



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



1º Cartório
de Registro de
Títulos e Documentos
de Teresina

Registradora:
Rosanne Rocha Antonioli

Página 001

CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICO a requerimento do **Condomínio Reserva do Longá Camping**, representado pelo síndico Sr. **OSEAS COSTA OLIVEIRA**, por meio do processo nº 1179117, para este Serviço Registral de Títulos e Documentos da **1ª SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS E REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS**, que foi registrado nos arquivos digitais por imagem no **Livro B-135**, sob o número de **Ordem 33.937, Datado de 10/09/2025**, foi registrado a **Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING – CNPJ: 62.271.193/0001-72, Datada de 25 de junho de 2025.**

CERTIFICO ainda, este documento trata-se apenas de um registro para fins de conservação, conforme previsto no artigo 1242, VI, do Código de Normas do Foro Extrajudicial do Estado do Piauí c/c artigo 127, inciso VII, da Lei nº 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). O referido é verdade e dou fé. Eu Karoline, Karoline Henrique de Oliveira Lima, escrevente autorizada a digitei. Emolumentos: R\$ 21,73; FERMOJUPI: R\$ 4,35; Selos: R\$ 0,26; MP: R\$ 1,74; FMADPEP: R\$ 0,22; FEAD: R\$ 0,22; Total: R\$ 28,52. O presente ato só terá validade com o Selo: **AIB05665 - 1OLE**. Consulte a autenticidade do selo em www.tipi.jus.br/portalextra.

Teresina (PI), 10 de setembro de 2025.

Karoline Henrique de Oliveira Lima
1/p Registro de Títulos e Documentos
Registradora

Karla Fernandes Lopes Barroso
Escrevente Substituta
1º Cartório de Registro RTD/RCPJ
Teresina-PI



Confira o ato em:
www.tipi.jus.br/portalextra

Avenida Senador Area Leão - nº2158 - Sala 05
Galeria Otílio Rezende Neto - Teresina/PI

Fone: (86) 99586-9173 | E-mail:primeirocartoriothe@gmail.com

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, **CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING**, inscrita no CNPJ sob o nº 62.271.193/0001-72, estabelecida na Rodovia PI-113. S/N Km 04 – Bairro Reserva do Longá, Loteamento Reserva do Longá, Teresina-PI, CEP 64074-990, neste ato representada por seu Sindico eleito, Oseas Costa Oliveira, brasileiro, casado, analista de sistemas, natural de Castelo do Piauí-PI, portador do RG/CPF nº 420.521.223-20, residente e domiciliado na Rua Quadra F Casa 40 Conjunto Francisco Marreiros, Bairro Novo Hozironte CEP 64080-010, nesta cidade de Teresina-PI, adiante assinado – representante legítimo, na qualidade de síndico do “**CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING**”, empreendimento imobiliário com finalidade residencial, que está sendo construído em terreno localizado na PI-113 – Bairro Reserva do Longá, Loteamento Reserva do Longá, Teresina-PI, CEP 64074-990, na cidade de Teresina-PI, terreno esse devidamente registrado no Cartório do 10º Ofício de Registro de Imóveis de Teresina-PI – 7ª Zona, à ficha 01, do livro de Registro Geral nº 02, sob o número de matrícula nº 1882, sendo o empreendimento composto de 68 (sessenta e oito) lotes, com destinação de uso residencial e um lote comercial – de acordo com o disposto nos Capítulos VI e VII do Código Civil Brasileiro, elaborou a presente Convenção e seu Regulamento Interno, que é parte integrante e complementar da mesma, os quais serão adquiridos, expressa e obrigatoriamente, por quaisquer futuros condôminos, adquirentes ou coproprietários, que, a qualquer título, ficarem investidos na posse da unidade imobiliária competente do *Condomínio*.

Capítulo I Da Propriedade.

Art. 1º - O Condomínio é constituído por um conjunto de lotes destinados a futuras edificações, sendo estes individuados no contrato de compra e venda, compondo um todo com frações ideais (áreas comuns), de acordo com o art. 1.331 do Código Civil/2002.

