



# 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

LIVRO N.º 3 - REGISTRO AUXILIAR  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - GOIACAS 407  
BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

ROGERIO OLINTO FERRAZ

REGISTRO Nº 2193

DATA: - 19 julho 1991

IMÓVEL: - Residencial Real dos Buritis a ser construído à rua Silvio de Oliveira Martins, 266, e seu terreno lote nº 16, da quadra 23, do Bairro Buritis.

PROPRIETÁRIA: - Idá Fajenhará e Comércio Ltda., com sede nesta capital, - cgc. 17.230.806/0001-79.

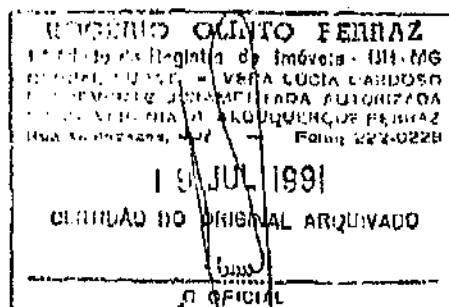
Reg. ant. matrícula nº 15955, Lº 2-Registro Geral, 1º Oficial.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "RESIDENCIAL REAL DOS BURITIS" - Prot. 139.377. -

Conforme documento particular de 18-06-91, a proprietária do edifício acima submeteu o mesmo à lei 4591 de 16-12-64. O edifício será constituído - de 03 pavimentos, com 06 apartamentos. Fica esclarecido que nas frações 1/2 de cada apartamento estão incluídas as frações da garagem e área comum.

Apartamento	Fração Ideal	Vaga de garagem	Apartamento transferido
101	0,16666	01	
102	0,16666	02	
201	0,16667	03	
202	0,16667	04	
301	0,16667	05	
302	0,16667	06	

Obriga-se a declarante pelas demais condições da convenção. Dou fé. L/E. -  
Encl. cr\$1.673,76. Artº 40: cr\$334,78, Lº 1.





# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

At: 19-7-91 2/93 R.

Pág. 1/6

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

### "RESIDENCIAL REAL DOS BURITIS"

IBIÁ ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede em Belo Horizonte à rua Cristina, 786, bairro São Pedro, Belo Horizonte/MG, C.G., número 17.230.806/0001-79, neste ato representada por seus diretores engenheiros Geraldo Magela Marques e Marcos de Oliveira Marquez, proprietária do "RESIDENCIAL REAL DOS BURITIS", a ser construído à rua Sílvio de Oliveira Martins, 266, bairro Buritis, nesta cidade, pelo presente instrumento estabelece a presente Convenção de Condomínio, a que a sujeita e submete:

## CAPÍTULO I

### "OBJETO"

- 01- O RESIDENCIAL REAL DOS BURITIS, a ser construído à rua Sílvio de Oliveira Martins, 266, bairro Buritis, nesta capital, será constituído de 3 pavimentos por construção própria no lote de terreno número 16 (dezesseis) da quadra 23 (vinte e três), com área de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), correspondente ao lote 16 da quadra 23, zona 171, zona de uso ZR4A, fica submetido ao regime instituído pela lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cujo teor passa a fazer parte integrante desta Convenção.
- 02- São partes comuns do edifício, indivisíveis e inalienáveis:
- a) o solo em que o mesmo será construído, com área de 450,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);
  - b) as lajes, vigas, paredes mestras e laterais, escadas, rampas de acesso, hall de entrada do edifício e dos pavimentos, garagens, pilotis, caixa d'água, bem como as tubulações de água, luz e esgoto.
- 03- São partes autônomas, cada uma das unidades indicadas pela sua numeração correspondente, sendo que os apartamentos 101, 201 e 301 serão localizados na parte frontal do edifício, ou seja, de frente para a rua Sílvio de Oliveira Martins, e os apartamentos 102, 202 e 302 serão localizados na parte posterior do edifício, cabendo à cada unidade a respectiva fração ideal no lote e nas partes comuns a saber:
- a) ao apartamento 101 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 01), com uma fração ideal total de 0,16667;
  - b) ao apartamento 102 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 02), com uma fração ideal total de 0,16667;
  - c) ao apartamento 201 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 03), com uma fração ideal total de 0,16667;
  - d) ao apartamento 202 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 04), com uma fração ideal total de 0,16667;
  - e) ao apartamento 301 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 05), com uma fração ideal total de 0,16667;



