



Valide aqui a certidão.

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Rua Desembargador Aniceto Medeiros Correa, nº 13 – Centro –
Rio das Flores– RJ.

Ana Carolina Carvalho de Ávila Negri
Oficial

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, a requerimento de **Condomínio Flores da Derrubada** que a presente cópia é reprodução autêntica da **Transcrição 539, do Livro 3- Aux., Fls. 135, deste Ofício Único**, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior**, cujo livro original se encontra arquivado em Cartório, dele fazendo parte integrante, não podendo ser usado separadamente. É o que me cumpre certificar de acordo com o pedido que me foi feito. O referido é verdade e dou fé. Rio das Flores, 09 de junho de 2023. Eu, Maria Isabel Martins dos Santos - Substituta, que mandei digitar, dato e assino digitalmente.

Rio das Flores, 09 de junho de 2023.

Assinado digitalmente

MARIA ISABEL MARTINS DOS SANTOS
Substituta
Mat. 94/17929

Emolumentos R\$ 93,59

Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 1,87

Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 18,71

Lei 4664/2005 (FUNPERJ): R\$ 4,67

Lei Comp. 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 4,67

Lei 6.281/2012 (FUNARPEN/RJ): R\$ 3,74

Lei 7128/2018 (ISS): R\$ 5,02

Selo de Fiscalização: R\$ 2,48

Total: R\$ 134,75



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EELD 07155 FXA

Consulte a validade do selo em:
www4.tj.rj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAFG-BP64K-G9WEE-82GE2>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO
Rua Desembargador Aniceto Medeiros Correa, nº 13 – Centro –
Rio das Flores – RJ.



Ana Carolina Carvalho de Ávila Negri
Oficial

CERTIDÃO

C E R T I F I C A, a pedido da parte interessada, que revendo em seu poder e Cartório os livros do Registro Geral de Imóveis desta Comarca, deles, o de número **3 AUXILIAR**, às folhas **135**, verificou constar a transcrição do teor seguinte: - **REGISTRO 539. – PROTOCOLO 7720.** Registro para os devidos fins o **Estatuto do Condomínio Rural “Flores da Derrubada”**- Capítulo I- Da Associação Condominial, seus fins, sede e duração. Art.1 – Sob a denominação de condomínio Rural “Flores da Derrubada”, doravante denominada simplesmente de Condomínio “Flores da Derrubada”, fica por este instrumento constituída uma sociedade civil, sem fins lucrativos, a partidária, destinada a congregar obrigatoriamente, sob a forma condominial, todos os títulos de Frações Ideais decorrente da aquisição de uma área de terra no Condomínio Flores da Derrubada, em Rio das Flores- Estado do Rio de Janeiro. Art. 2- O Condomínio Flores da Derrubada têm como finalidade: a) A vivencia condominial de seus integrantes, em uma área rural; b) O lazer de cunho social, em área de uso exclusivo de cada condomínio, bem com aquelas a serem desenvolvidas