Art. 2º - O Condomínio compreende: lotes, áreas verdes, via de circulação de veículos, equipamentos de uso comum, área de lazer e de prática esportiva, áreas de servidão, distribuição de água e de luz, estrutura de saneamento, enfim, toda a estrutura colocada em caráter definitivo à disposição dos Condôminos, pela incorporadora imobiliária (art. 7º da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 3º - São consideradas áreas comuns, no Condomínio, aquelas a que se reporta o art. 1.331 do Código Civil/2002, bem como as seguintes áreas de uso comum e de convivência: **Área de Lazer**, com área total com o Clube implantado, 1.427,98m². O **Clube** tem área construída de 370,13m², com as seguintes dependências e respectiva áreas úteis: **1)** no pavimento térreo - Salão de Eventos (105,26m²), Sala Administrativa (32,14m²), Sala da Gerência (25,61m²), Arquivo (12,65m²), Recepção (37,94m²), DML (2,65m²), Laje Técnica (4,34m²), Academia (19,66m²), Varanda (31,62m²), Churrasqueira (13,76m²), Área de Lazer (13,76m²), Piscina (13,76m²), com Jardim ao lado (23,93m²), Sanit. Masculino (6,73m²) e San. Feminino (8,22m), além de cinco (5) Áreas Perneáveis ao redor do prédio, que totalizam 315,48m² (Ap1 na lateral direita c/23,93m² + Ap2 no fundo c/80,91m² + Ap3 na frente da recepção + Ap4 na lateral esquerda c/107,02m² + Ap5 na frente c/35,81m²); **2)** no subsolo - Salão de Jogos (51,31m²), Sala de Administração (31,38m²), Banheiro salão de jogos (3,37m²), Banheiro sala administração (2,71m²), Área Técnica (2,30m²) e Circulação (22,01m²); **Guarita** com área de 95,04m², e as seguintes dependências: Guarita (7,99m²), BWC (1,92m²) e Clausura (3,18m²); **Lixeira** com área de 13,76m², e área útil de 11,58m²;

(86) 99433-1323

PI 113 KM 5 - Bairro Reserva do Longá
CEP: 64.074-600 - Teresina - PI

Áreas Verdes: **Área Verde 01** (na Quadra B, ao lado do lote B01), com área de 904,10m²; **Área Verde 02** (na Quadra B, entre os lotes B19 e B20), com área de 3.487,95m²; **Área Verde 3** (na Quadra B, ao lado do lote B28), com área de 3.537,16m². Nessa área verde 3, estão implantadas duas quadras de esportes; **Via de Circulação de Veículos** (Via Rio Longá) com área de 7.544,86m²; e, **Passeios**. O Condomínio conta ainda com três (3) áreas de servidão: **Área de Servidão 01** (no fundo dos lotes da Quadra A), com área de 2.768,85m², **Área de Servidão 02** (no fundo dos lotes B01 a B19), com área de 1.866,56m², e **Área de Servidão 03** (no fundo dos lotes B20 a B28) com área de 1.251,50m².

QUADRO I - RESUMO DAS ÁREAS COMUNS

Item	Descrição das Áreas Comuns	Áreas (m ²)	Fr. Ideais (%)
1	Via de Circulação de Veículos (Rua)	7.544,86	10,23%
2	Área Verde 01	904,10	1,23%
3	Área Verde 02	3.487,95	4,73%
4	Área Verde 3	3.537,16	4,80%
5	Área de Servidão 01	2.768,85	3,75%
6	Área de Servidão 02	1.866,56	2,53%
7	Área de Servidão 03	1.251,50	1,70%
8	Área de Lazer (área livre)	1.057,85	1,43%
9	Área de Lazer (construída)	370,13	0,50%
10	Guarita	95,04	0,13%
11	Lixeira	13,76	0,02%
TOTAL		22.897,76	31,05%

Art. 4º - São considerados bens de propriedade exclusiva de cada um dos Condôminos as respectivas unidades imobiliárias autônomas (lotes), que se identificam no contrato de compra e venda do imóvel e que compõem a planta geral do Condomínio, aprovada pela Prefeitura Municipal, assim como todas as instalações internas, encanamentos, ralos, registros, eletrodutos, até as respectivas linhas-tronco, conforme plantas técnicas e aparelhos de uso individual de cada propriedade privada.