IBIÁ ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

Rua Cristina, 786 - São Pedro - Belo Hte./MG - (031)221-5820



# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

Pag. 2/6

f) ao apartamento 302 caberá uma área útil de 90,85625 m<sup>2</sup>, uma área real de 172,82125 m<sup>2</sup>, bem como uma vaga na garagem (de número 04), com uma fração ideal total de 0,16667;

04- O RESIDENCIAL REAL DOS BURITIS possuirá 1.036,9275 m<sup>2</sup> (um mil, trinta e seis vírgula nove mil, duzentos e setenta e cinco metros quadrados) de área total de construção, sendo 543,1375 m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e cinco vírgula um mil, trezentos e setenta e cinco metros quadrados) de área útil e 491,79 m<sup>2</sup> (quatrocentos e noventa e um vírgula setenta e nove metros quadrados) de área comum.

05- Fica esclarecido que nas frações ideais de cada apartamento estão incluídas as frações da garagem e área comum.)

## CAPÍTULO II

### "DIREITOS E DEVERES"

01- São direitos dos condôminos:

- usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a destinação, desde que não prejudique a segurança do edifício;
- usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso por parte dos demais condôminos;
- manter em seu poder as chaves das portas de ingresso ao edifício;
- examinar as contas;
- utilizar os serviços de portaria e garagem;
- comparecer às assembleias de condôminos e nelas discutir e votar;
- denunciar ao administrador/síndico qualquer irregularidade observada.

02- São deveres dos condôminos:

- guardar respeito no uso das partes comuns, não as utilizando e nem permitindo que as utilizem, bem como as respectivas partes autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, para pessoas de maus costumes, para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar danos ao edifício, ou incômodo aos demais condôminos;
- não estender roupas, tapetes ou qualquer outro objeto nas janelas, ou em qualquer outro lugar visível do exterior;
- não lançar qualquer objeto sobre a via pública, área ou parte interna;
- não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores, tonalidades ou objetos diversos daqueles empregados no edifício;
- não permitir que se coloquem letreiros, placas ou cartazes de publicidade;
- não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
- não manter nas unidades autônomas substâncias, instalações ou



IBIA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

Rua Cristina, 786 - São Pedro - Belo Hte./MG - (031)221-5820



# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

Pag. 3/6

aparelhos que possam causar danos à segurança ou solidez do edifício;

- i) não manter animais nas unidades autônomas;
- j) contribuir para as despesas comuns na proporção das respectivas frações ideais, efetuando o pagamento nas ocasiões oportunas;
- k) contribuir para o custeio de obras exigíveis por danos nas áreas comuns, e determinadas pela assembleia, na forma e proporção de suas respectivas frações;
- l) permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador/sindico ou preposto seu, quando isto se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas.

## CAPÍTULO III

### "ASSEMBLEIAS GERAIS"

- 01- As Assembleias Gerais serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do condomínio, e serão realizadas no próprio edifício.
- 02- As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos das mesmas.
- 03- Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculados sobre o número dos presentes à vista do Livro de Presença por todos assinados:
  - a) se uma unidade pertencer a vários proprietários, estes elegerão o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, o que será exigido na assembleia;
  - b) não poderão tomar parte nas assembleias o condômino que estiver em atraso no pagamento de sua contribuição, ou por multas que lhe tenha sido impostas.
- 04- A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente na segunda quinzena do mês a ser escolhido entre os condôminos, e a ela compete:
  - a) discutir e votar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo;
  - b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, estabelecendo a remuneração.
- 05- As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício e, em segunda convocação com qualquer número. As Assembleias Gerais Extraordinárias obedecerão ao mesmo sistema.
- 06- Compete às Assembleias Gerais Extraordinárias:
  - a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício, ou dos condôminos;



IBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

Rua Cristina, 786 - São Pedro - Belo Hte./MG - (031) 221-5820



# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

Pag. 4/6

- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ele levados a pedido do interessado;
  - c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
  - d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer um dos condôminos;
  - e) destituir o síndico a qualquer tempo.
- 07- Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:
- a) para realização de melhorias e inovação no edifício, bem como para deliberar a destituição do síndico: 2/3 (dois terços);
  - b) para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício: unanimidade do quorum mínimo de 2/3 (dois terços);
  - c) para deliberar sobre o destino do edifício ou de sua unidade autônoma, bem como para decidir sobre matéria que altera o direito de propriedade dos condôminos: unanimidade do quorum mínimo de 2/3 (dois terços);
  - d) para reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe em sua destruição: 2/3 (dois terços).
- 08- As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao síndico executá-las. As deliberações serão comunicadas aos condôminos ausentes por escrito.
- 09- Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, abertas e rubricadas pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e pelos condôminos presentes.

