

16

FAZENDA ALTO DA BOA VISTA
CONVENÇÃO DE USO DA TERRA E RELAÇÕES DE VIZINHANÇA

DA DECLARAÇÃO DE INTENÇÕES

A Alto da Boa Vista Agropecuária S.C Ltda., Instituidora desta Convenção, é uma sociedade de direito privado com sede nesta cidade de Goiânia, GO, à Av Ismerino S de Carvalho 449, Sala 11, Setor Aeroporto, está inscrita no cadastro de contribuintes do Ministério da Fazenda sob CNPJ 04.710.725/0001-24 e será doravante denominada "Instituidora".

A Fazenda Alto da Boa Vista é uma propriedade rural localizada no Município de Senador Canedo, GO, dentro da qual se pretende preservar a qualidade de vida do ser humano em nível compatível às suas necessidades e aspirações.

A Instituidora desta Convenção, proprietária da Fazenda Alto da Boa Vista, institui a presente convenção de uso da terra e relações de vizinhança, que deverá ser observada e cumprida por todos os que decidirem adquirir glebas de terras rurais dentro do perímetro da Fazenda Alto da Boa Vista e por sua livre e espontânea vontade aderirem à presente Convenção, comprometendo-se a cumprir e observar os Artigos de Convenção ora instituídos.

Seus objetivos principais são:

O uso da terra e recursos da natureza com a finalidade de melhorar a qualidade da vida humana, sem destruição do meio ambiente e ecossistema da região:

A preservação da natureza e seus recursos animais, vegetais, hídricos, minerais e uma atmosfera saudável:

O respeito ao ser humano e a seus anseios de convivência pacífica, em harmonia e cooperação construtiva, visando ao progresso com justiça social e dignidade:

Formação de uma comunidade de condôminos onde prevaleçam a responsabilidade de cada um e a solidariedade de todos para com a comunidade.

A adoção de normas de convivência e atividades que acatem os princípios de direito de vizinhança prescritos pelo Código Civil Brasileiro, a legislação e regulamentos dos órgãos públicos que visam a proteção e preservação do meio ambiente.

Para regulamentar as atividades e exercício dos direitos de cada um dos que vivem, trabalham ou desfrutam de lazer e recreação dentro da comunidade que se implanta, ficam instituídos os seguintes Artigos de Convenção:

AUTORIZADO	
PARA:	
DATA:	___/___/___
POR:	

CELESTINO

0201222

27 NOV 1982

DAS ADESÕES

Art. 1º - Poderão aderir a esta Convenção todos os adquirentes de glebas rurais que vierem a ser vendidas dentro do perímetro da Fazenda Alto da Boa Vista, para ocupação conforme os termos e condições pactuados nos contratos e em especial as estabelecidas nesta Convenção.

Art. 2º - A adesão a esta Convenção é feita exclusivamente através de cláusula constante de Contrato de Compromisso de Compra e Venda ou Escritura de Compra e Venda de gleba de terras rurais situada dentro do perímetro da Fazenda Alto da Boa Vista.

Art. 3º - Aderindo a esta Convenção, o Aderente compromete-se ao cumprimento dos artigos aqui estipulados, que terão força de obrigação contratual entre os membros da comunidade e destes para com a Instituidora.

§ Único - A infração aos artigos desta convenção obrigará o infrator ao ressarcimento de perdas e danos, reposição da coisa ao seu estado anterior, fazer ou deixar de fazer, praticar ou deixar de praticar qualquer ato, conforme a infração assim o exija, em cumprimento das obrigações aqui instituídas.

Art. 4º - Os artigos desta convenção obrigarão seus Aderentes, sucessores, herdeiros, cessionários de direitos e terceiros adquirentes dos direitos do Aderente, por suas ações e/ou omissões enquanto exercendo os direitos de uso e ocupação da gleba adquirida.

DA PRESERVAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

Art. 5º - Aplicam-se à mata existente na propriedade, parte da qual é uma reserva legal inscrita na AGÊNCIA AMBIENTAL DO ESTADO DE GOIÁS, e IBAMA, todos os dispositivos legais destinados à preservação das áreas florestadas. O desmatamento da reserva legal e outras infrações aos mesmos caracterizam crime contra o meio ambiente punível com as cominações legais.

§ 1º - O corte de qualquer árvore nas áreas de uso comum e de recreação será considerado infração a esta Convenção e aos termos da Promessa de Compra e Venda, sujeitando o infrator ao replantio voluntário de (05) cinco árvores de igual espécie e tamanho para cada uma cortada, ou assim não o fazendo, a ressarcir a comunidade pelas despesas com o replantio que a Instituidora vier a fazer para cumprir a obrigação do infrator.

§ 2º - O corte de árvores nas áreas de uso exclusivo ficará sujeito à aprovação prévia, por escrito, pela Instituidora. O corte de árvores com tronco de espessura igual ou superior a 10 (dez) centímetros não será permitido, ainda que não proibido pelos órgãos de proteção ambiental. A infração a este dispositivo será punida com multa de três salários mínimos por árvore cortada em benefício do Fundo Comunitário e replantio pelo infrator de (05) cinco árvores de igual espécie e tamanho para cada uma cortada, ou assim não o fazendo, a ressarcir a comunidade pelas despesas com o replantio que a Instituidora vier a fazer para cumprir a obrigação do infrator.

Art. 6º - A preservação das nascentes e águas que correm pela propriedade está protegida pelas leis ambientais, Código de Águas e dispositivos da legislação civil comum aplicável.

27 NOV 1992 0201222

Os recuos estabelecidos por lei como áreas não edificáveis, especialmente o recuo de 30 (trinta) metros do eixo dos córregos, deverão ser rigorosamente observados pelos proprietários de módulos que são banhados por estas águas, sob penas da lei. O seu desrespeito por qualquer dos proprietários torná-lo-á infrator e único sujeito à fiscalização, cominações legais e multas impostas pelos órgãos governamentais, especialmente a AGÊNCIA AMBIENTAL DO ESTADO DE GOIÁS e IBAMA, eximindo-se a Instituidora pela inobservância das respectivas regulamentações, por estar aqui dando notícia expressa delas ao proprietários.