nas áreas comunitárias; c) A exploração “horti-fruti-ganjeira” e “agro-pecuaria de pequeno porte”, pesca e outras atividades afins, a ser desenvolvida em áreas de uso exclusivo de cada condomínio ou opcionalmente através de participação em cooperativas, que poderão ser implantadas pela comunidade condominial nas áreas comunitárias; d) A respeitar e preservar as áreas de preservação ambiental, que estão demarcadas nas plantas de topografia; Art. 3- O Condomínio Flores da Derrubada, fundado em 28 de maio de 2009, terá prazo de duração indeterminado e enquanto convir á totalidade dos proprietários das Frações Ideais. Art. 4- A sede do condomínio Flores da Derrubada será no município de Rio das Flores- RJ, na Rua César do Val Villares, nº 515. Art. 5- O exercício de qualquer cargo ou função na direção do Condomínio Flores da Derrubada, será sempre a título gratuito. Art. 6- O Condomínio Flores da Derrubada é propriedade Rural/INCRA, seu parcelamento será feito na forma de “Frações Ideais”.- Capítulo II Dos proprietários de Frações ideias – Art.7- O Condomínio Flores da Derrubada é constituído de 41 (quarenta e um) sócios titulares de “Frações Ideais”, correspondendo a cada um, uma área de terras de uso privativo, conforme planta em anexo. Art.7- A cada proprietários de “Fração Ideal”, corresponde a um (01) voto na assembléia do Condomínio Flores da Derrubada. Art.8- São direitos dos titulares “Frações Ideais” do Condomínio Flores da Derrubada: a) Utilizar sua área de uso exclusivo, para construção de residência unifamiliar e para as demais atividades previstas neste estatuto; b) Cercar sua área de uso exclusivo, sempre preservando a paisagem e a natureza. As cercas serão de arame, tela, vegetação e similares. c) Alhear a sua Fração Ideal, gravá-la ou reivindicar – lá de terceiros, independentemente de opinião ou do Juízo Condominial; d) Associar- se ás cooperativas, que poderão ser criadas pela diretoria, para uso, gozo e fruição exclusiva dos proprietários de uma “Fração Ideal”, para exploração comercial de produtos agro- pecuários hort- fruti- granjeiros, avícolas e pesqueiras, atividades estas que serão coletivamente exercidas nas áreas comuns do condomínio. OBS: todas as atividades acima mencionadas terão que ser geridas sem uso de agrotóxicos. e) Utilizar- se dos serviços comuns de fornecimento de água potável, de energia elétrica, bem como dos acessos, de acordo com os preceitos contidos neste estatuto. f) Usar e gozar livremente com seus familiares e ou convidados, sem qualquer embaraço da sua área de “Fração Ideal” e das benfeitorias que nele construir, salvo o respeito devido ás leis, aos bons costumes e ás normas fixadas neste contrato. g) Comparecer ás assembléias gerais do Condomínio Flores da Derrubada, ordinárias ou extraordinárias, fazer uso de palavras, votar e ser votado. Art. 9- São direitos dos

