

**MINUTA DA FUTURA
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**



Grupo

dorex

Certeza de sucesso desde 1956

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do empreendimento residencial “**SPECIALE MÉIER**”, situado no nº 123 da Rua Santos Titara, no bairro do Méier, na forma abaixo:

A signatária da presente, Dorex Incorporações Ltda., empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro na Avenida Rio Branco, 81, Sala 2208, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.192.916/0001-30, neste ato, representada por sua sócia-gerente Nina Margaret Weiss, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada nesta cidade, portadora da carteira de identidade de nº 03.433.231-2, expedida pelo IFP-RJ, e inscrita no CPF sob o nº 348.367.307-59, como **INCORPORADORA** e assim doravante designada, serve-se do presente instrumento para os fins seguintes:

A) A **INCORPORADORA**, já qualificada acima, é proprietária dos **IMÓVEIS** situados à Rua Santos Titara, 123 e 127, situados no bairro do Méier, deste Município, estando os mesmos devidamente registrados junto ao 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis, no qual se acham perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 59.813 e 5.416, adiante denominados simplesmente **IMÓVEL** ou **TERRENO** (em fase de rememoração);

B) A **INCORPORADORA** adquiriu o **IMÓVEL** de nº 123 por incorporação de capital, devidamente registrada na Jucerja sob o nº 00001628770 em 10/08/2006, constante na matrícula nº 59813 no R-08 do 1º RGI e o imóvel de nº 127 por incorporação de capital, devidamente registrada na Jucerja sob o nº 00001628770 em 10/08/2006, constante na matrícula nº 5416 no R-10 do 1º RGI;

C) Foi elaborado um projeto de construção, que foi aprovado pelo órgão competente da Prefeitura desta Cidade sob o nº 02/270.057/2005, tendo sido expedida em 16/10/2007, sob o nº 23/0295/2007, licença de obras com base na qual será realizada no **TERRENO** uma incorporação imobiliária nos moldes previstos na Lei nº 4.591, de 16/12/1964, de um grupamento residencial multifamiliar, destinado ao uso exclusivamente residencial, que receberá o nome de “**RESIDENCIAL SPECIALE MÉIER**” e será designado, para os fins deste instrumento, simplesmente por **CONDOMÍNIO**;

D) O **CONDOMÍNIO** tomará o número 123 da Rua Santos Titara, e será composto de **1 Pavimento Acesso/Garagem, 1 Pavimento Garagem elevada, 1 PUC** (Pavimento de Uso Comum), com serviços, **02 (dois) blocos de apartamentos**, ambos com **seis pavimentos**, sendo cinco pavimentos de apartamentos lineares e o sexto pavimento de coberturas duplex, totalizando o primeiro bloco sessenta unidades numeradas de Apartamento 101/102/103/104/105/106/107/108/109/110 - 201/202/203/204/205/206/207/208/209/210 - 301/302/303/304/305/306/307/308/309/310 - 401/402/403/404/405/406/407/408/409/410 - 501/502/503/504/505/506/507/508/509/510 e Cobertura 601/602/603/604/605/606/607/608/ 609/610, denominado de “**EDIFÍCIO ORO**” tendo, cada apartamento, direito a uma vaga para estacionamento de veículos, a exceção dos apartamentos de cobertura 601/602/603/604/605/606/607/608/609 e 610 que terão direito a duas vagas, cada, para estacionamento de veículos, e o segundo bloco também com sessenta unidades numeradas de Apartamento 101/102/103/104/105/106/107/108/109/110 - 201/202/203/204/205/206/207/ 208/209/210 - 301/302/303/304/305/306/307/308/309/310 - 401/402/403/404/405/406/407/408/409/410 - 501/502/503/504/505/506/507/508/509/510 e Coberturas 601/602/603/604/ 605/606/607/608 /609/610, denominado de “**EDIFÍCIO DIAMANTE**” tendo, cada apartamento, direito a uma vaga para estacionamento de veículos, a exceção dos apartamentos de cobertura 601/602/603/604/605/606/607/608/609 e 610, que terão direito a duas vagas, cada, e do apartamento 205 do Bloco I – Edifício ORO, que terá mais 10 vagas de estacionamento, para estacionamento de veículos, **totalizando o empreendimento 120 unidades**, todos destinados exclusivamente ao uso residencial com direito a estacionamento de 150 (cento e cinquenta) veículos localizados indistintamente em qualquer das áreas de estacionamento do **Condomínio**, coberta ou descoberta; e

Pavimento Telhado, em cada bloco, tudo conforme detalhado adiante, no projeto de construção e no correspondente memorial descritivo;

E) Para possibilitar a comercialização das unidades autônomas do **CONDOMÍNIO** antes da conclusão das obras de sua construção, a **INCORPORADORA** fez arquivar o correspondente memorial de incorporação junto ao 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis desta Cidade, onde foi o mesmo registrado **em R-** nas aludidas matrículas nº 59.813 e 5.416;

F) Com vistas a estabelecer as regras que regerão o funcionamento do Condomínio, assim como para regulamentar os direitos e obrigações a serem observados por todos os condôminos, resolveu a **INCORPORADORA**, em cumprimento às determinações da supracitada Lei Federal nº 4.591/64, deixar desde já estabelecidos os termos da respectiva Convenção, cujas disposições, adiante explicitadas, aplicar-se-ão a todos os condôminos e outras pessoas que, a qualquer título, se utilizem do **CONDOMÍNIO**, a saber:

CAPÍTULO 1 - DA DESCRIÇÃO

1.1. O Condomínio, que se regerá de acordo com a legislação vigente e com as normas desta Convenção, é situado no número 123 da Rua Santos Titara, no Bairro do Méier, nesta Cidade, constituído de 02 (dois) blocos, com destinação exclusivamente residencial multifamiliar, denominado o empreendimento, de **“SPECIALE MÉIER”**, e os blocos de **“ORO”** e **“DIAMANTE”** respectivamente, tudo de acordo com a seguinte descrição sumária:

1º PAVIMENTO EMBASAMENTO - Área de 1.020,52 m², sendo 891,19 m² de área total construída + 129,33 m² de área descoberta

Composto somente de áreas comuns, neste pavimento estão localizados: Área de afastamento ajardinada; Portaria Principal do Prédio onde se localiza Armário do Correio e Elevador para deficiente físico com uma parada no PUC; Rampa de acesso ao 2º Embasamento; Passarela de acesso à Portaria com escada para o 2º Embasamento. ; Cisterna do Bloco 1 com capacidade de 94.710 litros; Casa de bombas do Bloco 1; Paradas de 1 elevador: de deficiente físico servindo ao Bloco I; Rampa de acesso ao 2º Embasamento para veículos pertencentes aos Blocos 1 e 2; Local para estacionamento de 25 (vinte e cinco) veículos de passeio; Portões para pedestres e para veículos; Ajardinamento conforme projeto paisagístico; Escada de acesso ao 2º Embasamento; para portaria do Bloco 1; Um ---- posto de incêndio localizado na escada de acesso ao 2º Embasamento, casa das bombas das caixas de retardo; duas caixas de retardo com capacidade de 17.850 lts, cada e reservatório de acumulação com capacidade de 6.970 lts.; compartimento destinado a depósito; rampa de acesso para cadeirante ao 1º embasamento; casa de máquinas de incêndio e espaço vazio sem utilização entre o final da garagem e a encosta.