Art. 7º - O ar deverá ser preservado contra poluentes criados pela inadequada combustão de pastos, ou emanados de detritos, dejetos, lixo e outros materiais nocivos à saúde humana e à boa qualidade do ar. A não observância da legislação e regulamentos expedidos pelos órgãos e autarquias governamentais especializados será punida com a aplicação ao infrator de multas e outras cominações legais previstas.

Art. 8º - A queima de materiais tóxicos, borracha, pneumáticos, plásticos e outros de similar efeito sobre a dispersão de gases no ar, é proibida e será punida com a imposição de multa prevista nas leis e regulamentos das entidades oficiais controladoras do meio ambiente.

Art. 9º - É proibido o depósito, armazenagem ou estocagem, em qualquer área da propriedade, de materiais de qualquer natureza destinados à venda e comércio, e, em nenhuma hipótese, mesmo se para o uso de condômino, de explosivos.

Art. 10º - O uso de agrotóxicos e ou produtos químicos para controle de pestes e outros que possam afetar a saúde humana e animal deverá ser feito dentro dos modos e quantidades recomendados pelos seus fabricantes e em qualquer hipótese de forma que não afetem o lençol freático, as nascentes, cursos de água e o lago existente na propriedade.

§ 1º - Nas glebas lindeiras às fontes de água, cursos de água e lago não é permitido o uso de produtos agrotóxicos.

§ 2º - O infrator deste dispositivo será punido com a multa de um salário mínimo por ocorrência, em benefício do Fundo Comunitário, bem como deverá reparar os danos causados à comunidade e ressarcir perdas incorridas pelos proprietários em razão do seu ato.

Art 11º - As composteiras para degradação de lixo orgânico e vegetal deverão atender à localização conveniente e para tanto a Instituidora poderá ser previamente consultada pelos interessados.

Art 12º - O solo deverá ser preservado e evitada sua erosão. A realização de escavação e ou terraplenagem ficará sujeita à aprovação prévia, por escrito, pela Instituidora.

§ 1º - A venda de terra para aterro, adubação, jardinagem, ou qualquer outro uso, é proibida.

§ 2º - A extração de minerais, pedras de pedreiras, areia e cascalho para venda a terceiros é proibida.

§ 3º - A infração a esta cláusula será considerada de natureza grave e permitirá a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel e seus direitos.

DAS ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

Art. 13º - As seguintes atividades são proibidas dentro das áreas de uso comum, exclusivo e de recreação da propriedade: comércio, indústria, pistas de corrida, destinação de área para

0201222

27 NOV 87

o enterramento de pessoas e/ou animais, confinamento de animais para engorda, reuniões abertas ao público de entidades político-partidárias, religiosas, organizações governamentais e não governamentais, exposições, shows, exibições, práticas e treinamentos esportivos e artísticos, com ou sem fins lucrativos e quaisquer outras atividades que conflitem com os objetivos e intenções declaradas no preâmbulo desta Convenção.

§ 1º - A locação da sua propriedade a terceiros deverá obedecer às mesmas restrições ao seu uso, obrigando-se o condômino a incluir como parte integrante do seu contrato de locação todos os termos desta Convenção.

§ 2º - O uso inadequado pelo locatário obrigará o condômino a denunciar o contrato, rescindi-lo judicialmente, se necessário, e retomar a sua propriedade para restabelecer o seu uso adequado.

§ 3º - Se a inobservância deveu-se ao não conhecimento e/ou inclusão das restrições pelo condômino no contrato de locação, então o condômino estará sujeito à rescisão do seu contrato de promessa de compra e venda, ou se já recebida a escritura definitiva de compra e venda, então à retomada do imóvel e sua revenda pelos demais condôminos.

§ 4º - A área de uso exclusivo de cada condômino é a que se delimita dentro dos limites e confrontações descritos e especificados no contrato ou escritura de promessa de compra e venda.

Art. 14º Os veículos de propriedade do condômino ou de terceiros circulando ou estacionados nas áreas de uso exclusivo o farão por conta e risco dos seus proprietários, não tendo a Instituidora qualquer responsabilidade por atos lesivos ao patrimônio do condômino ou de terceiros.

§ 1º - O estacionamento de veículos dentro da área de uso exclusivo de cada condômino poderá ter cobertura edificada separadamente da edificação principal, desde que a área total construída na gleba esteja dentro do permitido na cláusula 37 desta Convenção.

§ 2º - Não se admitirá em qualquer área da propriedade, ainda que de uso exclusivo do condômino, o estacionamento e guarda de veículos, máquinas e equipamentos de médio e grande porte (tais como ônibus, máquinas de terraplenagem e outros) por período superior ao necessário à realização dos serviços para os quais eles foram contratados.

Art. 15º - A criação de animais, com o propósito de sua comercialização, não será permitida. Os infratores estarão sujeitos à sua interrupção e remoção imediata dos animais que já existirem para esta finalidade. Não se admitirá a construção de pocilga, canil, granja, galpões para criação de porcos ou de aves, tanques para criação de peixe, camarão, rã ou outros animais que vivem na água, com a finalidade de sua exploração comercial.

§ Único - A criação de animais domésticos para sua integração às atividades familiares ou desfrute da sua produção pela família do condômino será permitida com as seguintes restrições:

- a) não será permitida a criação de abelhas por não ser possível restringir o seu trânsito à área de uso exclusivo do condômino e sua livre circulação constituir risco à saúde de vizinhos alérgicos às suas picadas;
- b) não será permitida a criação de animais exóticos, búfalos, répteis, cobras e animais silvícolas, ainda que domesticados;
- c) a criação de animais deverá obedecer à seguinte limitação máxima por gleba: 02 (dois) bovinos; 02 (dois) eqüinos; 05 (cinco) cachorros; 05 (cinco) emas; 05 (cinco) caprinos;

05 (cinco) ovelhuns; 05 (cinco) felinos; 05 (cinco) micos; 02 (duas) antas; 02 (dois) veados; 02 (duas) pacas.

d) a criação de cães de guarda ou animais de grande porte, sem finalidade comercial, deverá ser feita com o cuidado de se restringir a sua circulação exclusivamente dentro da área de uso exclusivo do condômino; para tanto ela deverá ser telada, murada ou cercada em todos os seus lados de modo adequado a se garantir tal resultado e com observância do que se prescreve em item específico desta Convenção, que trata da construção de cercas e divisórias;

e) a criação de qualquer outra espécie de animal dentro da propriedade estará sujeita à prévia consulta e aprovação do Conselho Comunitário.