QUADRO II - RESUMO DAS ÁREAS PRIVATIVAS

Item	Descrição das Áreas Privativas	Áreas (m ²)	Fr. Ideais (%)
1	Quadra A (Lote Comercial)	608,15	0,83%
2	Quadra A (Lotes Residenciais)	29.233,09	39,64%
3	Quadra B (Lotes Residenciais)	21.000,00	28,48%
TOTAL		50.841,24	68,95%



QUADRO III - RESUMO DAS ÁREAS TOTAIS

Item	Descrição das Áreas	Áreas (m²)	Fr. Ideais (%)
1	Total das Áreas Comuns	22.897,76	31,05%
2	Total das Áreas Privativas	50.841,24	68,95%
TOTAL		73.739,00	100,00%

No "Quadro Resumo das Quadras" constante das Pranchas do Projeto, o arquiteto considerou valores unificados das Quadras A e B, mostrando apenas os totais, sem descrever as parcelas que os compõem. No Quadro I abaixo, colocamos todas as áreas parciais que totalizam os valores por ele considerados para cada Quadra.

QUADRO IV

1	Quadra A	Área dos Lotes Residenciais	29.233,09m ²	32.610,09m ²
		Área do Lote Comercial	608,15m ²	
		Área de Servidão 01	2.768,85m ²	
2	Quadra B	Área Verde 01	904,10m ²	33.475,25m ²
		Área dos Lotes Residenciais	21.000,00m ²	
		Área de Servidão 02	1.866,56m ²	
		Área de Lazer	1.427,98m ²	
		Área Verde 02	3.487,95m ²	
		Área de Servidão 03	1.251,50m ²	
		Área Verde 3	3.537,16m ²	
TOTAL				66.085,34m ²

Art. 5º - No registro da unidade imobiliária, em cartório, deverá constar, obrigatoriamente, a individualização de cada unidade (lote), sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e as partes comuns (arts. 7º e 8º da Lei Federal nº 4.591/64), conforme Quadro I abaixo:

QUADRO V - FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES PRIVATIVAS

ITEM	LOTE		ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM PROPORCIONAL	ÁREA TOTAL REAL	FRAÇÃO IDEAL
	Quadra	Número	Descoberta	(m²)	(m²)	(%)
			(m²)			
1	A	A1	678,75	4,941	683,691	0,013350
2		A2 a 38	750,00	5,460	755,460	0,014752
3		A39	804,34	5,856	810,196	0,015821
4	B	B01 a B28	750,00	5,460	755,460	0,014752
5	Lote Comercial		608,15	4,427	612,577	0,011962
TOTAIS			50.841,24	370,13	51.211,37	100,00

(86) 99433-1323

PI 113 KM 5 - Bairro Reserva do Longá
CEP: 64.074-600 - Teresina - PI

Art. 6º - Havendo previsão no Regimento Interno, as futuras edificações serão subordinadas a determinado arquétipo, cujas características somente poderão sofrer alteração mediante autorização do voto representativo de pelo menos 2/3 (dois terços) da área total do Condomínio.

Capítulo II

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos.

Art. 7º - São direitos dos condôminos:

- a) dispor livremente da propriedade privada, para fins de habitação, como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas as normas oriundas desta Convenção, do Regimento Interno, da Lei Federal nº 4.591/64 e demais preceitos legais aplicáveis à espécie;
- b) comparecer ou fazer-se representar nas assembleias gerais do Condomínio, podendo nelas: propor, discutir, votar e ser votado; aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que esteja quite com as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias;
- c) examinar livros, papéis, arquivos, contas e documentos diversos, que se refiram a negócios do Condomínio, podendo, a qualquer tempo, solicitar informações específicas do síndico ou administrador sobre as dúvidas existentes em relação à respectiva gestão;
- d) fazer consignar no livro de atas das assembleias ou no livro de sugestões e reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra ações ou omissões consideradas prejudiciais à boa administração da copropriedade, solicitando ao síndico ou administrador, quando for o caso, a adoção das medidas que se fizerem necessárias;
- e) fazer uso das partes comuns do Condomínio, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe são conferidos, sem prejudicar o direito de outrem e sem violar as regras condominiais estabelecidas;
- f) exercer o contraditório e a ampla defesa, dentro de processo regular, em caso de acusação de violação aos preceitos do Condomínio, com direito a recurso ao Conselho Consultivo, na condição de segunda instância julgadora, caso seja rejeitada a defesa preliminar perante o síndico.