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAFG-BP64K-G9WEE-82GE2>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAFG-BP64K-G9WEE-82GE2>

proprietários de "Fração Ideais": a) Receber as estradas de acesso às áreas de uso exclusivo, devidamente abertas e ensaiadas, e nos trechos onde o "greide" excede a 15% em calçamento poliédrico (pés-de-moleque). b) Receber as estradas de acesso, com proteção contra a ação das águas pluviais e outros agentes erosivos. c) Receber as estradas condominiais arborizadas de acordo com as mais modernas técnicas paisagistas. d) Receber a rede coletiva de energia elétrica, devidamente construída e instalada, nos moldes prescritos pela concessionária desse serviço público. e) Receber rede coletiva de água potável, devidamente construída e implantada, para uso doméstico. f) Receber área de "Fração Ideal", devidamente demarcada, com marcos de concreto ou madeira de lei, devidamente numeradas. g) Receber a portaria do condomínio, devidamente construída e em condições de funcionamento em harmonia com os elementos locais. h) Construir casa residencial e demais benfeitorias em sua "Fração Ideal", de acordo com as normas constantes deste estatuto, além de poder explorar o restante do terreno, em seus limites, com atividades horti-fruti-granjeiras, agropecuária e pesca de pequeno porte e atividades de lazer. i) Receber a Área de Lazer (planta em anexo) com obras concluídas, quando 70% das "Frações Ideais" estiverem vendidas. Art.10- São obrigações dos proprietários das "Frações Ideais". a) Construir em sua "Fração Ideal" em caráter obrigatório e irrevogável, fossa séptica e o respectivo sumidouro, em local adequado e de acordo com o projeto padrão do Condomínio Flores da Derrubada, de modo a evitar a poluição das nascentes, das caixas d' água, dos poços e dos açudes. b) Para qualquer edificação executiva em uma "Fração Ideal", terá que obedecer os seguintes afastamentos (recuo): Frontal, mínimo de 5,00m do limite do terreno, -Laterais ou posteriores de 3,00m do limite do terreno. c) Respeitar a taxa mínima de utilização da "Fração Ideal", com construções cobertas, que é de 60% da área total da "Fração Ideal". d) Manter o tamanho de compra da "Fração Ideal", podendo anexar outra área de "Fração Ideal". e) Apresentar um estudo preliminar dos projetos de arquitetura, hidráulica, elétrica e quando for necessário, de topografia, ao arquiteto responsável pelo condomínio Flores da Derrubada, em um período de 12 meses a contar da assinatura da escritura. f) Preservar de modo absoluto e integral a arborização existente em sua área de "Fração Ideal" ficando obrigado a plantar 05(cinco) mudas de árvores da mata atlântica em sua "Fração Ideal" e a doar 20(vinte) mudas que serão plantadas em áreas de preservação ambiental do Condomínio Flores da Derrubada, em um período de 02 meses após a assinatura da escritura. g) Não usar, não locar, não ceder, e nem emprestar sua área de "Fração Ideal", para atividades capazes de produzir ruídos incompatíveis com a natureza do local, nem para depósitos de objetos, instalações ou aparelhos potencialmente danosos ou incômodos à comunidade condominial. h) Em caso de venda de uma "Fração Ideal", o proprietário será obrigado a oferecer por escrito ao condomínio Flores da Derrubada, e esse terá um período de trinta dias para resposta. i) Cuidar e preservar as águas correntes, tanto em sua área de uso exclusivo, como as partes coletivos de forma a não prejudicar as demais "Frações Ideais", auxiliando ainda o indispensável equilíbrio ecológico. j) Preservar o equilíbrio, em qualquer projeto relativo às edificações, benfeitorias diversas ou paisagismo, dentro da sua "Fração Ideal". k) Adotar toda e qualquer medida capaz de auxiliar a boa convivência humana com a natureza local. l) Pagar as contribuições mensais condominiais, estabelecidas pela diretoria, em sua primeira reunião anual. Obs: Este estatuto está formulado para um Condomínio Rural (INCRA), podendo ser transformando em estatuto para Área Urbana, o proprietário do imóvel está em negociação com a Prefeitura Municipal de Rio das Flores, caso negociação se concretize o empreendimento passará a ser Urbano Condomínio Flores da Derrubada. Rio das Flores, 28/05/2009- tudo de acordo com requerimento do proprietário e Estatuto - á vista e em virtude do qual fiz esta averbação. Em 28/01/2011. RE: (a) Rosa de Fátima, Mat.01/14.872. **REGIMENTO INTERNO CONDOMINIO FLORES DA DERRUBADA:** Os proprietários das frações ideais do "Condomínio Rural Flores da Derrubada", situado no Município de Rio das Flores, Estado do Rio de Janeiro, reunidos em Assembléia Geral Ordinária, conforme edital de convocações e respectiva ata, resolveram aprovar o Regimento Interno que regerá o Condomínio. **REGIMENTO INTERNO: CAPITULO I- DENIFICAÇÃO DO COMDOMINIO: Art.1º-** O presente Regulamento Interno, do