Art 16º - A horticultura, sem o propósito da comercialização da sua produção é incentivada por razões econômicas e ambientais; a área destinada a esta atividade deverá ser limitada ao máximo de 150m². (cento e cinquenta metros quadrados) em cada área de uso exclusivo do condômino.

Art. 17º - O plantio de vegetação nas áreas de uso exclusivo é de grande benefício para o meio ambiente e a comunidade deverá exercer todo cuidado no seu trato. Para orientar a escolha do tipo de vegetação apropriado, recomenda-se a escolha de árvores nativas da região, de porte médio e pequeno.

§ 1º - Em uma faixa de terras de 1.577,390 (um mil quinhentos e setenta e sete virgula trinta e nove) metros de comprimento por 20 (vinte) metros de largura da Fazenda Alto da Boa Vista existe uma servidão de passagem outorgada a terceiro para passagem subterrânea do poliduto Replan-Brasília (OSBRA).

§ 2º - A gleba objeto deste contrato e sua área de uso exclusivo encontram-se totalmente fora e afastada desta faixa de servidão, inexistindo, portanto, qualquer ônus, restrição ou servidão de passagem incidente a este título sobre ela.

§ 3º - Apesar disto, as glebas localizadas ao longo e lindeiras à esta faixa de servidão deverão observar um recuo de 15 (quinze) metros do seu limite para construção de qualquer tipo, invés dos cinco metros estabelecidos no artigo 42 desta Convenção.

§ 4º - O escoamento de águas pluviais através das áreas de uso exclusivo deverá correr pelas curvas de nível existentes, que deverão ser conservadas e reparadas, quando necessário, pelos condôminos, com observância da sua atual direção, rumo e profundidade.

§ 5º - Nas glebas onde existem obras de captação, drenagem e canalização superficial de águas pluviais, os seus condôminos ficam obrigados a não alterá-las de qualquer forma e permitir o acesso da Instituidora ou seus contratados para a sua inspeção, manutenção, conservação e reparos.

§ 6º - Nas glebas ribeirinhas à lagoa os condôminos deverão observar uma área de recuo de 50 (cinquenta) metros da margem como área de preservação ambiental permanente, nos termos do artigo 5. III, do Decreto Estadual 4593, de 13/11/95, do Estado de Goiás.

§ 7º - Os condôminos obrigam-se a respeitar as áreas de reserva legal já existentes e cumprir o compromisso assumido pela Instituidora com a AGÊNCIA AMBIENTAL DO ESTADO DE GOIÁS para sua implantação mediante plantio da vegetação apropriada.

0201222

27/04/99

Poli

DAS ÁREAS DE USO COMUM

Art. 18º - O uso de veículos, quer sejam de propriedade dos condôminos ou de terceiros por eles admitidos, e seu trânsito pelas vias internas de acesso às propriedades de cada condômino, deverá obedecer à limitação de peso máximo de 8 (oito) toneladas.

§ 1º - A infração a esta restrição por veículo próprio ou de terceiro a serviço do condômino sujeitará o condômino infrator a perdas e danos causados pelo veículo à Instituidora desta Convenção, outros condôminos e terceiros, além da reparação de estragos causados à via de acesso interna da comunidade.

§ 2º - O tráfego de carroças e carros de boi pelas vias internas da propriedade não será permitido. O transporte para a entrada e saída de animais de grande porte deverá ser feito em caminhões com gaiolas apropriadas a tal finalidade.

Art. 19º - A Instituidora não será responsável pela guarda ou custódia de qualquer veículo de propriedade dos condôminos ou terceiros que trafegar ou estacionar nas áreas de uso comum, não respondendo por seu furto ou de seus equipamentos, roubo vandalismo, incêndio ou destruição.

§ 1º - Os veículos, máquinas e equipamentos estacionados em área de uso comum e/ou recreação por mais de 48 horas consecutivas serão considerados abandonados e removidos para entrega e depósito no órgão apropriado do poder público, ou particular, para a sua guarda, às expensas do condômino que o houver admitido à área interna da propriedade.

Art 20º - As vias internas de acesso, abertas pela Instituidora, conforme mapa ilustrativo do conhecimento dos condôminos, foram feitas dentro de especificação técnica recomendável para o tráfego de veículos leves de passageiros e/ou carga, com a limitação constante da cláusula 18 desta Convenção. Estas vias, que medem 10 (dez) metros de largura, foram demarcadas de acordo com os marcos que orientaram o plano geral de aproveitamento da área total e encontram-se em bom estado de uso. A sua conservação incumbirá exclusivamente aos condôminos, através de contribuições que deverão fazer ao Fundo Comunitário criado pela cláusula 60 desta Convenção.

Art. 21º - É vedado aos condôminos fazer qualquer alteração dos rumos, direções e medidas de comprimento e largura das vias internas e de acesso à comunidade.

Art 22º - A realização de publicidade nas áreas de uso comum e recreação estará sujeita à aprovação prévia da Instituidora.

§ 1º - A colocação de faixas, cartazes e/ou letreiros de publicidade política, de serviços e/ou produtos de interesse particular de cada condômino não será permitida dentro da área da propriedade.

§ 2º - O oferecimento à venda da gleba e seus direitos pelo condômino poderá ser anunciado em placas que atendam o modelo, dimensão e tipo de materiais previamente aprovados pela Instituidora.

§ 3º - Qualquer meio de publicidade encontrado nas áreas de uso comum e recreação que não se conforme ao disposto nesta cláusula será retirado e colocado à disposição do interessado, sem direito a qualquer indenização ao condômino.