Art. 8º - São deveres dos condôminos:

- a) cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores, a qualquer título, as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da lei;
- b) concorrer para as despesas comuns, na proporção de suas frações ideais, observado o disposto no Capítulo III desta Convenção e de acordo com o orçamento anual fixado pela assembleia geral, consideradas possíveis alterações supervenientes também aprovadas em assembleia geral, devendo o recolhimento das cotas ocorrer, rigorosamente, no prazo previamente estabelecido, sob pena de aplicação das sanções previstas em lei (art. 1.336 do Código Civil);
- c)
- d) responder pelas multas aplicadas pelo síndico, em razão de infração comprovada contra disposições desta Convenção, do Regimento Interno ou de lei que se refira à postura condominial, devendo ser aberto o processo administrativo com direito a contraditório e ampla defesa;
- e) dar às suas partes a mesma destinação que tem a futura edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336,

- f) zelar pelo asseio e segurança do ambiente compartilhado, colocando lixo em coletores apropriados, devidamente ensacado ou empacotado, não podendo lançar materiais, detritos, cigarros, papéis, embalagens, restos de alimentos e quaisquer outros nos locais de uso comum, fora dos coletores;
- g) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia contagiosa, infecciosa ou endêmica, para as devidas providências cabíveis junto às autoridades competentes;
- h) evitar, sistematicamente, a proliferação do mosquito da dengue, com adoção das medidas preventivas preconizadas pelas autoridades sanitárias;
- i) facilitar ao síndico, ou a seu preposto, a verificação da unidade que porventura contenha algum mal suscetível de prejudicar os condôminos;
- j) comunicar previamente à administração acerca das reformas ou modificações de qualquer espécie que vier a realizar na sua unidade autônoma;
- k) em caso de obras ou reformas, manter o material de construção e os entulhos em depósito e local apropriados, responsabilizando-se pela imediata limpeza das áreas comuns e das vias de acesso, quando atingidas, correndo por sua conta e risco os prejuízos e o ônus que se refletirem sobre as áreas comuns;
- l) impedir a guarda de substâncias perigosas na unidade imobiliária, que possam comprometer a segurança do Condomínio, tais como produtos explosivos e inflamáveis;
- m) conservar a unidade imobiliária com destinação residencial e familiar, não podendo ceder o seu uso a pessoas sabidamente de vida libertina e tampouco para pontos de encontro, discoteca, boate, ou agremiação, de qualquer espécie, capaz de colocar o imóvel em destinação diversa da que foi previamente estabelecida pela Convenção;
- n) desautorizar a presença de quaisquer vendedores ou propagandistas no interior do condomínio e impedir a prática de jogos, de qualquer espécie, fora da área de lazer e em horário não permitido;
- o) assumir a responsabilidade direta por crianças e menores de sua família, de seus parentes e de seus visitantes, quando presentes nas áreas comuns do Condomínio, incluindo a área de lazer, com destaque para as piscinas.

Capítulo III

Das Despesas Atribuídas aos Condôminos.

Art. 9º - São conferidas despesas comuns que devem ser suportadas por todos os condôminos, mediante o pagamento de taxa condominial, independentemente de estarem ou não edificadas as unidade autônomas, bastando que esteja disponível aos adquirentes a infraestrutura comum imprescindível ao uso do imóvel (art. 12, § 1º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Parágrafo Primeiro – O valor da taxa a que se refere o *caput* deste artigo será definido e aprovado em assembleia geral.

Parágrafo Segundo – Para cada Lote não negociado, a Instituidora responderá pelas despesas

relativas ao mesmo, no percentual de 30% (trinta por cento) do valor determinado por meio da proporção feita com base na fração ideal correspondente à dita unidade autônoma, devendo-se o abatimento de 70% (setenta por cento) ao fato de que o imóvel permanecerá sem uso até a entrega, implicando na redução de despesas para o Condomínio.