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAF6G-BP64K-G9WEE-82GE2>

Condomínio Flores da Derrubada, aprovado em Assembléia Geral do dia 07 de julho de 2015, dispõe sobre a estrutura e comodidade, tranqüilidade, conservação e segurança do condomínio. **Parágrafo único** – Todos os moradores do Condomínio, proprietários, locatários e colaboradores temporários e permanentes estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições da Lei e deste Regulamento, sendo as infrações punidas de acordo com as legislações vigentes e as clausulas aqui contidas. **Art.2º** - As unidades, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residências, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito. **CAPITULO II- DOS DIREITOS: Art. 3º**- São Direitos dos Condomínios: **a)** Usar, gozar e dispor da respectiva área autônoma ou privativa de acordo com a sua destinação residencial, desde que não prejudique a segurança e a solidez do condomínio, não causem danos ou incômodos aos demais condôminos e não infrinjam as normas legais, as disposições deste regimento e demais normas em vigor; **b)** Usar e gozar das partes do condomínio, deste que não impeçam e nem perturbem o idêntico uso e gozo pelos demais condomínios, com restrições a alínea anterior; **c)** Comparecer às assembléias gerais e, quando em dia com suas obrigações e contribuições, nelas discutir, votar e ser votado; **d)** Apresentar sugestões e reclamações que julguem necessários. **CAPITULO III – DOS DEVERES: Art. 4º**- São deveres dos moradores: **a)** Guardar o decoro e respeito no uso de áreas comuns, não usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam. **b)** Zelar e fazer zelar pela integridade do condomínio, bem como contribuir para o custeio de qualquer obra de manutenção ou melhoramento de interesse geral do condomínio cuja execução seja aprovada em Assembléia. **c)** Manter a segurança das unidades (casas e lotes), já que em nenhuma hipótese o condomínio será responsabilizado por furtos nas residências ou lotes, tendo em vista que a guarda e segurança das residências e lotes de responsabilidade única e exclusiva do proprietário, morador ou eventual ocupante. **d)** O proprietário ou morador responsabilizar-se á pelo comportamento de seus convidados, respondendo, ainda, por quaisquer despesas ou prejuízos decorrentes dos atos por eles praticados. **e)** Guardar silencio das 22:00 horas as 7:00 horas, evitando a produção de alaridos e ruídos que possam perturbar a tranqüilidade e o bem estar dos outros moradores; **f)** Garantir a não obstrução das partes comuns do condomínio com a colocação de maquinas, objetos de qualquer natureza, materiais de construção e entulhos de obras; **g)** Evitar o uso, nas respectivas áreas privativas, de substancias, instalações ou aparelhos de qualquer espécie que possam apresentar perigo a segurança do condomínio e / ou causar incomodo ou danos á saúde dos demais condôminos; **h)** Limpar e conservar cada unidade autônoma, residência e em especial aquelas não edificadas (lotes em terras nua), devendo o respectivo condomínio manter: 1) A Limpeza dos lotes em terra nua, periodicamente, visando a boa convivência e a prevenção contra o surgimento e a proliferação de animais peçonhentos, bem como a manutenção da saúde pública. 2) A Limpeza dos lotes com edificações, periodicamente, evitando transtornos e dano infecto aos demais Condôminos. 3) A Limpeza e manutenção de suas respectivas calçadas. 4) A Limpeza dos logradouros. **Parágrafo único** - Depois de adquirida a propriedade, o ocupante deverá no prazo máximo de 90 dias, contados a partir da data de aquisição do lote, providenciar o cercamento e a limpeza de sua respectiva fração ideal. **A)** Manter o lixo acondicionado em sacos plásticos e depositá-lo nos recipientes de coleta afixados em via pública (portaria); **B)** Contribuir para as despesas comuns do condomínio, na proporção aprovada em assembléia efetuando os pagamentos nos prazos e valores estabelecidos; **C)** Contribuir para o custeio de obras e outras despesas extraordinárias autorizadas pela assembléia geral, obedecendo as normas de edificação do condomínio; **D)** Informar ao Comitê Gestor do Condomínio, por escrito, qualquer irregularidade que fira o interesse geral; **E)** Fazer constar do respectivo instrumento a obrigação pelo adquirente, locatário ou titular do direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos deste regimento interno e normas em vigor nos casos de doação, alienação, locação, ou cessão, a qualquer título, do direito de uso de suas propriedades a terceiros; **F)** Recolher eventuais resíduos orgânicos produzidos por