2º PAVIMENTO EMBASAMENTO - 2.775,37 m² de área total construída

Composto somente de áreas comuns, neste pavimento estão localizados: Escadas de acesso às portarias dos Blocos 1 e 2; Um posto de incêndio junto a cada escada de acesso às portarias dos Blocos I e II; Quatro paradas de elevadores de deficiente físico, sendo duas para cada portaria dos Blocos I e II; Rampas para veículos com acesso aos pavimentos inferior (1º Embasamento) e superior (PUC); Depósito de lixo com capacidade para 18 containers de 360 lts. cada ; Cisterna, com capacidade para 37.000 litros, do Bloco 2; Casa de bombas do Bloco 2; Bicicletários (Bloco 1 e 2); Casa das bombas das piscinas; Casa de máquinas da ventilação mecânica do Bloco I; Medidores de gás e de eletricidade dos Blocos I e II; Lava carros; Máquinas da ventilação mecânica do Bloco II; Local para estacionamento de 76 (setenta e seis) veículos de passeio.

PAVIMENTO DE USO COMUM - Área de 3.779,53 m², sendo 1.295,18 m² de área total construída do PUC + 42,73 m² de área total construída das churrasqueiras e WC das mesmas e mais 2.441,62 m² de área descoberta

Composto somente de áreas comuns, neste pavimento estão localizados: Uma portaria geral do prédio com um elevador p/ deficiente físico com duas paradas (Portaria geral no 1º Embasamento e no PUC) BLOCO 1 - Duas portarias independentes para cada prumada de elevadores; Salão de Festas com cozinha; Dois WC (feminino e masculino) e um WC p/ deficiente físico; Espaço Gourmet e Home Theater; Lan House; Vestiários Feminino e Masculino; Sala de Jogos; Brinquedoteca; BLOCO 2 - Duas portarias independentes para cada prumada de elevadores; Bar da Piscina; Sauna Seca e Sauna a Vapor com Sala de Repouso e WC (masculino e feminino); Sala de Ginástica; Vestiários Funcionários Masculino e Feminino; Refeitório Funcionários; Sala de Administração com WC; ÁREA EXTERNA - Pista de Cooper; Área de repouso com pergolado; Play Ground; Piscina Infantil; Piscina Adulto; Ducha Master; Área com duas churrasqueiras, cobertura com telha e banheiros masculino e feminino para cadeirante; rampa de acesso para cadeirante até as churrasqueiras; Side Walk para cachorro; Rampa para veículos de acesso ao 2º Embasamento; Local para estacionamento de 49 (quarenta e nove) veículos de passeio; Ajardinamento conforme projeto paisagístico.

BLOCO 1 e BLOCO 2

O Edifício "RESIDENCIAL SPECIALE MÉIER" possui dois blocos de apartamentos (Blocos 1 e 2) denominados "ORO" e "DIAMANTE" constituídos, cada um, de 6 Pavimentos mais Cobertura, tendo cada Pavimento Tipo (1º ao 5º) 10 apartamentos por andar e o 6º Pavimento tem 10 apartamentos com dependências na Cobertura.

BLOCO 1 e 2 - Edifícios ORO e DIAMANTE – 1º ao 5º Pavimentos

BLOCO 1 - Área Total Construída – 670,32 m² = Área Privativa - 596,58 m² + Área Comum – 73,74 m²

BLOCO 2 - Área Total Construída – 675,07 m² = Área Privativa – 595,58 m² + Área Comum – 79,49 m² Estes Pavimentos são constituídos de 10 apartamentos por andar, numerados - 101/501, 102/502, 103/503, 104/504, 105/505, 106/506, 107/507, 108/508, 109/509 e 110/510, tendo cada um - varanda, sala, quarto com banheiro privativo (suíte), quarto, banheiro, cozinha e área de serviço; Partes Comuns - dois halls sociais, circulação de serviço, 2 paradas de elevador, escada de serviço, 2 compartimentos para lixo e 2 postos de incêndio.

BLOCO 1 e 2 - Edifícios ORO e DIAMANTE – 6º Pavimento

BLOCO 1 - Área Total Construída – 676,01 m² = Área Privativa – 602,27 m² + Área Comum – 73,74 m²

BLOCO 2 - Área Total Construída – 675,07 m² = Área Privativa – 595,58 m² + Área Comum – 79,49 m²

Este Pavimento, que tem dependências na Cobertura, é constituído de 10 apartamentos, numerados - 601/610, tendo cada um, neste andar, varanda, sala, quarto com banheiro privativo (suíte), quarto, banheiro, cozinha, área de serviço e escada interna para a Cobertura; Partes Comuns - dois halls sociais, circulação de serviço, 2 paradas de elevador, escada de serviço, 2 compartimentos para lixo e 2 postos de incêndio.

BLOCO 1 - Edifício ORO - COBERTURA (dependência do 6º Pavimento)

Área Total Construída – 330,81 m² + Área Descoberta de 345,20 m² = Área Privativa – 616,90 m² + Área Comum – 59,11 m²

Este Pavimento é constituído das dependências dos apartamentos 601/610 tendo, neste andar - Apartamentos 601/602 - sala, banheiro, terraço descoberto, piscina, churrasqueira e escada de ligação com o apartamento do 6º pavimento. Apartamentos 603/604/605/606/607/608/609/610 - sala, quarto, banheiro, terraço descoberto, piscina, churrasqueira e escada de ligação com o apartamento do 6º Pavimento; Partes Comuns - Casa de Máquina de Incêndio, circulação descoberta e escada de serviço.

BLOCO 2 - Edifício DIAMANTE - COBERTURA (dependência do 6º Pavimento)

Área Total Construída – 356,14 m² + Área Descoberta de 318,93 m² = Área Privativa – 621,24 m² + Área Comum – 53,83 m²

Este Pavimento é constituído das dependências dos apartamentos 601/610 tendo, neste andar - Apartamentos 601/604/607/609 - sala, banheiro, terraço descoberto, piscina, churrasqueira e escada de ligação com o apartamento do 6º pavimento. Apartamentos 602/603/605/606/608/610 - sala, quarto, banheiro, terraço descoberto, piscina, churrasqueira e escada de ligação com o apartamento do 6º Pavimento; Partes Comuns - Casa de Máquina de Incêndio, circulação descoberta e escada de serviço.

BLOCO 1 e 2 - TELHADOS

B L O C O 1 - Edifício ORO - Área de 330,81 m², sendo área total construída de 52,65 m² + 356,14 m² de área descoberta

B L O C O 2 - Edifício DIAMANTE - Área de 356,14 m², sendo área total construída de 45,95 m² + 310,19 m² de área descoberta.

Compostos somente de áreas comuns, em cada telhado estão localizados: telhado do prédio, caixa d'água com capacidade de 21.400 litros (bloco 1) e 21.000 litros (bloco2), incluída a reserva de incêndio, acesso a caixa d'água e duto do sistema de exaustão mecânica, 2 casas de máquinas dos elevadores e circulação descoberta.

Totalizando 13.868,05 m² de A.T.C. (Área Total Construída) legal.

CAPÍTULO 2 - DAS PARTES E COISAS COMUNS

2.1. Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos, o terreno sobre o qual se levantam as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, telhados, "shafts", áreas internas de ventilação e todas as demais coisas que, integrantes da descrição supra, não se constituam em unidades autônomas, e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os condôminos ou ocupantes ou que a eles aproveite coletivamente.

2.2. As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, não sendo, também, passíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nesta Convenção.

2.3. Incluem-se, ainda, entre as partes de uso comum, as áreas destinadas para a guarda e estacionamento de 150 (cento e cinquenta) automóveis de passeio, sendo parte descoberta e parte

coberta, existindo dentre eles vagas individuais, livres para estacionamento de um automóvel de passeio e locais com duas vagas conjuntas, vale dizer, uma vaga livre e outra “presa”. (O veículo não pode ser retirado sem que se retire o outro veículo que estiver estacionado). Esses conjuntos serão destinados exclusivamente aos apartamentos com direito a duas vagas para estacionamento de automóveis. Existem ao todo 150 (cento e cinquenta) vagas, distribuídas 25 no pavimento 1º Embasamento (Acesso/Garagem) todas cobertas, sendo 10 vagas presas e 15 vagas livres, 76 no pavimento 2º Embasamento (Garagem), todas cobertas e livres, e 49 no pavimento de uso comum (PUC), todas livres e descobertas.