Parágrafo Terceiro – São condôminos do CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING os proprietários de lotes, que tanto podem ser os compradores daqueles imóveis, quanto o próprio empreendedor, que participará do condomínio com direito a voto enquanto detiver lotes não vendidos. Pessoas que venham a ser locatárias de futuras residências não serão condôminos.

Parágrafo Quarto – Salvo deliberação contrária em assembleia geral, as despesas orçamentárias serão basicamente as que se referem a:

- a) salários e encargos de empregados;
- b) contribuições previdenciárias;
- c) dispêndios com luz, força, água e gás canalizado (quando existente), segurança, serviços de esgotos, remoção de lixo, manutenção de equipamentos, de iluminação e das áreas de circulação,

material para limpeza, desinfecção, dedetização, desratização, referentes às partes comuns ou rateados de acordo com o consumo individualizado, quando o custo não for pago diretamente à empresa concessionária ou fornecedora, pelo condômino, além de impostos, taxas, tarifas, seguros e contribuições de qualquer espécie que recaiam sobre o Condomínio e não sejam de responsabilidade direta de cada condômino;

Parágrafo Quinto – A incorporadora imobiliária, enquanto detentora de lotes, assume direitos e obrigações condominiais na proporção da área que lhe pertence, fazendo-se presente através do representante legal da pessoa jurídica em todos os atos que devam ser praticados.

Parágrafo Sexto – O proprietário de mais de um lote assume direitos e obrigações em relação a cada um deles.

Parágrafo Sétimo – A primeira minuta de orçamento será elaborada e apresentada em assembleia geral pela incorporadora imobiliária, para fins de votação. O orçamento será peça meramente informativa, servindo apenas de base para estimarem-se as despesas do Condomínio. Sem embargo, o orçamento aprovado pela assembleia geral, ou a falta de aprovação do orçamento por ela, jamais poderá servir como elemento para isentar ou reduzir a obrigação dos condôminos de suportar integralmente as despesas geradas pela operação de funcionamento do CONDOMÍNIO RESERVA DO LONGÁ CAMPING.

Parágrafo Oitavo – A insuficiência de receita orçamentária para cobertura das diversas despesas condominiais implicará na demanda de créditos orçamentários adicionais submetidos à assembleia geral.

Art. 10 – A despesa de conservação e de manutenção do Condomínio, assim como aquela de urgência, até o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), poderá ser executada pelo síndico, com anuência do Conselho Consultivo, sem prévia autorização da assembleia geral.

Art. 11 – Na hipótese do artigo anterior, não havendo saldo de caixa disponível, o síndico cuidará do imediato rateio e notificação a todos os condôminos, cujo fato será levado à próxima assembleia ordinária, para conhecimento e ratificação.

Art. 12 – Fica constituído um Fundo de Reserva composto por uma contribuição extra dos

condôminos, totalizando 1% (um por cento) do orçamento anual, submetido aos mesmos critérios de rateio previstos no art. 9º desta Convenção, para atendimento de contingências, cujos recursos poderão ser aplicados pelo síndico, após ouvir o Conselho Consultivo, ficando as respectivas despesas sujeitas ao crivo da assembleia geral.

Parágrafo Único – O disposto no art. 10 desta Convenção somente se aplica na falta de disponibilidade no Fundo de Reserva.

Art. 13 – As cotas condominiais ordinárias serão cobradas mensalmente com prévia entrega do boleto de cobrança a cada condômino, sempre com vencimento no primeiro dia útil de cada mês do ano calendário.

Parágrafo Único – As cotas extraordinárias devem ser quitadas na data estipulada no documento de cobrança ou poderão ser incluídas no próprio boleto da cota ordinária, com valores devidamente especificados.

Art. 14 – O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (art. 1.336, § 1º, do Código Civil).