Art. 23º - Nas áreas de uso comum foram plantadas pela Instituidora, à suas expensas, mudas de vegetação e gramínea apropriadas às condições de solo, temperatura e ecossistema do local, visando dotar a comunidade de paisagismo agradável e propício ao desenvolvimento de atividades de lazer, recreação, meditação e relaxação favoráveis à

0201222

2710V332

recomposição dos níveis de estresse necessários a uma saudável vida humana. As mudas escolhidas são de espécies vegetais nativas ou de fácil aclimação na região, de porte compatível à sua localização e por isto não deverão ser danificadas ou substituídas por outras de espécies diferentes. É vedado o plantio pelos condôminos de outras árvores ou espécies vegetais nas áreas de uso comum e recreação.

§ 1º - A conservação das mesmas será da responsabilidade dos condôminos, através da Instituidora.

§ 2º - A destruição de qualquer delas será punida com a multa de um salário mínimo em favor do Fundo Comunitário e ressarcimento do custo da sua reposição.

Art. 24º - A captação de água poderá ser feita por cisternas. A localização delas deverá atender à conveniência do melhor aproveitamento dos recursos hídricos da região pelo condômino, sem prejudicar as mesmas necessidades de toda a comunidade.

§ 1º - A captação e uso da água originada na gleba ficará sujeita à obtenção de outorga pelo órgão oficial regulador dos recursos hídricos no Estado e a infração a esta cláusula sujeitará unicamente o condômino infrator às penalidades legais, excluída qualquer responsabilidade da Instituidora pelo fato irregular.

§ 2º - É proibida a venda de água e a infração desta cláusula será considerada de natureza grave, subordinando o infrator à rescisão do contrato e reparação de todos os danos causados aos demais condôminos e à Instituidora.

Art. 25º - Cada condômino ou diversos condôminos reunidos poderão contratar com terceiros a perfuração de poço artesiano ou semi-artesiano, após a obtenção da necessária outorga do órgão oficial, federal ou estadual, regulamentador do uso dos recursos hídricos na região, desde que sua exploração seja compatível com o seu potencial hídrico, sem causar prejuízos a condôminos que utilizem cisternas como fonte de abastecimento.

§ Único - Para verificar esta compatibilidade, a perfuração de poço artesiano ou semi-artesiano, deverá ser precedida de exibição à Instituidora do demonstrativo da respectiva outorga oficial; não será da responsabilidade da Instituidora, contudo, a fiscalização do cumprimento desta disposição.

Art 26º - A disposição de águas servidas só poderá ser feita de modo canalizado, com seu depósito em fossas sépticas para evitar o seu escoamento a céu aberto, que favorecem a contração de moléstias danosas ao ser humano e causam erosão do solo.

§ 1º - A infração a esta disposição sujeitará o condômino infrator a ser compelido por meios judiciais à realização da fossa, ou facultará à Instituidora, a seu exclusivo critério, realizá-la às expensas do infrator, que ficará obrigado ao ressarcimento das despesas.

§ 2º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, o infrator ficará sujeito ao pagamento da multa de um salário mínimo pela infração contratual, em benefício do Fundo Comunitário e demais cominações legais previstas na lei e regulamentos dos órgãos públicos sanitários e ambientais competentes.

§ 3º - As fossas sépticas a ser construídas deverão obedecer às seguintes especificações técnicas: a) sua localização deverá observar um recuo de 15 (quinze) metros das divisas laterais e de 5 (cinco) metros da divisa da frente de cada módulo; b) ser do tipo fossa e sumidouro com capacidade mínima que atenda ao número de pessoas que a utilizam, conforme normas técnicas dos órgãos governamentais de saúde.

Art. 27º - As áreas de uso comum são compreendidas pelas vias internas de acesso e circulação.

0201222

27 NOV 1997

Fo
Sep

§ Único - A Instituidora reservou a si a propriedade de uma faixa de terras que circunda a propriedade nos pontos em que ela faria divisa com confrontantes alheios a esta Convenção e em sua divisa com a via pública. Esta faixa de terras não é área de uso comum e constituirá um anel viário de segurança. Seu uso é vedado aos condôminos, que não poderão trespassá-la pela superfície, via aérea ou subterrânea, ou ainda abrir através dela pontos de entrada e/ou saída da área da propriedade, fora do controle da sua Portaria e segurança. O trânsito por esta faixa ficará restrito aos encarregados da segurança da comunidade.

Art. 28º - O uso da energia solar para fornecimento de energia elétrica aos condôminos é estimulado devido ao seu efeito conservador do meio ambiente e por ser mais econômico.

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 29º - Nas áreas de recreação ou áreas de uso comum não será permitida a realização de práticas desportivas de natureza competitiva, tais como futebol, voleibol, beisebol, basquetebol, motocross e semelhantes.

§ Único - As áreas de recreação compreenderão os espaços destinados à prática das atividades de lazer ou esportivas permitidas, tais como pista de caminhada e jogging, ciclovia, o solo da mata situado em áreas não vendidas, praças de cruzamento e circulação do tráfego interno.

Art. 30º - Não será permitida na comunidade, ainda que nas áreas de uso exclusivo, a prática de tiro ao alvo ou qualquer outra atividade que utilize armas de fogo.

Art. 31º - A realização nas áreas de recreação de práticas de yoga, meditação, relaxamento e similares, ciclismo, caminhada, cooper, jogging e artes marciais é estimulada como favoráveis ao desenvolvimento de atitudes compatíveis com a obtenção de um melhor meio ambiente na comunidade. Estas atividades, entretanto, não serão permitidas se tomarem o aspecto de demonstrações ou shows. A prática de jogos de Arco e Flecha será confinada às áreas de uso exclusivo de cada condômino.

Art. 32º - Existe na propriedade uma represa com aterro e lago. A ocorrência de atos da natureza e/ou danos causados por terceiros, fora do controle da Instituidora, que venham comprometer o lago e a represa não serão da sua responsabilidade. A conservação, reparos e eventual reconstrução destas benfeitorias e obras, portanto, incumbem exclusivamente aos condôminos.