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAFGBP64K-G9WEE-82GE2>

animais domésticos de sua propriedade, em especial nos logradouros do condomínio, assim como responsabilizar-se por qualquer dano causado a terceiros e / ou ao condomínio que, porventura, venham a acontecer. G) Proteger, manter e preservar a vegetação nativa, as aves silvestres e demais animais existentes no condomínio; H) A Colocação de faixas ou cartazes de qualquer natureza nas vias, espaços de uso comum, nas árvores ou á frente dos lotes, somente se fará mediante prévia autorização do conselho administrativo do Condomínio Flores da Derrubada. **Art.5º** - Os condôminos e os colaboradores do Condomínio deverão zelar pelo fiel cumprimento deste regulamento, levando ao conhecimento da Administração qualquer irregularidade observada. **CAPITULO IV- DAS PROIBIÇÕES: Art.6º** - É expressamente proibido: A) Queimadas de qualquer espécie ou para qualquer finalidade em cada unidade autônoma de forma a evitar o perigo de incêndios e de fumaça tóxica ao meio ambiente. B) Colocação de lixo, detritos, materiais de construção, entulhos de qualquer espécie, nas vias de circulação interna e demais áreas comuns. C) Fazer qualquer varredura para a via pública, lançar papeis, plásticos sobre os espaços de uso comum ou sobre os lotes vagos ou bueiros. D) Trânsito de máquinas de esteira ou de máquinas pesadas nas vias, a não ser quando transportadas em carretas adequadas. E) Utilização dos logradouros como extensão de canteiros de obras. F) Guardar e depositar, em qualquer parte do condomínio, explosivos, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos que, por sua natureza, afetem a segurança e a saúde dos moradores. G) Pichar ou escrever nos muros, árvores e edificações do condomínio. H) Criar ou manter, em sua fração ideal, animais de grande porte, tais como: vaca, cavalos, porcos e outros animais que pelo seu porte ou características possam causar perigo e danos aos demais condôminos e moradores do condomínio: I) Exercer atividades poluidoras ao meio ambiente. J) Exercer atividades que não aquelas especificadas na destinação do lote ou fração ideal. K) Utilizar nas residências alto falantes, instrumentos musicais, televisão, aparelhos de som, ou qualquer outra fonte sonora em alto volume, após as 22 horas, de modo que perturbe o sossego dos moradores vizinhas. L) Praticar qualquer ação prejudicial fauna e a flora local e das áreas próximas contíguas, sendo proibida a caça de pássaros e animais silvestre dentro do Condomínio. M) Pendurar roupas ou quaisquer objetos nas faces externas dos muros. N) Somente será permitido o trânsito de animais domésticos nas vias e uso comum quando acompanhados e conduzidos com coleira ou correia ou no colo do condutor. O) Impedir ou dificultar o livre escoamento das áreas pelas sarjetas ou canais das ruas. P) Edificar ou instalar em sua gleba indústria ou qualquer atividade que por sua natureza efeitos possam acarretar danos ou comprometer a segurança e o bem estar dos demais condôminos, bem assim não poderá exercer qualquer atividade que represente risco ou danos á ecologia e á fauna aquária ou terrestre existente no local ou imediações. Q) Trafegar pelas vias do condomínio em velocidade superior a 40k/h, ou buzinando excessivamente, ou com escapamento aberto, ou com aparelho de som de carro em alto volume, ou qualquer outra fonte de barulho, de moda a perturbar o sossego dos moradores. R) Conduzir veículo sem habilitação exigida pelo Código Nacional de Trânsito. S) Os empregados do condomínio e os terceirizados não poderão guardar chaves de moradias ou canteiros de obras em caso de ausência dos proprietários ou moradores. **Art.7º**- Os infratores deste regimento, normas de edificação e estatuto do Condomínio ficam sujeitos ás seguintes sanções: a) advertência por escrito; b)multa. **Parágrafo único**- a multa será fixada em Assembléia Geral e poderá variar de acordo com a gravidade de infração cometida. Na reincidência o valor da multa será duplicado, ficando sujeito a outras sanções impostas por ações judiciais. **CAPITULO V -DO FUNCIONAMENTO DAS OBRAS: Art. 8º**- As obras realizadas dentro do condomínio deverão obedecer ás normas do Código de urbanismo e Edificação Municipal, bem como as restrições indicadas no Estatuto e Regimento Interno. **Art. 9º**- É proibido o uso da expressão de baixo calão por parte de prestadores de serviço. **Art. 10º**- A topografia da calçada não pode ser alterada. **Art. 11º**- A obras somente funcionarão de segunda- feira a sexta- feira, de 7:00 as 17:00 horas e aos sábados de 7:00 as 13:00 horas. **Art.12º**- Aos domingos e feriados não haverá trabalho de obras, salvo necessidade imperiosa e inadiável. **Art. 13º**- Os caminhões de entrega de material somente poderão ingressar no condomínio e