## CAPÍTULO IV

### "ADMINISTRAÇÃO"

- 01- A administração do edifício caberá a um síndico que exercerá o mandato pelo prazo de 01 (um) ano. O síndico será escolhido em assembleia, entre os condôminos.
- 02- Ao síndico compete:
- a) representar os condôminos em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse dos mesmos;
  - b) demitir e admitir empregados, bem como fixar-lhes as devidas remunerações;
  - c) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e conservação do edifício, até o limite que a assembleia fixar;
  - d) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia;
  - e) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas devidas épocas, e as Assembleias Gerais Extraordinárias quando julgar conveniente ou for requerido fundamentalmente por um grupo de no mínimo 2/3 (dois terços) dos condôminos;
  - f) prestar a qualquer tempo informações sobre atos da administração;



IBIA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.

Rua Cristina, 786 - São Pedro - Belo Hte./MG - (031)221-5820



# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz  
Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL  
Rogério Olinto Ferraz

Pag. 5/6

- g) prestar à assembleia conta de sua gestão, acompanhada da devida documentação;
- h) cobrar, inclusive em juízo, as contas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pela assembleia, bem como as multas por infração legal ou desta convenção.
- 03- O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, ou usar de assessoramento de escritório contábil.
- 04- O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições.

## CAPÍTULO V

### "ORÇAMENTO DO EDIFÍCIO"

- 01- Constituem despesas comuns do edifício:
- a) as relativas à conservação, limpeza, reconstrução das partes comuns e dependências do edifício;
  - b) as relativas à manutenção das partes comuns;
  - c) os impostos e taxas que incidirem sobre partes comuns do edifício;
  - d) o prêmio de seguro de incêndio que será obrigatório, bem como os de acidentes dos empregados;
  - e) a remuneração do zelador e demais empregados do edifício;
  - f) as taxas cobradas pelo escritório de contabilidade;
  - g) a remuneração relativa aos encargos da previdência e assistência social.
- 02- Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas em partes iguais e proporcionais à fração ideal, que serão pagas numa data a ser definida posteriormente pelos condôminos.

## CAPÍTULO VI

### "DAS PENALIDADES"

- 01- Os condôminos em atraso com as respectivas contribuições pagarão sobre o valor devido multa de 20%, juro de 1% a.m. mais a variação da Taxa Referencial Diária (TRD) (ou outro padrão que vier a ser criado para substituí-la) entre o dia do vencimento até o dia imediatamente anterior ao efetivo pagamento, independentemente de intimação judicial. Poderá a administração cobrar o débito judicialmente, hipótese em que o condômino inadimplente sujeitar-se-á ao pagamento das custas, honorários de advogado e demais despesas legais.



IBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

Rua Cristina, 786 - São Pedro - Belo Hte./MG - (031) 221-5820



# 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório Francisco Casimiro Martins Ferraz

Comarca de Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais

OFICIAL

Rogério Olinto Ferraz

Pag. 6/6

## CAPÍTULO VII

### "DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS"

- 01- A presente convenção a que se sujeita todo ocupante, ainda que eventual do edifício ou de quaisquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que forem ao tempo de alteração.
- 02- Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte para qualquer ação ou excursão decorrente da aplicação desta convenção.

Belo Horizonte, 18 de junho de 1.991.

Engo. Geraldo Magela Marques

Engo. Marcos de Oliveira Marques  
IBIA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA.

Cristina Frauches Lara  
Testemunha

Irenar Martins de Oliveira  
Testemunha

CRISTIANO ALFONSO DE SOUZA M. P. M.  
AV. JOÃO PINHEIRO, 182 - 1.º C. - 31.130-003  
- TAB. Irenar Martins de Oliveira -

Assinado por:	Em 18 de Junho de 1991
Assinado por:	Em 18 de Junho de 1991
Assinado por:	Em 18 de Junho de 1991
Assinado por:	Em 18 de Junho de 1991

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Rua Senador, 401  
Protocolo nº 139372 Livro I PROTOCOLO  
Assinado em 21/9/91  
LIVRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Belo Horizonte, 19 de Junho de 1991  
ROGÉRIO OLINTO FERRAZ