Art. 33º - O uso do lago para canoagem, pedalinho e outras atividades náuticas é permitido aos condôminos e seus familiares, que o circundam, desde que sem utilização de qualquer equipamento movido a motor, dentro de período horário compreendido entre as 06:00 e 18:00 horas e sem utilização de instrumentos de reprodução e propagação de som.

Art. 34º - A Instituidora detém a propriedade e os direitos de uso de uma área próxima ao lago, destinada à realização de atividades de lazer; o seu uso será permitido aos condôminos mediante licença prévia requerida à Instituidora e dentro das normas por ela previstas.

0201222

27/09/23

DAS BENFEITORIAS E OBRAS

Art 35º - A Instituidora executará, às suas expensas, nas áreas de uso comum e recreação, a rede de distribuição de energia elétrica dentro dos padrões aprovados pela CELG.

§ Único - A execução da rede de distribuição de energia elétrica será completada no prazo máximo de 12 (doze) meses da data de aquisição da respectiva gleba pelo condômino.

Art 36º - Não será permitida na propriedade a construção de qualquer obra destinada a:

- a) templo religioso;
- b) partido ou organização político-partidária;
- c) casa de shows ou de exibição artística;
- d) loja comercial;
- e) casa de jogos, videogames, locadora ou exibidora de vídeo;
- f) confinamento para a engorda de animais;
- g) depósito, armazenagem ou estocagem de produtos destinados à venda;
- h) locação de vagas em garagem de veículos;
- i) criação de animais para reprodução e venda.

§ Único - Ressalva-se o direito da Instituidora construir e operar instalações destinadas a atividades de recreação para os condôminos, nas áreas de recreação.

Art 37º - A área edificável máxima dentro de cada área de uso exclusivo do condômino é de 25% (vinte e cinco por cento) da área total de uso exclusivo.

§ 1º - Integram e compõem a área edificada qualquer construção ou pavimentação de solo dentro dela existente, incluindo-se área de piscina, decks, quiosques, campos de esportes (se pavimentados), garagens, canil, etc...

§ 2º - Para os efeitos desta cláusula considera-se pavimentação de solo qualquer tipo de material, inclusive pedra, cascalho, brita, asfalto, cimento e resinas de impermeabilização que forem usados sobre a superfície do imóvel.

§ 3º - O principal motivo desta restrição é assegurar-se ao terreno a drenagem necessária ao escoamento e à manutenção do seu lençol de água, enquanto garantindo a toda a região a preservação da sua área vegetal e natureza.

§ 4º - O condômino autoriza o ingresso em sua área de uso exclusivo de representante da Instituidora para fiscalizar o cumprimento desta cláusula, e, observada sua infração, o condômino estará obrigado a desfazer a obra que exceder o limite edificável. Não o fazendo voluntariamente a Instituidora está autorizada a fazê-lo, às expensas do infrator.

Art 38º - A residência do condômino deverá destinar-se exclusivamente à residência unifamiliar do condômino e ter área edificada mínima de 60m². (sessenta metros quadrados), dela excluindo-se a área de varanda.

§ 1º - Considera-se, para este efeito, unifamiliar o grupo de pessoas que mantém entre si as seguintes relações de parentesco: pai, mãe, filho (a), neto (a), avô (ó), sogro (a) e irmãos (ãs), quando dependentes econômicos dos seus pais.

§ 2º - O condômino poderá construir em sua área de uso exclusivo uma segunda residência, destinada a abrigar parentes próximos que não se qualifiquem dentro do grupo unifamiliar, porém a área construída total nunca deverá exceder à máxima permitida, fixada na cláusula 37 desta Convenção.

0201222

1332

2710V

Área
Edificável

Fiscal

§ 3º - A existência de uma segunda residência dentro da mesma área de uso exclusivo do condômino não torna o seu ocupante titular de direitos reais sobre a propriedade ou o seu uso, por não ser a área de uso exclusivo sujeita a subdivisão ou desmembramento.

§ 4º - A construção de uma terceira residência dentro da mesma área de uso exclusivo sujeita-se à prévia aprovação do Conselho Comunitário, que para isto considerará as razões do condômino, aprovando-a ou não. A construção clandestina desta terceira residência será considerada infração a esta Convenção e obriga o condômino ao seu desfazimento imediato. Não o fazendo voluntariamente, a Instituidora está autorizada a fazê-lo, às expensas do infrator.

§ 5º - As paredes externas das edificações deverão ser rebocadas e pintadas.

§ 6º - Nos telhados das residências não poderão ser utilizados os seguintes materiais: asbestos, alumínio, zinco, fibrocimento, polietileno, plástico, betume, fibra vegetal ou mineral, lona e semelhantes.

§ 7º - Não se admitirá a edificação de construção pré-fabricada para as residências.

Art 39º - A altura máxima permitida a qualquer edificação na área de uso exclusivo é de dois (2) pavimentos, com pé direito máximo de 3,5m (três metros e meio) por pavimento.

Art 40º - Os materiais de construção deverão ser depositados, estocados ou guardados dentro da área de uso exclusivo de cada condômino.

§ 1º - Não será permitido o depósito, acúmulo ou guarda de materiais de construção, entulho ou sobras de material de construção nas áreas de uso comum, ainda que defronte à área de uso exclusivo do condômino.

§ 2º - Se a área adjacente à de uso exclusivo do condômino estiver desocupada, o condômino poderá negociar com o proprietário vizinho a utilização daquela área para depósito, estocagem ou guarda do material de construção da sua obra. Nesta hipótese deverá ser exibida à Instituidora autorização por escrito do vizinho cedente.

§ 3º - A infração desta cláusula será punida com multa de um salário mínimo por ocorrência, em benefício do Fundo Comunitário e remoção do material assim encontrado pela Entidade Instituidora, que o entregará a depositário particular, tudo às expensas do infrator.

§ 4º - Terminada ou paralisada a obra, o condômino terá o prazo de 30 (trinta) dias para remover o entulho e sobras de materiais de construção para fora das áreas da propriedade, sob pena de, assim não o fazendo, reembolsar a Instituidora por todas as suas despesas com a remoção, acrescidas de multa de um salário mínimo em benefício do Fundo Comunitário.