Art. 15 – Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas (art. 12, § 2º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 16 – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos (art. 12, § 5º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 17 – O condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção pagará multa, variável de 1 (uma) a 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal ordinária, conforme gradação estabelecida em assembleia pelo voto representativo de pelo menos 2/3 (dois terços) da área total do Condomínio, sem prejuízo da responsabilidade criminal e civil por perdas e danos causados ao Condomínio ou a terceiros, nos limites da propriedade, que no caso couber (art. 1.336, § 2º, do Código Civil e art. 21 da Lei Federal nº 4.591/64).

Parágrafo Primeiro – As multas serão recolhidas ao Fundo de Reserva do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do Condomínio, e, na hipótese de omitir-se ele, a qualquer condômino (art. 21, Parágrafo Único, da Lei Federal nº 4.591/64).

Parágrafo Terceiro – O proprietário será diretamente responsável por danos causados por seus dependentes, por seus empregados, por seus visitantes e por seus locatários.

Art. 18 – Proceder-se-á ao seguro do Condomínio, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio (art. 13 da Lei Federal nº 4.591/64).

Parágrafo Único – O seguro de que trata este artigo será feito, obrigatoriamente, dentro de 120 dias, contados da data de concessão do "habite-se", sob pena de ficar o Condomínio sujeito a multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

Capítulo IV

Da Destinação, Uso e Fruição.

(86) 99433-1323

PI 113 KM 5 - Bairro Reserva do Longá
CEP: 64.074-600 - Teresina - PI

Art. 19 – As unidades imobiliárias têm destinação exclusivamente residencial, com exceção do lote comercial, sendo vedada qualquer outra finalidade, inclusive por meio de locação, sublocação ou cessão.

Art. 20 – Aos proprietários, seus dependentes, locatários, serviçais ou moradores, a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósito de qualquer natureza, especialmente móveis, entulhos e lixo, ou a promoção de reuniões que prejudiquem o direito ou o sossego dos condôminos.

Art. 21 – À perturbação do sossego no ambiente residencial aplica-se o disposto no art. 42 da Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688, de 03 de outubro de 1941).

Capítulo V

Da Administração do Condomínio.

Art. 22 – O Condomínio é administrado por órgãos deliberativos, quais sejam: Assembleia Geral, Conselho Consultivo e o Conselho Fiscal, além dos órgão executivos da Administração, que são: Síndico e Subsíndico.

Art. 23 – A assembleia geral que aprovar esta Convenção elegerá, desde logo, o síndico do condomínio, com mandato de dois anos, com direito a reeleição, e o Conselho Consultivo, sendo este composto por três membros.

Parágrafo Único – Se preferirem, os condôminos poderão eleger nesta mesma assembleia o Conselho Fiscal, também composto por três consultores.

Art. 24 - Compete ao síndico (art. 1.348 do Código Civil):

- a) representar, ativa e passivamente, o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por lei ou convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a convenção e o regimento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos anualmente e quando exigidas;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio (art. 22, § 1º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 25 - As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos (art. 22, § 2º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 26 - Ao síndico, que poderá ser condômino, neste caso não haverá remuneração, se for pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada uma remuneração pelo síndico, que será aprovada pelo Conselho Consultivo.

Art. 27 - O síndico poderá ser destituído pelo voto representativo de pelo menos dois terços da área total do condomínio, em assembleia geral especialmente convocada.

Art. 28 - A assembleia geral poderá eleger subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 29 – São também atribuições do síndico:

I – organizar o quadro de empregados para os serviços comuns, dando-lhes atribuições, deveres e obrigações;

II – admitir, demitir e punir os empregados do Condomínio, cabendo-lhe a fixação dos salários, de acordo com o orçamento anual;

III – contratar profissionais liberais e peritos, quando necessário, em defesa dos interesses do Condomínio;

IV – receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias e praticar os demais atos de natureza administrativa ou financeira;

V – notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo desta Convenção, do Regimento Interno ou de lei que discipline a vida condominial;

VI – remeter trimestralmente, aos condôminos, um resumo das receitas e despesas do condomínio, cujos documentos serão submetidos ao Conselho Fiscal e assembleia geral;

VII – elaborar o orçamento anual com assistência do Conselho Consultivo;

VIII – convocar assembleia geral ordinária no primeiro trimestre do ano calendário e também assembleia geral extraordinária, quando se fizer necessário.