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAF6G-BP64K-G9WEE-82GE2>

partir das 7:00 as 16:00 horas. Aos sábados, domingo e feriados somente poderão entrar no condomínio com autorização especial do conselho administrativo do condomínio. **Art. 14º**- Não é permitido fazer argamassa ou colocar materiais nas vias. **Art. 15º**- Quando da execução dos serviços de terraplanagem, as vias do condomínio ficarem sujas, é de responsabilidade do dono da obra proceder à limpeza. **Art. 16º**- Os caminhões que transportam terra, entulho, areia, brita ou qualquer outro tipo de material de construção sujeito a dispersão ou vazamento, só poderão transitar no condomínio com proteção de lona. Se mesmo com esta proteção, houver vazamento ou dispersão de material, a limpeza será de responsabilidade do proprietário da obra. **Art. 17º**- Os caminhões que transportam concreto, além de não poderem ter vazamento de material, não poderão, ao final do serviço, serem lavados nas vias do condomínio. **Art. 18º**- Só será permitida a utilização de lote de terceiros com autorização escrita do proprietário. **Art. 19º**- Os movimentos de terra serão executados preservando os passeios e as bocas-de-lobo, evitando que haja acúmulo de materiais que possam provocar entupimentos. **Art. 20º**- Não é permitida a construção de fossa séptica nos passeios. **CAPITULO VI- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS: Art. 21º**- Os casos não previstos neste Regimento Interno serão resolvidos pelo Comitê Gestor e suas decisões submetidas a Assembléia Geral, ficando o aludido Comitê Gestor e suas decisões submetidas a Assembléia Geral, ficando o aludido Comitê autorizado a tomar todas as providencias cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regulamento, quando tiver que resolver assunto de natureza urgente. **Art.22º**- Este regulamento deve preservar os interesses gerais e coletivos de todos. **Art.23º**- Os contratos de locação deverão ser acompanhados de um exemplar deste regulamento, bem como do estatuto do condomínio, cuja infringência motivará a rescisão respectiva. **Art.24º**- O portão de acesso ao condomínio ficará fechado entre o período compreendido das 18h as 07hs, de modo que a entrada de pessoas estranhas só poderá ser feita mediante autorização do residente. **Art.25º** - Não há a obrigatoriedade do registro em cartório das atas de reunião ou de assembléia do condomínio, uma vez que as decisões contidas na ata e devidamente aprovadas com os quoruns e procedimentos corretos, já tem o valor legal para os condôminos, independente de registro. **Art.26º** - A distribuição da cópia das Atas aos condôminos será realizada pelo Comitê Gestor dentro do prazo máximo de 30(trinta) dias, podendo ser feita tal distribuição por meio eletrônico. **Art.27º** - O livro de Atas do condomínio deverá ficar sob o poder do comitê gestor, tendo cada condômino o direito de vista do aludido livro. **Art.28º**- O presente Regulamento entrará em vigor a partir de seu registro no cartório competente e será objeto de revista a cada dois anos, contados de sua aprovação, sendo a revisão aprovada em Assembléia Geral, convocada especialmente para esta finalidade, através da maioria simples dos votos validos, exigindo- se quorum mínimo de dois terços dos condôminos na primeira convocação e um quinto na segunda. **Art.29º**- Qualquer outra alteração deste Regulamento apenas será procedida e Assembléia Geral Extraordinário convocada para este fim pelo síndico, pelo conselho administrativo do Condomínio, ou por 10% dos condôminos e mediante a aprovação da maioria simples dos votos válidos, exigindo- se um quorum de dois terços dos condomínios na primeira convocação e um quinto na segunda. Rio das Flores, 06 de novembro de 2015. Eu, (a) Mayara Navarro Machado, a registrei. **AV01/539 – PROT. 8845 – Em 08/09/2020. AVERBAÇÃO.** Faz-se a presente averbação, em virtude de requerimento firmado pela parte interessada, a fim de constar a alteração do artigo 5º do Estatuto do Condomínio Rural Flores da Derrubada, constante no AV6/1539 supra, passando a constar **Art. 5º - O exercício do cargo ou função do síndico na direção do Condomínio Flores da Derrubada poderá ser remunerada, além da isenção da taxa condominial ordinária.** Tudo conforme ata da Assembléia ordinária datada de 27/07/2019. O referido é verdade e dou fé. Rio das Flores, 08 de Setembro de 2020. Eu, (a) Maria Isabel Martins dos Santos, Substituta o averbei. **AV02/539 – PROT. 8846 – Em 09/09/2020. AVERBAÇÃO.** Faz-se a presente averbação, em virtude de requerimento firmado pela parte interessada, a fim de constar as emendas ao Estatuto do Condomínio Rural Flores da Derrubada, constante no AV6/1539 supra, passando a constar o **Art. 11. A administração do condomínio é composta dos seguintes órgãos: I – Assembléia Geral; II - Diretoria; Parágrafo**