Ar 41º - O condômino deverá cercar a sua área de uso exclusivo com cerca de madeira de lei, arame liso, tela, alambrado ou cerca viva que impeça o ingresso e/ou saída de pessoas, animais e coisas da sua área de uso exclusivo, o que deverá ser feito somente através de portões ou porteiras. O uso de colchetes para esta finalidade não substitui a exigência da porteira ou portão.

§ 1º - As cercas e divisórias deverão ter a altura máxima de 02 (dois) metros e nelas não poderão ser afixados cartazes ou pintados com propaganda política ou de qualquer natureza.

§ 2º - Até que sejam vendidas todas as áreas lindeiras de cada gleba, o condômino construirá as cercas de delimitação da sua área de uso exclusivo às suas expensas sem o direito de exigir meação da parte da Instituidora desta Convenção: esta meação poderá vir a ser pleiteada dos demais condôminos adquirentes de áreas lindeiras quando forem as mesmas vendidas.

Sob
tell

Dep
Not

Fic
Par
do

Con
Oba

0201222

27/10/23

Art 42º - É obrigatória a observância de um recuo mínimo de 05m (cinco metros) de todas as divisas, dentro da área de uso exclusivo de cada condômino, para qualquer construção.

Art 43º - A entrada para a área de uso exclusivo de cada condômino, com largura máxima de 07 (sete) metros poderá ser pavimentada desde o meio fio até a divisa fronteira do imóvel sem ser computada na área máxima de construção permitida a cada condômino.

§ 1º - Esta pavimentação não deverá obstruir o escoamento de águas pluviais pelo meio-fio.

§ 2º - A localização da entrada a cada área de uso exclusivo deverá ser feita de modo a não interferir com as árvores plantadas na área de uso comum que não poderão, sob qualquer hipótese, ser cortadas ou removidas, sob as penas previstas nesta Convenção e na lei.

Art 44º - Anualmente, os condôminos deverão roçar as suas áreas de uso exclusivo para preservar o paisagismo do local e como medida de segurança contra incêndio, proliferação de parasitas, roedores, répteis e crescimento de mato que favoreça emboscada a pessoas.

§ 1º - Não o fazendo voluntariamente, a Instituidora está autorizada a fazê-lo, às expensas do infrator.

Art 45º - A construção de qualquer obra ou benfeitoria pelo condômino deverá atender aos requisitos fixados nesta Convenção.

§ Único - A infração a esta cláusula sujeitará o transgressor ao desfazimento da obra ou benfeitoria. Não o fazendo voluntariamente, a Instituidora está autorizada a fazê-lo, às expensas do infrator.

Art 46º - As glebas que margeiam os córregos deverão obedecer ao recuo de 30m (trinta) metros para edificação e a todas as demais posturas e regulamentos a respeito da sua preservação, emitidas pelos órgãos de proteção ao meio ambiente e código de águas.

§ Único - As glebas que confrontam propriedades alheias ao Condomínio, delimitadas por córrego, não poderão ser objeto de aluguel, cessão de direitos de uso, ou qualquer outra forma que permita ao confrontante o uso continuado da sua propriedade com as áreas do condomínio, ainda que o proprietário da área confrontante seja o mesmo proprietário da área do condomínio a ele adjacente.

Art 47º - A divisão, subdivisão ou desmembramento da área objeto do contrato de promessa de compra e venda não será permitida, em obediência ao artigo 65 da Lei 4504, de 30/11/64 (Estatuto da Terra).

DAS RELAÇÕES DE VIZINHANÇA

Art 48º - Os animais existentes na comunidade serão contidos pelos seus responsáveis dentro das respectivas áreas de uso exclusivo de cada condômino. Os animais que forem encontrados nas áreas de uso comum ou de recreação serão recolhidos pela Instituidora e entregues à apreensão pelos serviços públicos de fiscalização e guarda de animais perdidos ou sem dono e sua destinação final ou liberação sujeitos aos regulamentos de cada serviço, tudo às expensas dos donos ou responsáveis pelos animais. Durante o período em que os animais ficarem sob a guarda temporária da Instituidora poderá ela ressarcir-se dos custos de alimentação e trato dos mesmos juntos aos seus proprietários.

§ 1º - A primeira ocorrência desta infração estará sujeita à advertência e a sua reincidência punida com multa de um salário mínimo por ocorrência, em benefício do Fundo Comunitário.

Nota

Ob
Cont

2201223

27/10/17

§ 2º - Os danos causados por estes animais à propriedade dos condôminos, à vegetação e vias de uso comum, deverão ser ressarcidos pelos condôminos infratores. Para este efeito considera-se dano ao paisagismo e áreas de vegetação os fatos de animais apascentarem-se de gramíneas e vegetação das áreas de uso comum e recreação.

Art 49º - Os condôminos respeitarão as leis do silêncio, abstendo-se da reprodução de sons por meios eletro-eletrônicos que perturbem o sossego da vizinhança fora do horário permitido a estas atividades. A reprodução sonora só será feita dentro dos níveis de decibéis admitidos pela legislação e regulamentação das autoridades públicas como não prejudiciais à saúde humana. A poluição sonora será punida com advertência e no caso de reincidência com multa equivalente a um salário mínimo em benefício do Fundo Comunitário desta Convenção, referida na sua cláusula 60.

Art 50º - A construção de cercas e divisórias em cada gleba deverá observar as restrições constantes da cláusula 41 e seus parágrafos desta Convenção.

Art 51º - Os condôminos deverão acondicionar o lixo recolhido em suas propriedades em latas, sacos, caixas ou pacotes que assegurem a não propagação de maus odores pela vizinhança e deles dispor dentro de tempo, forma e lugar apropriados.

§ 1º - A prática da separação seletiva do lixo é recomendada por ser medida de grande repercussão na proteção ambiental; a existência de composteiras para curtir e degradar o lixo biodegradável e reciclá-lo em adubo natural é estimulada, desde que as composteiras sejam localizadas conforme previsão constante do mapa hidro-sanitário da comunidade.

§ 2º - Não será permitido jogar lixo dentro das áreas de uso comum e recreação; a infração a este dispositivo será punida com multa no valor de um salário mínimo por ocorrência em benefício do Fundo Comunitário desta Convenção, correndo por conta do condômino infrator as despesas de remoção do lixo.

Art 52º - A Instituidora não terá qualquer responsabilidade por atos praticados ou omitidos por condôminos que prejudiquem terceiros ou condôminos entre si, devendo estas disputas ser resolvidas entre eles, conforme a legislação aplicável.

DA SEGURANÇA DENTRO DA COMUNIDADE

Art 53º - A Instituidora construiu, às suas expensas, uma Guarita para funcionar como Portaria controladora da entrada e saída de pessoas, veículos e bens às propriedades. A guarita e portaria estão localizadas no único ponto de acesso às vias internas da propriedade, conforme consta de mapa da área do conhecimento dos condôminos. Estas obras são de propriedade exclusiva da Instituidora.

§ 1º - Os condôminos deverão fornecer à Instituidora previamente o nome dos seus familiares, empregados, visitantes, fornecedores e contratantes para que o seu ingresso seja admitido pela Portaria.

§ 2º - A identidade dos empregados, visitantes, fornecedores e contratantes será verificada pelas suas carteiras de identidade, para permissão de seu ingresso. Esta medida de segurança será dispensada se estiverem acompanhados pelo condômino ou um dos seus familiares.

§ 3º - Os condôminos deverão fornecer à Instituidora dados sobre a identidade dos seus empregados, anteriormente ao início do exercício das suas atividades empregatícias, para que a Instituidora possa colher informações cadastrais dos mesmos e atestados de bons

Sol
Bar

Li

Li
Col

271003 020122

anteriores: qualquer restrição que sobre os mesmos exista será levada ao conhecimento dos respectivos condôminos. A Instituidora tomará esta providência como uma forma de contribuição à segurança da comunidade, mas não se responsabiliza pela falha, erro, inexatidão das informações, ou falha de comunicação de restrições, que porventura ocorrer. Cada condômino será responsável pelo seu próprio quadro de empregados e deverá exercer sobre ele as providências normais de cautela e prudência ao contratá-lo, visando preservar a comunidade da admissão ao condomínio de elementos indesejáveis à boa convivência dos seus membros.

§ 4º - Os veículos de propriedade dos condôminos deverão ostentar a todo o tempo em seu para-brisa dianteiro adesivo de identificação fornecido pela Instituidora, para o controle do seu ingresso pela Portaria.

§ 5º - O ingresso de ônibus de médio e grande porte à propriedade não será admitido.

§ 6º - O ingresso de veículos de médio e grande porte para a entrega de compras e encomendas só será admitido no horário de 07 às 18 horas.

Art 55º - Os condôminos cujas propriedades situem-se nas áreas limediras externas são obrigados a manter cerca que vede o ingresso e ou saída de pessoas, animais e coisas em toda a extensão da sua divisa. A infração a esta obrigação autorizará a Instituidora a construir estas cercas, às expensas do condômino, que se obriga a, nesta circunstância, reembolsá-la, imediatamente, de todos os seus gastos.

Art 56º - O funcionamento da guarita e portaria serão da incumbência da Instituidora e seus contratados, às expensas dos condôminos.

Art 57º - A Instituidora poderá realizar por si ou mediante contrato com terceiros, pessoas naturais ou jurídicas, serviços de vigilância e segurança dentro da comunidade, às expensas dos condôminos, mediante rateio de despesas aprovado pelo Conselho Comunitário, ou qualquer outra forma de remuneração que for escolhida.

§ Único - Em qualquer hipótese a Instituidora não terá nenhuma responsabilidade pelo pagamento de despesas incorridas a este título, bem como por falha ou inexecução de vigilância ou segurança que forem contratadas.

Art 58º - O tráfego de veículos de qualquer espécie dentro das áreas de uso comum e recreação obedecerá aos mesmos dispositivos legais aplicáveis ao trânsito de veículos nas vias públicas.

DAS OBRIGAÇÕES DOS ADERENTES

Art 59 - As obrigações assumidas nestes Artigos de Convenção pelos Aderentes constituem obrigações legais contratadas de acordo com o artigo 129 do Código Civil Brasileiro, em decorrência de ato espontâneo de livre manifestação das suas vontades, por convir aos seus interesses.

DO FUNDO COMUNITÁRIO

Art 60º - Fica criado um Fundo Comunitário para receber as contribuições e custear as despesas de interesse comum dos proprietários.

Art 61º - O Fundo Comunitário será gerido e administrado pela Instituidora, à qual os aderentes outorgam poderes especiais para receber e dar quitação das contribuições devidas, em juízo ou fora dele.

Art 62º - A Instituidora não terá qualquer ônus, encargos ou participação de rateio para o custeio de despesas de interesse comum dos proprietários, que deverão ser suportados pelos condôminos adquirentes de glebas, conforme estabelecido nos diversos artigos desta Convenção.

DAS DESPESAS DE INTERESSE COMUM

Art 63º - Para prever as despesas de segurança, manutenção e conservação das áreas comuns e de recreação, a Instituidora elaborará, periodicamente, orçamento de receitas e despesas para exame e aprovação do Conselho Comunitário da comunidade.

§ 1º - Estes orçamentos fixarão o valor da contribuição mensal com que os condôminos deverão contribuir ao Fundo Comunitário para custeio das despesas de interesse da comunidade.

§ 2º - Somente as glebas vendidas estarão sujeitas ao rateio das despesas de condomínio ou contribuição para o Fundo Comunitário, não incumbindo à Instituidora participar de qualquer rateio por áreas à venda, mas ainda não vendidas.

Art 64º - A Instituidora, a seu critério, poderá executar por si, contratar ou fazer convênios com terceiros, pessoas naturais ou jurídicas, os serviços de segurança, manutenção e ou conservação necessários ao cumprimento dos encargos previstos nesta Convenção e de atividades específicas destinadas à operacionalização destes artigos.

Art 65º - Fica facultado aos interessados a constituição de uma Associação dos Proprietários dos Condomínios Alto da Boa Vista, sendo condição indispensável e insubstituível para ser e permanecer membro desta associação a de ser adquirente ou cessionário de direitos de aquisição de gleba de terras nos Condomínios Alto da Boa Vista, no gozo dos seus direitos de uso e ocupação da mesma.

Art 66º - Se a associação referida no artigo anterior vier a ser constituída, deverá constar dos seus estatutos a adesão da associação e seus membros aos Artigos desta Convenção de Uso da Terra e Relações de Vizinhança da Fazenda Alto da Boa Vista.

DO CONSELHO COMUNITÁRIO

Art 67º - A comunidade terá um Conselho Comunitário integrado por 3 (três) membros e reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, por convocação de qualquer um dos seus membros.

§ Único - Sempre que houver necessidade, o Conselho reunir-se-á, extraordinariamente, por convocação de dois dos seus membros.

Art 68º - São membros natos e permanentes deste Conselho dois representantes da Instituidora; o terceiro membro será um representante eleito, anualmente, pelos demais condôminos aderentes a esta Convenção.

§ 1º - Existindo uma Associação dos Proprietários dos Condomínios Alto da Boa Vista, então o representante dos condôminos no Conselho Comunitário será indicado por essa Associação, escolhido por eleição dos seus associados.

§ 2º - Em qualquer hipótese, tanto os condôminos eleitores quanto o eleito, ou indicado pela Associação, deverão estar adimplentes em suas obrigações contratuais e quites com as financeiras previstas nesta Convenção e no respectivo Contrato de Promessa de Compra e Venda da sua gleba.

§ 3º - Os cargos de Presidente e Secretário deste Conselho serão exercidos pelos representantes da Instituidora.

Art 69º - Compete ao Conselho:

1. Interpretar os dispositivos desta Convenção e orientar a comunidade a respeito;
2. Examinar e deliberar sobre os pedidos de criação de animais na propriedade, conforme cláusula 15, parágrafo único, "e" desta Convenção.
3. Examinar e aprovar o orçamento, previsão e rateio de despesas de manutenção e conservação das áreas comuns e de recreação dos condôminos;
4. Examinar e aprovar as propostas de realização de obras, benfeitorias e ou reconstrução de obras e benfeitorias de interesse comum dos condôminos e para as quais eles devam contribuir;
5. Decidir sobre a ocorrência de infrações e aplicar aos condôminos as multas previstas nesta Convenção;
6. Decidir sobre a ocorrência de infrações que exijam providências da Instituidora e determinar a sua correção;
7. Decidir sobre infrações de natureza grave que autorizem a exclusão do condômino e retomada da sua gleba, determinando à Instituidora as providências cabíveis, nos termos desta Convenção;
8. Examinar e deliberar sobre a prestação de contas da aplicação dos recursos recebidos dos condôminos em pagamento das despesas condominiais. Esta prestação de contas será feita anualmente pela Instituidora;

DA MODIFICAÇÃO DESTA CONVENÇÃO

Art 70º - Esta Convenção tem prazo de duração indeterminado e só poderá ser modificada, por escrito, pela iniciativa da sua Instituidora, que fará o arquivamento e averbação da modificação no competente Cartório do Registro de Títulos e Documentos.

Art 71º - O arquivamento de qualquer modificação desta Convenção será considerado divulgação suficiente para dar conhecimento dela aos Aderentes, que dispensam qualquer outra forma de publicação para tal finalidade.

Art 72º - As modificações introduzidas nestes Artigos de Convenção entrarão em vigor 30 (trinta) dias após o seu arquivamento na forma da cláusula 70 acima.

Art 73º - Qualquer modificação desta Convenção deverá ser aprovada por condôminos, representando, no mínimo, um quarto do total dos condôminos e ser compatível com a Declaração de Intenções e objetivos desta Convenção, expressos em seu preâmbulo.

Art 74º - No caso de o Aderente divergir de qualquer modificação, assistir-lhe-á o direito de livre disposição dos seus direitos a terceiros, nos termos da cláusula nona do seu contrato de Compromisso de Compra e Venda.

DAS DIVERGÊNCIAS E DISPUTAS

Art 75º - As divergências e disputas surgidas entre os membros que aderem a esta Convenção, entre qualquer deles ou todos eles e a Instituidora, que dependam da aplicação ou interpretação de qualquer das cláusulas constantes desta Convenção serão resolvidas por Juízo Arbitral, nos termos da Lei 9307, de 23/09/96 e fica eleito um Árbitro indicado pelo CRECI-GO, (Sindicato dos Corretores de Imóveis de Goiás), escolhido dentre os Corretores de Imóveis inscritos naquela Entidade ou, na sua falta, a Câmara de Conciliação e Arbitragem do SECOVI-GO, (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de Goiás), ou ainda, na sua falta, um Árbitro indicado pela OAB-GO (Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de Goiás), escolhido dentre os Advogados inscritos naquela Entidade. A escolha da alternativa constante desta cláusula será a critério da parte que der início à instalação do Juízo Arbitral. Qualquer notificação, citação ou intimação para os procedimentos arbitrais será feita por via postal registrada.

Goiânia, 26 de Novembro de 2.001.

1º Tab. 

Alto da Boa Vista Agropecuária S/C Ltda.
José Oswaldo Camilo Pieruccetti - Sócio-Gerente.

ABELIONATO DE NOTAS
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA A(S) ASSINATURA(S) DE
TUTELADO
analogia(s) a(s) consta(s) de(s) arquivo Doufe

Goiânia - GO 27 NOV. 2001

Em testem _____ da veracidade

Jurandir Batista de Souza - ESCAUT ☐
Antônio da Costa R. Neto - ESCAUT ☐

W. SAMPAIO
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
RUA 03, Nº 1.209 - CENTRO - FONE: 224.4209
Apresentado hoje, Protocolado, Registrado
Digitalizado sob Nº 201222
Emolumentos R\$: 0,05
Goiânia, 27 NOV. 2001

Marcus Borges Sampaio
Escritor

0201222

27 NOV 2001