Art. 30 – Será eleito um Conselho Consultivo constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro – O Conselho Consultivo atuará como órgão de assessoramento ao síndico, nas diversas questões administrativas e para questões específicas estabelecidas em assembleia geral, cabendo-lhe principalmente:

I – orientar o síndico na solução dos problemas que venham afetar o condomínio;

II – autorizar a movimentação do Fundo de Reserva;

III – autorizar ou desautorizar a realização das despesas extraordinárias ou emergenciais.

Parágrafo Segundo – O Conselho Consultivo eleito elegerá o seu próprio presidente, entre os membros do seu quadro, a quem competirá substituir o síndico em suas ausências ou impedimentos

Art. 31 – O Condomínio elegerá também um Conselho Fiscal que será igualmente composto por três condôminos, tendo por função específica a fiscalização dos atos praticados pelo síndico ou por seu preposto, cabendo-lhe emitir parecer sobre a execução orçamentária de cada ano calendário.

Capítulo VI

Das Assembleias Gerais.

Art. 32 – A assembleia geral é o órgão soberano do Condomínio, reunindo-se em local, data e hora indicados no edital de convocação.

Art. 33 – A assembleia reunir-se-á:

- a) ordinariamente, no primeiro trimestre de cada ano para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, as contas do exercício anterior; aprovar o orçamento para o novo exercício; tratar de interesse geral e eleger o síndico e os membros dos conselhos consultivo e fiscal no final dos seus mandatos;
- b) extraordinariamente, sempre que se fizer necessário, podendo ser convocada pelo síndico, pelo conselho consultivo, pelo conselho fiscal ou por voto de pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) das unidades autônomas.
- c) Para fazer alterações, se necessárias, na Convenção do Condomínio ou Regimento Interno, julgar recursos previstos nesta Convenção contra atos dos administradores e qualquer outro assunto lançado em pauta.

Art. 34 – As convocações para as assembleias gerais serão feitas por carta circular enviada para todos os condôminos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data fixada para sua realização, devendo constar do edital os assuntos a serem tratados, além da hora e local do evento.

Art. 35 – As assembleias serão realizadas em primeira convocação com a maioria absoluta dos votos. Em segunda e última convocação com qualquer número de presentes, trinta minutos após o horário designado para sua realização em primeira convocação.

Art. 36 – Para a modificação de quaisquer matérias desta Convenção de Condomínio serão necessários, no mínimo, $\frac{2}{3}$ (dois terços) de todos os votos dos condôminos presentes nas assembleias.

Art. 37 – As assembleias serão presididas pelo síndico, que escolherá entre os presentes um secretário para lavrar a ata em livro próprio, sendo esta assinada pelo próprio escriba e pelos membros da mesa.

Art. 38 – Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores devidamente habilitados, munidos de instrumentos revestidos das formalidades legais, com reconhecimento de firma das assinaturas pelo Cartório competente.

Art. 39 – Nas assembleias, cada unidade imobiliária terá direito a um único voto, sendo representada por um dos coproprietários, nos casos em que a unidade autônoma pertença a mais de uma pessoa.

Art. 40 – Os condôminos que estiverem em débito, perante o síndico, seja este oriundo do atraso no pagamento de quotas ordinárias ou extras, ou de multas regularmente aplicadas, não terão direito a voto nas assembleias.

Art. 41 – Estando o Condomínio ainda em formação, os condôminos que estiverem inadimplentes perante a incorporadora imobiliária também não terão direito a voto, como punição pelo transtorno financeiro causado à execução das obras de infraestrutura de todo o Condomínio.

Art. 42 – As decisões das assembleias, ressalvados os casos do quórum especial previsto em lei ou nesta Convenção, serão sempre tomadas por maioria de votos dos presentes e obrigam a todos os condôminos, mesmo os que estiveram ausentes.

Art. 43 – O síndico, nos 10 (dez) dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio das despesas condominiais.

Art. 44 – Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, quinze dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados (art. 27 da Lei Federal nº 4.591/64).