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAF6G-BP64K-G9WEE-82GE2>

Primeiro - Assembléia Geral, que pode ser ordinária ou extraordinária, é o órgão soberano do Condomínio, e deliberará sobre todos os assuntos de interesse desta entidade e dos condôminos, sendo composta por proprietários, promitentes compradores e cessionários, desde que devidamente cadastrado no Condomínio e devidamente em dia com suas obrigações condominiais: **I** – As Assembleias deverão ser precedidas de ampla divulgação, preferencialmente mediante comunicação escrita a todos os condôminos, se prejuízo de se afixar na sede do Condomínio o respectivo edital para duas convocações, sendo a primeira aberta com o quórum mínimo de 50 % dos condôminos e a segunda, 10 (dez) minutos depois, com qualquer quórum, mas sempre observando as regras próprias para cada deliberação; **II** – Anualmente será convocada a Assembléia ordinária para prestação de contas; **III** – O Síndico, subsíndico ou no mínimo 10 (dez) condôminos, devidamente em dia com suas obrigações poderão, a qualquer momento, convocar a Assembléia Geral Extraordinária, devendo o Síndico se encarregar da comunicação aos condôminos; **IV** – Não caberá qualquer recurso das decisões proferidas em Assembléia Geral formada pela maioria absoluta dos condôminos, e quanto as decisões proferidas em Assembléia com quórum menor, poderá o condômino prejudicado, mediante a assinatura de 09 (nove) condôminos, convocar nova Assembléia, em que serão expostas as razões do inconformismo, procedendo-se a nova votação independentemente do número de condôminos presentes. **Parágrafo Segundo** – A Diretoria é composta por: **I** - Síndico; **II** - Subsíndico **III** – Outros cargos que poderão ser criados por Assembléia. **Parágrafo Terceiro** – Ao síndico é atribuído poder para representar o condomínio ativa e passivamente em juízo, bem como perante terceiros nas relações em que o condomínio tenha que intervir, devendo ainda: **a)** cumprir e fazer cumprir este Estatuto, convenção e o regimento interno; **b)** arrecadar a receita e autorizar despesas; **c)** aplicar penalidades; **d)** propor, quando for necessário, a reforma do regimento interno; **e)** administrar bens e recursos do Condomínio; **f)** cadastrar os condôminos, atuais e futuros; **g)** manter a escrituração do condomínio em dia, podendo para tanto contratar escritório de contabilidade; **h)** dirigir procedimento administrativo para aplicação de penalidade ao condômino; **i)** representar o condomínio em juízo ou fora dele, como em instituições financeiras, podendo para tanto abrir conta, movimentar recursos, através de cartões de débito, Apps e assinar cheques, sendo vedado, no entanto, a contratação de empréstimos; **j)** convocar assembleia; **k)** dar imediato conhecimento aos condôminos, por escrito ou em assembleia, da existência de processo judicial ou procedimento administrativo em que o condomínio figure como réu ou interessado; **l)** antes de ingressar com qualquer ação em nome do condomínio, convocar