2.4. As 150 (cento e cinquenta) vagas para estacionamento de automóveis de passeio, sendo parte delas descobertas e parte cobertas, ficarão vinculadas aos apartamentos na forma adiante estabelecida, tendo os respectivos titulares, o direito de uso exclusivo dos mesmos, na seguinte proporção: Fica assegurado a cada um dos proprietários das unidades autônomas o direito ao estacionamento de automóveis de passeio, sendo destinado para os Apartamentos do Bloco I (Edifício ORO), 601/602/603/604/605/606/607/608/609 e 610 e para os Apartamentos do Bloco II (Edifício DIAMANTE) 601/602/603/604/605/606/607/608/609 e 610 o direito a duas vagas para estacionamento de veículos, e para o restante dos apartamentos de ambos os Blocos uma vaga para estacionamento de veículos para cada unidade, no local para tanto destinado. A exceção do Apto. 205 do Bloco I, que além da vaga descrita terá vinculada a ele, as outras 10 vagas, todas presas. A exata identificação do local de estacionamento do veículo de cada condômino após a conclusão do empreendimento, far-se-á mediante sorteio, sempre respeitando os três grupos estabelecidos a seguir. Os sorteios terão validade de 1 (um) ano e o primeiro sorteio deverá ocorrer após a venda de todas as unidades.

Ficam definidos os seguintes grupos para sorteio: Grupo I: 20 vagas com 1 vaga presa cada cobertas divididas em 10 conjuntos, localizados no 1º Embasamento, (1º cjtº nº 1 e 2 ; 2º cjtº nº 3 e 4 ; 3º cjtº nº 5 e 6; 4º cjtº nº 11 e 12; 5º cjtº nº 13 e 14 ; 6º cjtº nº 15 e 16 ; 7º cjtº nº 17 e 18 ; 8º cjtº nº 19 e 20 ; 9º cjtº nº 21 e 22 ; 10º cjtº nº 23 e 24; , destinadas única e exclusivamente aos proprietários que adquirirem a cessão de direitos de vagas do Apto. 205 do Bloco I. . Grupo II: 69 vagas livres cobertas, localizadas 5 no 1º Embasamento (nºs. 7, 8, 9, 10 e 25) e 76 no 2º Embasamento nºs. (1 a 76) e Grupo III: 49 vagas livres e descobertas, localizadas no PUC (nºs. 01 a 49), vide plantas Anexos I, II e III.

2.4.1. Os espaços destinados a estacionamento, somente poderão ser utilizados pelos moradores dos edifícios quer sejam os próprios condôminos, seus dependentes, prepostos ou locatários, os quais ficarão obrigados a cadastrar seus veículos junto à administração do condomínio, a fim de que, a qualquer momento, possa ser verificado se os automóveis estacionados pertencem aos moradores dos edifícios, não sendo permitido a ninguém, deixar no estacionamento qualquer objeto ou guardados. Também não será permitido, executar consertos ou reparos nos veículos estacionados, salvo em caso de extrema necessidade e com a finalidade de permitir a remoção do veículo, ficando vedado também à lavagem de autos nos locais destinados a estacionamento, sendo, portanto, as normas estabelecidas neste artigo de aplicação geral a todos os condôminos.

2.4.2. É expressamente vedado a qualquer condômino executar qualquer tipo de fechamento no espaço destinado a estacionamento.

2.4.3. A utilização dos locais de estacionamento por terceiros, estranhos ao condomínio, será obrigatoriamente, objeto de deliberação da Assembléia Geral Extraordinária, ficando sua aprovação condicionada a anuência da totalidade dos condôminos.

2.4.4. É permitida a locação das vagas de estacionamento sempre entre condôminos, assim como a venda ou cessão das mesmas, sempre entre condôminos.

2.5. O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum serão objeto de regulamentos próprios, a serem elaborados, postos em vigor e eventualmente modificados pelo síndico, ouvido o conselho consultivo.

2.5.1. Cada um dos regulamentos de que trata o item 2.5, e suas eventuais modificações, deverão ser submetidos à apreciação da primeira assembleia geral dos condôminos que se realizar após a respectiva entrada em vigor, cabendo à assembleia ratificá-los, alterá-los ou rejeitá-los, valendo, nestas duas últimas hipóteses, os efeitos ocorridos até a alteração ou rejeição.

CAPÍTULO 3 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

3.1. Constituem partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as respectivas unidades autônomas, com todas as instalações e tubulações até a sua interseção com as linhas, encanamentos e tubulações tronco, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares independentemente do consentimento dos demais condôminos, a cada uma das quais corresponde uma fração ideal do todo do terreno e das demais partes comuns, as unidades autônomas do **CONDOMÍNIO**, consistentes em todos os **120 (cento e vinte) apartamentos** e suas respectivas vagas de estacionamento, descritos na cláusula 1ª da presente Convenção.

3.1.1. No interior das unidades autônomas é livre a realização de obras e modificações, independentemente de consulta ao síndico ou aos titulares ou ocupantes das demais unidades, desde que respeitada a legislação vigente, legalizadas as obras junto às autoridades públicas competentes e observado o que, a esse propósito, dispõem esta Convenção e o Regimento Interno do **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO 4 - DAS FRAÇÕES IDEAIS

4.1. A cada uma das unidades autônomas constituídas pelos **120 (cento e vinte) apartamentos e suas respectivas vagas de estacionamento**, corresponde uma fração ideal do terreno e das demais partes comuns do **CONDOMÍNIO**, consoante atribuição efetivada nos termos do quadro seguinte:

Edifício	Nº do Aptº	Fração Ideal Aptº	Nº Vagas	Fração Ideal Vagas	Fração Ideal Total
BLOCO I "EDIFÍCIO ORO"	101	0,00537	1	0,00192	0,00729
	102	0,00537	1	0,00192	0,00729
	103	0,00505	1	0,00192	0,00697
	104	0,00507	1	0,00192	0,00699
	105	0,00523	1	0,00192	0,00715
	106	0,00507	1	0,00192	0,00699
	107	0,00520	1	0,00192	0,00712
	108	0,00520	1	0,00192	0,00712
	109	0,00509	1	0,00192	0,00701
	110	0,00523	1	0,00192	0,00715
	201	0,00537	1	0,00192	0,00729
	202	0,00537	1	0,00192	0,00729
	203	0,00505	1	0,00192	0,00697
	204	0,00507	1	0,00192	0,00699

205	0,00523	11	0,02112	0,02635
206	0,00507	1	0,00192	0,00699
207	0,00520	1	0,00192	0,00712
208	0,00520	1	0,00192	0,00712
209	0,00509	1	0,00192	0,00701
210	0,00523	1	0,00192	0,00715
301	0,00537	1	0,00192	0,00729
302	0,00537	1	0,00192	0,00729
303	0,00505	1	0,00192	0,00697
304	0,00507	1	0,00192	0,00699
305	0,00523	1	0,00192	0,00715
306	0,00507	1	0,00192	0,00699
307	0,00520	1	0,00192	0,00712
308	0,00520	1	0,00192	0,00712
309	0,00509	1	0,00192	0,00701
310	0,00523	1	0,00192	0,00715
401	0,00537	1	0,00192	0,00729
402	0,00537	1	0,00192	0,00729
403	0,00505	1	0,00192	0,00697
404	0,00507	1	0,00192	0,00699
405	0,00523	1	0,00192	0,00715
406	0,00507	1	0,00192	0,00699
407	0,00520	1	0,00192	0,00712
408	0,00520	1	0,00192	0,00712
409	0,00509	1	0,00192	0,00701
410	0,00523	1	0,00192	0,00715
501	0,00537	1	0,00192	0,00729
502	0,00537	1	0,00192	0,00729
503	0,00505	1	0,00192	0,00697
504	0,00507	1	0,00192	0,00699
505	0,00523	1	0,00192	0,00715
506	0,00507	1	0,00192	0,00699
507	0,00520	1	0,00192	0,00712
508	0,00520	1	0,00192	0,00712
509	0,00509	1	0,00192	0,00701
510	0,00523	1	0,00192	0,00715
601	0,01026	2	0,00384	0,01410
602	0,01026	2	0,00384	0,01410
603	0,00864	2	0,00384	0,01248
604	0,00860	2	0,00384	0,01244
605	0,00974	2	0,00384	0,01358
606	0,00959	2	0,00384	0,01343
607	0,00993	2	0,00384	0,01377

BLOCO I "EDIFICIO DIAMANTE"

608	0,00993	2	0,00384	0,01377
609	0,00961	2	0,00384	0,01345
610	0,00974	2	0,00384	0,01358
101	0,00518	1	0,00192	0,00710
102	0,00523	1	0,00192	0,00715
103	0,00523	1	0,00192	0,00715
104	0,00529	1	0,00192	0,00721
105	0,00498	1	0,00192	0,00690
106	0,00523	1	0,00192	0,00715
107	0,00518	1	0,00192	0,00710
108	0,00498	1	0,00192	0,00690
109	0,00529	1	0,00192	0,00721
110	0,00523	1	0,00192	0,00715
201	0,00518	1	0,00192	0,00710
202	0,00523	1	0,00192	0,00715
203	0,00523	1	0,00192	0,00715
204	0,00529	1	0,00192	0,00721
205	0,00498	1	0,00192	0,00690
206	0,00523	1	0,00192	0,00715
207	0,00518	1	0,00192	0,00710
208	0,00498	1	0,00192	0,00690
209	0,00529	1	0,00192	0,00721
210	0,00523	1	0,00192	0,00715
301	0,00518	1	0,00192	0,00710
302	0,00523	1	0,00192	0,00715
303	0,00523	1	0,00192	0,00715
304	0,00529	1	0,00192	0,00721
305	0,00498	1	0,00192	0,00690
306	0,00523	1	0,00192	0,00715
307	0,00518	1	0,00192	0,00710
308	0,00498	1	0,00192	0,00690
309	0,00529	1	0,00192	0,00721
310	0,00523	1	0,00192	0,00715
401	0,00518	1	0,00192	0,00710
402	0,00523	1	0,00192	0,00715
403	0,00523	1	0,00192	0,00715
404	0,00529	1	0,00192	0,00721
405	0,00498	1	0,00192	0,00690
406	0,00523	1	0,00192	0,00715
407	0,00518	1	0,00192	0,00710
408	0,00498	1	0,00192	0,00690
409	0,00529	1	0,00192	0,00721
410	0,00523	1	0,00192	0,00715

501	0,00518	1	0,00192	0,00710	
502	0,00523	1	0,00192	0,00715	
503	0,00523	1	0,00192	0,00715	
504	0,00529	1	0,00192	0,00721	
505	0,00498	1	0,00192	0,00690	
506	0,00523	1	0,00192	0,00715	
507	0,00518	1	0,00192	0,00710	
508	0,00498	1	0,00192	0,00690	
509	0,00529	1	0,00192	0,00721	
510	0,00523	1	0,00192	0,00715	
601	0,00956	2	0,00384	0,01340	
602	0,00959	2	0,00384	0,01343	
603	0,00965	2	0,00384	0,01349	
604	0,00970	2	0,00384	0,01354	
605	0,01010	2	0,00384	0,01394	
606	0,00959	2	0,00384	0,01343	
607	0,00956	2	0,00384	0,01340	
608	0,01010	2	0,00384	0,01394	
609	0,00970	2	0,00384	0,01354	
610	0,00965	2	0,00384	0,01349	
TOTAL	120	0,71200	150	0,28800	1,00000

CAPÍTULO 5 - DA DESTINAÇÃO

5.1. O **CONDOMÍNIO** é destinado exclusivamente, à residência de seus proprietários ou legítimos possuidores ficando vedado o seu uso e demais áreas comuns do edifício para fins de prestação de serviços, uso comercial ou industrial de qualquer natureza, salvo os espaços destinados a serviços de uso dos condôminos, dada a sua natureza de “Residencial com Serviços”.

CAPÍTULO 6 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

6.1. A assembléia geral dos condôminos, convocada e instalada de acordo com a lei e esta convenção, tem poderes para decidir sobre todos os assuntos relativos ao Condomínio e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e administração.

6.2. Compete privativamente à assembléia geral: I - alterar ou reformar a convenção; II - eleger e destituir o síndico, o subsíndico e os membros do conselho fiscal; III - examinar as contas do síndico e deliberar sobre elas; IV - deliberar sobre a destinação do saldo do exercício encerrado; V - discutir e votar o orçamento das despesas para cada novo exercício; VI - decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

6.3. A assembléia geral será convocada pelo síndico ou: a) pelo conselho fiscal; b) por condôminos que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, da totalidade dos votos do Condomínio, quando o síndico não atender, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação que apresentar, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas; c) pelo condômino a quem o síndico houver imposto penalidade, a fim de que a assembléia geral aprecie o recurso específico.

6.4. A convocação da assembléia geral far-se-á mediante carta circular registrada ou entregue, sob protocolo, dirigida a todos os condôminos, contendo, além do local, data e hora da assembléia, a ordem do dia e, no caso de alteração desta convenção, a indicação da matéria.

6.5. Entre o dia da expedição da carta de convocação e o da realização da assembléia geral mediará o prazo de oito dias, no mínimo, ressalvadas as exceções previstas na lei e nesta Convenção.

6.6. A assembléia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos que tenham direito a voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer "quorum".

6.7. Na carta de convocação fixar-se-á o momento em que será realizada a assembléia geral em 1ª e 2ª convocações, devendo mediar, entre ambas, um período de pelo menos 30 (trinta) minutos.

6.8. As assembléias gerais extraordinárias, poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item 6.5, quando houver manifesta urgência.

6.9. O síndico, pelo meio e do modo que julgar adequados, deverá facilitar aos condôminos o conhecimento da convocação, sem que a estes, contudo, sob qualquer pretexto, assista o direito ou a possibilidade de questionar a legitimidade ou eficácia da convocação com base nesta recomendação.

6.10. Salvo motivo de força maior, a assembléia geral realizar-se-á no salão de festas do condomínio. Quando a assembléia houver de efetuar-se em outro local, o aviso convocatório indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá realizar-se fora da Cidade do Rio de Janeiro.

6.11. Independentemente das formalidades previstas neste capítulo, será considerada regular a assembléia geral a que comparecerem todos os condôminos.

6.12. Observadas as ressalvas inseridas no item 6.26, incisos II, III e VI adiante, só poderão votar e ser votados nas assembléias gerais os condôminos que estiverem quites com o Condomínio, sendo, todavia, facultado ao condômino sem direito a voto comparecer à assembléia e discutir a matéria submetida à deliberação. O direito de voto será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da assembléia geral.

6.13. Os condôminos presentes à assembléia geral, mesmo que representados por procuradores, deverão, se exigido, comprovar, mediante documentação hábil, sua qualidade de condômino bem como a regularidade de sua representação.

6.14. Têm qualidade para comparecer à assembléia geral os representantes legais dos condôminos.

6.15. O condômino pode ser representado na assembléia por procurador regularmente constituído, não podendo ser investidos nesta qualidade o síndico, o subsíndico nem qualquer membro do conselho fiscal, sendo certo que: a) quando outorgada a procuração por instrumento particular, sua validade perante a assembleia, ficará subordinada ao prévio reconhecimento da firma do mandante por notário público;

6.15.1. Salvo se a lei vier a dispor diferentemente, nas decisões da assembléia geral que não envolvam despesas extraordinárias do Condomínio, o locatário poderá exercer o direito de voto do respectivo condômino locador, caso este, por si ou seu procurador, à mesma não tenha comparecido.

- 6.16. Antes de iniciar-se a assembléia geral, os condôminos, ou seus mandatários, ou, ainda, na hipótese do item acima, os locatários, assinarão a lista de presenças, indicando seus nomes e as respectivas unidades de que forem titulares ou de cujos titulares forem procuradores ou locatários.
- 6.17. Os trabalhos da assembléia geral serão dirigidos por mesa presidida pelo condômino que a maioria dos presentes houver por bem indicar, cabendo ao presidente indicar seu secretário, escolhido dentre os presentes, condômino ou não.
- 6.18. Ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção e, em caso de sua omissão, na legislação vigente, as deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos presentes, não se computando os votos em branco para o cálculo dessa maioria.
- 6.19. No caso de empate, caberá ao presidente da assembléia geral o voto de desempate.
- 6.20. Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, assinada pelo presidente da mesa e pelo secretário.
- 6.21. Após a realização da assembléia geral, o síndico enviará, a cada condômino, cópia da respectiva ata.
- 6.22. A assembléia geral é ordinária quando tem por objetivo as matérias previstas no item 6.24, infra, e extraordinária nos demais casos.
- 6.23. As assembléias gerais ordinária e extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas nos mesmos local, data e hora, e instrumentadas em ata única.
- 6.24. Anualmente, deverá ser convocada uma assembléia geral ordinária, a realizar-se na primeira quinzena de março, para: I) deliberar sobre as contas do síndico, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras por ele apresentadas; II) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício ou sobre o rateio de eventual déficit; III) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em início, fixando, se entender oportuno, outros fundos especiais, diferentes do de reserva, previsto no capítulo 10 desta convenção; IV) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio; V) tratar de assunto de interesse geral que conste da convocação.
- 6.24.1. Anualmente, a assembléia geral ordinária elegerá o síndico, o subsíndico, os membros do conselho fiscal e o presidente deste.
- 6.25. Instalada a assembléia geral ordinária, proceder-se-á, se requerida por qualquer condômino, à leitura dos documentos referidos no item anterior e do parecer do conselho fiscal, os quais serão submetidos pela mesa à discussão e votação.
- 6.26. É vedado ao síndico votar nas deliberações que tenham por objeto o assunto referido no item 6.2, incisos II, III e VI.
- 6.27. A assembléia geral extraordinária é competente para deliberar e decidir sobre todas as matérias de interesse do Condomínio. Entre elas se inscreve a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

6.28. O seguinte "quorum" qualificado é necessário para aprovação das matérias abaixo enumeradas: I) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos que se achem quites com o Condomínio para deliberações que tenham por objeto a realização, nas partes comuns, de benfeitorias voluptuárias ou úteis, em acréscimo às já existentes; II) 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o Condomínio, para alterações da Convenção e Regimento Interno; III) unanimidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o Condomínio, para as deliberações que tenham por objeto introduzir modificações na estrutura ou nas fachadas dos Blocos ou no aspecto geral do **CONDOMÍNIO**, bem como na destinação do mesmo ou de quaisquer de suas unidades autônomas.

6.28.1. Será, ainda, exigido "quorum" qualificado nas hipóteses previstas nos artigos 1.357 do Código Civil Brasileiro, e 17, e seu parágrafo 2º, da Lei Federal nº 4.591/64, também referidas no Capítulo 11 desta Convenção, e nos demais casos em que a lei o imponha.

6.28.2. A assembléia, para tal fim especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio. Também poderão, pela maioria dos votos, ser destituídos o subsíndico ou os membros do conselho fiscal, nos casos de descumprimento de seus deveres.

6.29. Nas assembléias, a aferição do "quorum" e a apuração dos resultados das votações far-se-ão proporcionalmente a número de condôminos presentes e votantes.

6.30. Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, seus co-proprietários, elegerão entre si, aquele que os representará nas assembléias gerais, credenciando-o por escrito; não sendo apresentado esse credenciamento escrito ao presidente, computar-se-á como integral o voto do co-proprietário que primeiro se manifestar.

6.31. As deliberações das assembléias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

CAPÍTULO 7 - DA ADMINISTRAÇÃO

7.1. O Condomínio será administrado sob a responsabilidade legal de um síndico, condômino ou não, podendo ser reeleito.

7.2. Juntamente com o síndico, será eleito pela assembléia geral um subsíndico, obrigatoriamente condômino, que cooperará com o aquele na administração do condomínio e poderá ser reeleito, cabendo-lhe, outrossim, substituir o síndico em suas faltas e impedimentos.

7.3. O cargo de síndico poderá ser remunerado, cabendo à assembléia geral ordinária que o eleger fixar sua remuneração, sendo certo que o subsíndico não receberá qualquer remuneração, a não ser que venha a assumir, em substituição, o cargo de síndico por prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos.

7.4. Ao síndico compete originariamente: a) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir a assunto do interesse condominial, podendo, para tal fim, constituir advogados legalmente habilitados, outorgando-lhes poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários, e, bem assim, nomear prepostos para audiências na Justiça do Trabalho; b) cumprir e fazer cumprir a lei, a convenção de Condomínio, o regimento interno, outros eventuais regulamentos internos e as deliberações das assembléias gerais; c) autorizar reparos urgentes ou a aquisição do que seja necessário à segurança ou à conservação do Condomínio, até o limite mensal

correspondente a 30 (trinta) vezes o salário-mínimo vigente, ou com prévia aprovação do conselho consultivo se exceder esta importância e não constar do orçamento anual aprovado; d) fazer executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembléia geral; e) convocar a assembléia geral ordinária na época própria, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentadamente, por grupo de, no mínimo, um quarto dos votos do Condomínio; f) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração; g) oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; h) manter escrituração contábil adequada; i) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem aos condôminos no rateio das despesas ordinárias ou extraordinárias do Condomínio, bem como as penalidades impostas por infração de disposições desta convenção, do regimento interno ou de outras ordens ou regulamentos do Condomínio; j) comunicar prontamente ao conselho consultivo o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para o Condomínio; k) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; l) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio em seu poder; m) apresentar para exame, pelo menos bimestralmente, ao conselho consultivo, as contas do período decorrido desde o exame anterior; n) enviar mensalmente aos condôminos o demonstrativo das receitas e das despesas do mês anterior; o) contratar o seguro obrigatório por lei e os demais que forem aprovados pela assembléia geral, ouvido o conselho consultivo (item 8.3, "a"); p) utilizar a verba do fundo de reserva em conjunto com o Conselho Consultivo nas hipóteses em que for necessário; q) admitir ou demitir empregados, fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades e remunerações, assim como contratar prestadores de serviços, pessoas físicas e/ou jurídicas, de acordo com a estrutura e o orçamento aprovados pela assembléia geral; r) fiscalizar, juntamente com o Conselho Consultivo, os atos, decisões e deliberações da Administradora, objetivando sempre o interesse, o bem estar dos condôminos e a manutenção dos serviços de que o Condomínio é dotado, sendo assessorado nestas funções pelo Conselho Consultivo; e s) resolver os casos omissos (item 16.7).

7.5. As funções administrativas poderão ser delegadas pelo síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação de assembléia geral dos condôminos.

7.5.1. Correrão por conta do Condomínio os honorários da Administradora, que será contratada sempre por prazo não inferior a 03 (três) anos.

7.6. Em seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico.

7.7. No caso de vacância do cargo de síndico, assumi-lo-á o subsíndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante do exercício, recebendo a remuneração correspondente.

7.8. Em caso de destituição, o síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

7.9. O síndico não será responsabilizado pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

CAPÍTULO 8 - DO CONSELHO FISCAL

8.1. O conselho fiscal será composto de três membros efetivos e três suplentes, todos obrigatoriamente condôminos, cabendo aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, segundo a ordem de sua eleição.

8.2. Os membros do conselho fiscal terão mandato de 01 (um) ano, e serão eleitos pela assembléia geral ordinária, que também escolherá, dentre os membros efetivos eleitos, o presidente do conselho, sendo permitidas reeleições.

8.3. Compete ao conselho fiscal, por seus membros efetivos: a) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio e dos demais que vierem a ser contratados pelo Condomínio; b) examinar as contas e relatórios do síndico e os comprovantes do Condomínio; c) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades que constatar na gestão do síndico; d) emitir parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta do orçamento anual; e) assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio; f) emitir parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias, inclusive aquelas previstas na letra "c" do item 7.4; g) quando solicitado pelo síndico ou pela Administradora, dar parecer em contratos que tragam responsabilidades ou ônus para o Condomínio; h) fiscalizar, juntamente com o síndico, os atos, decisões e deliberações da Administradora, objetivando sempre o interesse, o bem estar dos condôminos e a manutenção dos serviços de que o Condomínio é dotado, sendo assessorado nestas funções pelo Conselho Consultivo; i) Autorizar o síndico a utilizar o fundo de reserva quando for necessário.

8.4. Se algum membro efetivo do conselho fiscal alienar sua unidade, o adquirente não o substituirá no conselho, sendo chamado para ocupar o lugar vago um dos suplentes.

8.5. O conselho fiscal reunir-se-á, pelo menos, uma vez a cada dois meses, em dia e hora designados de comum acordo entre os seus membros, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação fundamentada de seu presidente, dos outros dois membros efetivos, do próprio síndico, ou ainda, da administradora do Condomínio.

8.6. As deliberações do conselho fiscal serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, cabendo ao presidente o voto de desempate.

8.7. Na hipótese de ausência do presidente a qualquer reunião do conselho fiscal, substitui-lo-á o conselheiro designado pelos demais.

8.8. Das reuniões do conselho fiscal serão lavradas atas em livro próprio, assinadas pelos conselheiros presentes, cujas cópias serão encaminhadas, dentro de 8 (oito) dias de sua realização, ao síndico e à administradora do Condomínio.

8.9. O exercício do mandato de conselheiro será gratuito.

CAPÍTULO 9 - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

9.1. Constituem despesas comuns do Condomínio, que deverão ser suportadas e rateadas por todos os condôminos, na proporção indicada no subitem 9.1.1 abaixo; a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e consumo das áreas e coisas comuns; b) a remuneração do síndico e da empresa contratada para a administração do Condomínio (se houver), e os salários e encargos dos empregados do Condomínio; c) as despesas com a convocação e realização das assembléias gerais, inclusive da assembléia de instalação, com a ressalva do item 6.12; d) as atinentes ao seguro da edificação e demais bens do **CONDOMÍNIO**; e) todas as demais que, por sua natureza ou por previsão nesta Convenção, sejam comuns ao Condomínio.

9.1.1. As despesas condominiais serão rateadas entre os condôminos à razão das frações ideais que corresponderem às respectivas unidades autônomas, segundo o quadro de frações constante da Cláusula 4ª.

9.2. Compete à assembléia geral fixar o orçamento das despesas ordinárias do Condomínio, cabendo aos condôminos concorrer para o respectivo rateio antecipadamente, até o dia 5 (cinco) de cada mês.

9.3. As despesas comuns extraordinárias serão rateadas entre os condôminos e deles cobradas dentro de 10 (dez) dias, contados a partir da data da assembléia geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

9.4. A assembléia geral poderá determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada, para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou outras determinações legais ou contratuais.

9.5. Em ocorrendo déficit de caixa, ou na certeza de iminente ocorrência, o síndico, ouvido o conselho fiscal, e uma vez constatada a insuficiência do fundo de reserva, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar quotas extras de despesas, em valor suficiente para a cobertura do déficit, remetendo aos condôminos aviso de cobrança, acompanhado de circular explicativa, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias do respectivo vencimento.

9.6. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos praticados por ele ou por ocupante a qualquer título de sua unidade autônoma, bem como o aumento das despesas a que um ou outro der causa.

9.7. O disposto no item anterior é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do condômino ou ocupante na execução dos trabalhos ou reparos necessários em sua unidade.

9.8. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia geral ordinária.

CAPÍTULO 10 - DO FUNDO DE RESERVA

10.1. Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas ordinárias, previstas no capítulo anterior, será cobrada uma importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da correspondente cota condominial, para constituição do fundo de reserva, a ser utilizado pelo síndico em caso de urgência, mediante prévia aprovação do conselho fiscal.

CAPÍTULO 11 - DO SEGURO DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA ALIENAÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

11.1. O Condomínio é obrigado a manter o **CONDOMÍNIO** segurado contra os riscos de incêndio e outros sinistros que possam causar a sua destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio e devendo a apólice discriminar, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

11.1.1. Poderá o condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento efetuado.

11.2. O seguro será anualmente renovado, sempre mediante prévia aprovação do conselho fiscal e com atualização e adequação à realidade dos valores segurados.

11.3. Na ocorrência de sinistro total ou parcial que destrua consideravelmente o **CONDOMÍNIO**, assim sendo considerado o comprometimento de mais de 2/3 da correspondente área construída, ou no caso de ameaça de ruína que atinja o **CONDOMÍNIO** nessa mesma proporção, os condôminos reunir-se-ão em assembléia geral e deliberarão sobre a reconstrução do mesmo, com ou sem demolição da parte afetada, a venda do terreno e materiais ou, ainda, sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade, tudo se praticando pelo modo e segundo o "quorum" específico previsto no artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

11.3.1. Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, os mesmos destinos, formas externas e disposição interna do **CONDOMÍNIO**, sendo que, nesta hipótese, os condôminos integrantes da minoria vencida poderão eximir-se de participar e contribuir para a reedificação, desde que alienem seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial, na forma do parágrafo primeiro do acima apontado artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

11.3.2. Deliberada, porém, a venda do terreno e do que mais restar do **CONDOMÍNIO**, preferir-se-á, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e o produto da alienação repartir-se-á entre os condôminos proporcionalmente ao valor das respectivas unidades imobiliárias.

11.4. Fica desde já convencionado que em caso de sinistro ou ameaça de ruína que comprometa menos que 2/3 do **CONDOMÍNIO**, o síndico promoverá, de imediato, o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas, independentemente de deliberação da assembléia.

11.5. Em caso de condenação do **CONDOMÍNIO** pela autoridade pública em razão de sua insegurança ou insalubridade, bem como condenação, a critério dos condôminos, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, poderá o Condomínio, em assembléia geral e pelo "quorum" previsto no artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a demolição e reconstrução do **CONDOMÍNIO** ou, ainda, sua alienação.

11.6. Aprovada a reconstrução na hipótese a que se refere o item 11.5, a minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes mediante avaliação judicial, aplicando-se a tudo o processo previsto no artigo 15 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591/64.

11.6.1. Aprovada, porém, a alienação da edificação, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente à sua fração ideal no preço efetivo da venda e, no mínimo, igual à avaliação prevista no parágrafo primeiro do artigo 15 da Lei Federal nº 4.591/64, procedendo-se em relação à minoria consoante estabelecido no aludido artigo e seus parágrafos.

11.7. Ocorrendo, pela ação do tempo, desgaste das unidades do **CONDOMÍNIO** que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno, depreciação essa apurada segundo a participação de cada condômino nesse preço global em razão da sua fração ideal de terreno, poderá o Condomínio, em assembléia geral e pelo "quorum" previsto no parágrafo 2º do artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a alienação total ou não do **CONDOMÍNIO**.

11.7.1. Aprovada a alienação do **CONDOMÍNIO**, proceder-se-á em relação à minoria nos mesmos moldes e com as mesmas ressalvas do subitem 11.6.1.

11.8. Ficam fazendo parte integrante e complementar desta convenção, como se dela expressamente constassem, o artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro e, naquilo em que a este não contrariarem, os artigos 13 a 18 da Lei Federal nº 4.591/64, cujas disposições, por constituírem

preceitos legais imperativos, serão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, fielmente cumpridas pelo Condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO 12 - DAS PENALIDADES

12.1. Os condôminos que atrasarem nos pagamentos das respectivas contribuições ordinárias e contribuições ordinárias e extraordinárias pagarão multa de 2% sobre o valor em atraso, que será acrescido, ainda, se o atraso ultrapassar o mês de competência, isto é, o mês civil do vencimento, de juros de mora de 1% ao mês, contados dia a dia, atualizando-se o montante devido e ditos acréscimos de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, Publicado pela Fundação Getúlio Vargas) até o efetivo pagamento, ou, na falta deste, de outro índice de atualização monetária que melhor reflita a inflação, determinado pelo Conselho Fiscal.

12.2. Independentemente de deliberação da assembléia, ao condômino que (a) realizar obras que comprometam a segurança da edificação, (b) alterar a forma e a cor da fachada ou das partes ou esquadrias externas ou, (c) infringir ou desvirtuar a destinação que têm a edificação ou suas partes privativas ou comuns ou as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, o síndico aplicará uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor da cota ordinária de Condomínio devida pela respectiva unidade autônoma no mês do cometimento da infração, sem prejuízo da obrigação de o faltoso reparar os danos que causar e das demais conseqüências cíveis, criminais e administrativas do seu ato.

12.3. O condômino, ou possuidor, que reiteradamente deixa de cumprir com seus deveres perante o Condomínio, bem como violar as demais normas previstas nesta convenção, no regimento interno, nos outros eventuais regulamentos do Condomínio ou na legislação aplicável, poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, também independentemente das perdas e danos que se apurem e das demais sanções legais e convencionais.

12.3.1. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá, por deliberação do mesmo "quorum" acima previsto, ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia, mais uma vez sem prejuízo da obrigação de reparar dos danos que causar ao condomínio, a outros condôminos ou possuidores ou, ainda, a terceiros.

12.4. A multa a que se refere o item 12.2 será imposta e cobrada pelo síndico com prévia aprovação do Conselho Fiscal, sendo possível à redução da multa conforme a gravidade da falta e permitido recurso do interessado para a assembléia geral.

12.5. A tolerância do síndico para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta convenção e, de igual modo, sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres definidos nela, na lei aplicável, no regimento interno ou em outros regulamentos do Condomínio, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o Condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegros e válidos para todos os efeitos, devendo assim ser fielmente observados pelos condôminos, sob pena de, a qualquer tempo, virem a ser aplicadas às penalidades cabíveis pela violação.

CAPÍTULO 13 - DOS DIREITOS E DEVERES

13.1. O condômino titular da unidade será responsável, perante o Condomínio, pelas infrações que forem eventualmente cometidas pelos ocupantes da unidade autônoma a qualquer título.

13.2. Constituem direitos de cada condômino: a) usar, gozar, fruir e dispor de sua unidade do modo que lhe aprouver, desde que observadas a destinação do **CONDOMÍNIO**, as disposições desta Convenção, do regimento interno e outros eventuais regulamentos do **CONDOMÍNIO**, da Lei Federal nº 4.591/64, e do Código Civil Brasileiro; b) alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre sua unidade autônoma, podendo, também, reivindicá-la das mãos de quem indevidamente a detenha; c) usar da coisa comum conforme a sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe conferem a lei, a convenção, o regimento interno e os outros eventuais regulamentos internos do **CONDOMÍNIO**; d) comparecer às assembleias ou nelas se fazer representar por procurador bastante, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores, eventualmente devidos ao Condomínio, ou então que, embora nestas condições não estando, a convenção mesmo assim o permita; e) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo, ainda, a qualquer tempo, solicitar, por escrito, informações ao síndico ou à empresa de administração acerca de questões atinentes à administração do **CONDOMÍNIO**, o que deverá fazer, sempre que possível, através do conselho fiscal; f) fazer consignar no livro de atas das assembleias gerais, através do secretário ou, pessoalmente, no livro de reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do **CONDOMÍNIO**, solicitando ao síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

13.3. Constituem deveres dos condôminos: a) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições contidas na lei, na convenção, no regimento interno e nos eventuais demais regulamentos

13.4. internos; b) responder cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que forem aplicadas pelo síndico a qualquer ocupante da unidade autônoma que lhe pertença e integre o Condomínio, fazendo-as recolher aos cofres do Condomínio quando lhe forem cobradas; c) concorrer para as despesas do Condomínio, sejam de manutenção, limpeza, conservação, segurança, consumos comuns, seguro coletivo, etc., tudo segundo os critérios estabelecidos na convenção; d) arcar, segundo aqueles mesmos critérios, com os ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o Condomínio; e) zelar pelo asseio, higiene e segurança do **CONDOMÍNIO**, lançando lixo e resíduos outros nos locais próprios; f) respeitar a lei do silêncio; g) comunicar ao síndico, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no **CONDOMÍNIO**, de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes; h) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns e privativas, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam; i) não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio; j) não manter ou armazenar substâncias inflamáveis ou explosivas no interior de suas unidades; k) não instalar quaisquer aparelhos que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do Condomínio; l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com excesso de peso, de modo a causar perigo à sua segurança e solidez; m) providenciar os necessários reparos nas instalações internas de água, luz, gás e esgoto nas suas unidades, até as linhas tronco, assim como reparar ou indenizar os danos que causarem em outras unidades; n) não omitir nas escrituras de alienação e promessa de alienação, nem nos contratos que por qualquer modo transfiram a posse das unidades, a obrigatoriedade dos adquirentes ou usuários a qualquer título respeitarem a destinação do **CONDOMÍNIO**, a convenção, o regimento interno e os outros eventuais regulamentos internos; o) permitir o acesso do síndico ou de seus prepostos às respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar os defeitos ou ocorrências que afetem de qualquer forma outras unidades ou partes comuns, bem como verificar a existência ou não de qualquer circunstância que infrinja as condições aqui

estabelecidas; e p) não realizar ou permitir que se realizem, nas áreas de estacionamento ou em quaisquer outras áreas do **CONDOMÍNIO**, manutenção ou reparos de qualquer espécie em veículos. A lavagem de carros somente será permitida na área destinada especificamente a esta atividade “Car Wash” e a manutenção ou reparos de qualquer espécie em veículos na área destinada especificamente a esta atividade “Pit Stop”.

13.4. Além dos acima enumerados, são ainda deveres específicos dos condôminos: a) usar suas unidades autônomas exclusivamente para os fins a que se destinam as mesmas e o **CONDOMÍNIO**; b) não exibir de forma a serem vistos do exterior dos apartamentos, cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros; c) não alterar a forma ou a decoração das fachadas externas ou das áreas internas de uso comum; d) não embarçar o uso das áreas comuns, mesmo a título provisório; e e) não fechar ou envidraçar as varandas e os terraços dos apartamentos, mesmo em parte, seja sob que pretexto for, sendo o Condomínio co-responsável frente à Prefeitura pela obediência a esta obrigação e pelo respectivo inadimplemento por parte de qualquer condômino, sendo certo que esta proibição não poderá ser cancelada pelos condôminos em tempo algum, mesmo que pela totalidade dos seus votos, salvo se a legislação edilícia vier a permitir o fechamento em questão.

13.4.1. Não obstante a proibição contida na letra "e" do item 13.4, é admitida, por medida de segurança, a instalação de rede protetora e toldos nas varandas dos apartamentos, mediante prévia autorização, por escrito, do síndico.

13.5. Sem prejuízo das demais restrições já acima enunciadas, constituem também condições defesas aos condôminos, seus prepostos, visitas, empregados e ocupantes a qualquer título das unidades: a) instalar aparelhos de ar condicionado em locais que não os especificamente determinados no projeto; b) usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins incompatíveis com a destinação do **CONDOMÍNIO** ou a moralidade e o recato dos seus usuários, assim como permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo à eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais; c) promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar a das partes comuns ou a de unidade de outro condômino; d) fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns, bem como usar de linguagem desabrida, infringindo, assim, as normas da boa educação; e) utilizar os empregados do Condomínio para execução de serviços particulares dentro do horário de trabalho dos mesmos no **CONDOMÍNIO**; f) queimar fogos de artifício, de qualquer natureza, nas unidades autônomas ou nas áreas de propriedade comum; g) usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruídos excessivos; h) usar nas instalações sanitárias das unidades produtos que contenham agentes corrosivos, tais como soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferentemente empregados para fins de limpeza e assepsia das citadas peças, sabão biodegradável e detergentes bioquímicos a base de enzimas, com o que serão evitados graves danos aos sistemas coletores dos prédios, ou seja, a prematura corrosão dos seus diversos componentes; i) efetuar internamente qualquer obra que altere a estrutura do prédio, colocando em risco a sua estabilidade e segurança.

13.6. Incumbe não só ao síndico, mas também ao subsíndico, aos membros do conselho fiscal, ao zelador, porteiros, vigias, serventes e demais empregados do Condomínio, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o uso adequado das partes comuns do **CONDOMÍNIO**, das normas estabelecidas na lei, na convenção, no regimento interno e nos outros eventuais regulamentos internos.

13.7. Em caso de alienação, promessa de alienação, cessão de posse ou constituição de direitos reais sobre quaisquer unidades integrantes do **CONDOMÍNIO**, ficam desde logo, obrigados os novos adquirentes, quer do direito ao uso, quer do domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos contidos na convenção, no regimento interno e em eventuais regulamentos outros, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita nos instrumentos disciplinadores das aludidas transações.

13.8. As alterações, reformas, acréscimos e reparos a serem levados a efeito em dependências internas das unidades autônomas deverão ser tempestivamente comunicados ao síndico.

13.9. Caberá ao condômino em cuja unidade autônoma esteja sendo realizadas obras, promover, diariamente, a limpeza de escadas, áreas e dependências pelas quais transitem materiais e entulhos, sendo expressamente vedado o seu depósito ou acúmulo nas partes comuns, salvo mediante prévia autorização do síndico, mas sempre pelo tempo estritamente necessário.

13.10. Responderá o condômino perante os demais condôminos, terceiros e o Condomínio por todos e quaisquer prejuízos que, em virtude da realização das obras referidas nos itens precedentes, possa direta ou indiretamente causar à propriedade singular ou coletiva, cumprindo-lhe, caso isso aconteça, providenciar às suas expensas exclusivas a expedita realização dos consertos que se façam necessários, sem prejuízo do pagamento das indenizações e demais conseqüências cabíveis, assim como das penalidades que lhe possam ser aplicadas.

13.11. Sempre que ocorrerem estragos ou prejuízos motivados por ação ou omissão imputável a qualquer condômino, a pessoas dele dependente, seus empregados, prepostos e ocupantes a qualquer título de sua unidade autônoma, ou ainda quando resultantes de defeitos constatados nas instalações internas da mesma, cumprirá ao respectivo titular compor perante o Condomínio, ou, conforme o caso, diretamente junto ao proprietário da unidade autônoma danificada, os prejuízos causados.

CAPÍTULO 14 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

14.1. Até as proximidades da conclusão das obras de construção do edifício, a **INCORPORADORA** fará convocar, através de preposto seu ou mesmo da Administradora escolhida e, através de preposto por ele, ou por esta última indicada, instalará e presidirá a assembléia geral de instalação do Condomínio.

14.1.1. Será submetido à apreciação da apontada assembléia de instalação o orçamento para o período até a imediatamente seguinte assembléia ordinária (item 6.25).

14.2. Na assembléia de instalação acima definida, serão eleitos os primeiros, síndico, subsíndico e membros do conselho fiscal, todos com mandato até a data da primeira assembléia geral ordinária.

14.3. Desde a instalação do Condomínio, as funções administrativas operacionais serão desempenhadas, necessariamente por uma empresa especializada nessa atividade.

14.3.1. A escolha da empresa especializada acima referida será atribuição exclusiva da **INCORPORADORA**, ficando esta autorizada a, ainda que o síndico não o faça, assinar, em nome e por conta do Condomínio, e mesmo antes da instalação do mesmo, o respectivo contrato de prestação de serviços, que contenha, as cláusulas e condições usuais de mercado e prazo não inferior a 2 (dois) anos.

14.4. Se não preferir deixar prevalecer à regra geral (item 7.4, “p”), poderá a **INCORPORADORA**, a seu critério, contratar, em nome e por conta do Condomínio, o primeiro seguro contra incêndio das edificações, fazendo-o junto à seguradora que livremente escolher.

14.5. Os usuários das unidades alugadas ou emprestadas poderão livremente usufruir de todas as partes comuns do edifício, tal como se os próprios condôminos fossem, respeitados a lei, a convenção e os regulamentos internos.

14.6 Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos que a qualquer título importem em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou gozo de qualquer unidade autônoma a obrigação do fiel cumprimento às normas da convenção, do regimento interno e dos outros eventuais regulamentos internos do edifício, sendo que a omissão não eximirá o usuário a qualquer título de cumprir integralmente as disposições aqui contidas.

14.7 Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, em conformidade com os costumes e princípios gerais de direito.

14.8 Fica assegurado à **INCORPORADORA**, a seus sócios e contratados, o direito de, sem ônus para os mesmos, manter, em partes comuns do **CONDOMÍNIO**, após o "habite-se", placas de vendas ou publicidade, inclusive com seus nomes e marcas, bem como os de corretores, construtores contratados e outros prestadores de serviços, como a administradora, tudo até 1 (um) ano após a comercialização da última unidade de propriedade da **INCORPORADORA**.

14.9 Fica igualmente desde já garantido à **INCORPORADORA**, seus sócios e contratados direito de manter corretores nas partes comuns do **CONDOMÍNIO** até a venda da última de suas unidades.

14.10 Após a instalação do condomínio fica convencionado, desde já, que à **INCORPORADORA** arcará, tão somente, com a metade do custo de manutenção condominial de suas unidades ainda não vendidas, tendo em vista que as mesmas não estarão sendo utilizadas e, via de consequência, não acarretando ao condomínio qualquer despesa; ficando, no entanto, certo que, uma vez vendida, alugada ou ocupada, a qualquer título, uma dessas unidades da **INCORPORADORA**, passará esta unidade a pagar, de imediato, a cota condominial integral paga pelas demais unidades.

14.11 Adicionalmente, será facultado à **INCORPORADORA**, aos seus sócios e à construtora contratada, sem ônus para os mesmos, manterem, em partes comuns do **CONDOMÍNIO** a serem por elas identificadas, placas com seus nomes e marcas, condizentes com nível de qualidade do empreendimento, pelo prazo de até 20 (vinte) anos após a entrega do empreendimento. A faculdade aqui concedida sobreviverá a eventual alteração da convenção de condomínio, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

CAPÍTULO 15 - DO FORO

15.1 Fica eleito o foro Central desta cidade do Rio de Janeiro, como competente para nele se dirimirem todas as questões oriundas da convenção, do regimento interno e de outros eventuais regulamentos internos do **EDIFÍCIO**, que obrigam a todos quantos vierem a usar, a qualquer título, o Condomínio, ainda que seus documentos de aquisição da posse não façam referência alguma ao presente instrumento.

15.2. Os casos omissos serão decididos de acordo com a legislação vigente, mui especialmente pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Rio de Janeiro, 13 de abril de 2012

DOREX INCORPORAÇÕES LTDA.