Art. 45 – Na fixação de despesas ordinárias, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador não compareça à assembleia geral (art. 24, § 4º, da Lei Federal nº 4.591/64).

Capítulo VII

Das Sanções.

Art. 46 – Pelo não cumprimento das disposições desta Convenção, do Regimento Interno, e de decisões da Assembleia Geral, ficarão os condôminos, seus dependentes, locatários, serviçais e sucessores, sujeitos às seguintes penalidades, observado o disposto no art. 8º, alínea 'a' e art. 17 deste documento:

I – multa de até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição condominial mensal, por danos materiais causados ao Condomínio e/ou meio ambiente, além da obrigação de reparar os estragos consumados, sem prejuízos da responsabilidade civil e criminal que porventura decorra do respectivo fato;

II – multa de 4 (quatro) vezes o valor da contribuição condominial mensal, por ocorrência, por conduta antissocial que possa prejudicar a harmonia e a convivência pacífica no ambiente condominial;

III – multa de 2 (duas) vezes o valor da contribuição condominial mensal, por ocorrência, pela perturbação do sossego no ambiente residencial;

IV – multa de 1 (uma) vez o valor da contribuição condominial mensal, por ocorrência, por ofensa moral aos coproprietários;

V – perda do direito de voto e de representação nas assembleias, quando em débito com o condomínio em relação à contribuição mensal, contribuição extraordinária ou multa aplicada pelo síndico, salvo nos casos em que exista contraditório ainda não julgado;

VI – Estando o Condomínio ainda em formação, perda do direito de voto e de representação nas assembleias, quando houver inadimplência do adquirente do lote perante a Incorporadora Imobiliária, sem prejuízo dos procedimentos legais de cobrança.

Parágrafo Primeiro – Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão aplicadas ao proprietário da unidade imobiliária em que se deu o fato, cabendo a este o direito de ação regressiva contra aquele, na forma da legislação aplicável, sem prejuízo da penalidade pecuniária.

Parágrafo Segundo – As multas serão aplicadas pelo síndico, cabendo recurso ao Conselho Consultivo, na forma do art. 7º, alínea 'f'.

Capítulo VIII

Das Disposições Gerais.

Art. 47 – Ocorrendo cobrança judicial de débitos, o condômino arcará com o ônus das custas judiciais e honorários advocatícios.

Art. 48 – O condômino que der causa a despesa extraordinária suportará sozinho o excesso correspondente.

Art. 49 – Os proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, usufrutuários ou adquirentes, a qualquer título, se obrigam, por si, seus herdeiros, locatários, serviçais, visitantes e sucessores, a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e dos regulamentos do Condomínio, devendo, em caso de venda, doação, cessão, legado, usufruto, locação ou alienação da unidade autônoma, a qualquer título, fazer constar dos respectivos títulos a obrigação de respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e as demais normas deste Condomínio.

Art. 50 – Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, juntamente com o Conselho Consultivo, tomando por analogia hipóteses semelhantes previstas em lei. Os casos omissos considerados graves serão submetidos a decisão da Assembleia Geral.

Art. 51 – Fica eleito o foro da cidade de Teresina, com preferência a qualquer outro, para dirimir qualquer dúvida ou desinteligência que sejam consequentes desta Convenção.

Teresina(PI), 25 de junho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br OSEAS COSTA OLIVEIRA
Data: 08/09/2025 09:14:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RESERVA DO LONGÁ CAMPING LTDA
Oseas Costa Oliveira
Síndico eleito

**Informações gerais do arquivo:**

Nome do arquivo: Convencao_de_Condominio_assinado (2).pdf
Hash: cf426a5245e47f5843a2c7cf85993d5352b36f31bff2e782f7d40e5c2af04b51
Data da validação: 10/09/2025 11:57:36 BRT

**Informações da Assinatura:**

Assinado por: OSEAS COSTA OLIVEIRA
CPF: ***.521.223-**
Nº de série de certificado
emitente: 0x163f1ab2638f9284
Data da assinatura: 08/09/2025 09:14:03 BRT



Assinatura aprovada.



Karoline Henrique de Oliveira Lima
Escrevente
1º Cartório de Registro de Títulos e Documentos
Teresina - Piauí