assembleia para deliberação, exceto as de natureza urgente; **Parágrafo Quarto** – O subsíndico substituirá o síndico na sua falta ou impedimento. **Parágrafo Quinto** – O exercício do cargo ou função de síndico na direção do condomínio poderá ser remunerado, desde que deliberado por assembleia, por maioria simples, no início da vigência da outorga, bem como o valor poderá ser alterado da mesma forma. **Parágrafo Quinto** – A Diretoria será eleita para um mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida reeleições indefinidamente, tomando posse imediatamente após anunciado o resultado. **Parágrafo Sexto** – O voto será sempre aberto. **Parágrafo Sétimo** - As deliberações para a modificação do estatuto dependerá da presença de no mínimo 2/3 dos condôminos em Assembleia, sendo as decisões tomadas, em regra pela maioria simples, exceto: **a)** extinguir o condomínio, que dependerá da aprovação unânime de todos os condôminos; **b)** unificação deste condomínio com os demais que tiverem origem de desmembramentos da Fazenda da Derrubada. **Parágrafo Oitavo** – Salvo as exceções revistas neste Estatuto, as deliberações das Assembleias serão tomadas por maioria simples. **Parágrafo Nono** – O síndico responderá pelos atos praticados no exercício de suas funções quando não observar as normas estatutárias ou legislação em vigor, em especial quando agir com dolo, má-fé ou em benefício próprio. **Parágrafo Décimo** – Excluindo a hipótese prevista no parágrafo anterior, as dívidas do condomínio não podem atingir o patrimônio do síndico, tampouco dos demais condôminos. **Parágrafo Décimo Primeiro** – É vedada a nomeação de preposto ou procurador para representar o condomínio perante instituições financeiras. **Parágrafo Décimo Segundo** – As obras ou reparações necessárias (indispensáveis) e que não



Valide aqui a certidão.

importem em despesa excessiva (até 10 salários mínimos nacionais), podem ser realizadas pelo síndico, independente de autorização da Assembléia e, em sendo de valor excessivo, mas urgente, deverá ser feita mediante autorização da Assembléia. **Artigo 12** – Que as reuniões extraordinárias poderão ser realizadas através de plataformas digitais, cujos votos ficarão condicionados ao envio do email do condomínio no prazo de 02 (dois) dias. Tudo conforme ata da Assembléia extraordinária datada de 11/07/2020. O referido é verdade e dou fé. Rio das Flores, 09 de Setembro de 2020. Eu, (a) Maria Isabel Martins dos Santos, Substituta o averbei.. Rio das Flores, 09 de junho de 2023. Eu, Alaíde Celestino, Margarete Alaíde Celestino Pereira Barbosa, escrevente, subscrevo, dato e assino.



Rio das Flores/RJ, 09 de junho de 2023.



Poder Judiciário - TJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EELD 07155 FXA
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Margarete Alaíde Celestino Pereira Barbosa
Escrevente
Mat 94/23567

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XXAFG-BP64K-G9WEE-82GE2>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado