

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
"RESIDENCIAL PENÍNSULA"

Os abaixo assinados na qualidade de coproprietários das unidades autônomas e respectivas quotas de terreno, como também das partes comuns do Condomínio "**RESIDENCIAL PENÍNSULA**", estabelecem, por este instrumento, a presente Convenção de Condomínio, em observância aos termos da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e legislações posteriores, em especial a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a que se sujeitam e submetem:

CAPÍTULO I - DO IMÓVEL

Artigo 1º. - O Condomínio **RESIDENCIAL PENÍNSULA**, situado no Município de Petrópolis/RJ, na Rua Jornalista José Carneiro Dias, s/nº, Samambaia, é composto por 3 (três) blocos, totalizando 88 unidades habitacionais, com finalidade exclusivamente residencial, e um centro comercial composto por 06 (seis) lojas, sendo expressamente vedada qualquer atividade diversa, sob qualquer pretexto. O Condomínio contará com Salão de festas, piscina, área gourmet e guarita.

Parágrafo Primeiro: As unidades habitacionais serão divididas em 3 (três) Blocos compostos por 5 (cinco) pavimentos cada, sendo cada pavimento de apartamentos (4 pavimentos) composto por hall de circulação, escadas, elevador e 8 (apartamentos) por andar nos Blocos 1 e 3. No Bloco 2, serão 06 (seis) apartamentos por andar.

O **bloco 01** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º, pavimentos tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 24 (vinte e quatro) unidades tipo e 08 (oito) coberturas, totalizando 32 (trinta e duas) unidades.

O **bloco 02** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º, pavimentos tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 18 (dezoito) unidades tipo e 06 (seis) coberturas, totalizando 24 (vinte e quatro) unidades.

O **bloco 03** será composto de 05 (cinco) pavimentos, sendo o 1º pavimento de garagem (pilotis) e hall de circulação, o 2º, 3º, 4º, pavimentos

tipo (3 pavimentos) e o 5º pavimento composto pelas coberturas, perfazendo em seu total 24 (vinte e quatro) unidades tipo e 08 (oito) coberturas, totalizando 32 (trinta e duas) unidades.

A parte comercial será composta por 06 (seis) lojas.

Parágrafo Segundo: O empreendimento perfaz, em números totais, 88 (oitenta e oito) unidades autônomas de apartamentos, dispondo ainda de 140 (cento e quarenta) vagas para veículos, destinadas aos apartamentos, todas demarcadas porém não vinculadas às unidades de apartamentos, todas distribuídas em um pátio de estacionamento descoberto, e cobertas sob o pilotis, além de 16 (dezesesseis) vagas para motos. O empreendimento também contempla 06 (seis) lojas comerciais, estas dispondo 15 (quinze) vagas para veículos de uso exclusivo do centro comercial, contudo não demarcadas, não numeradas, não vinculadas às unidades comerciais, e distribuídas em um estacionamento descoberto.

Parágrafo Terceiro: Todas as vagas foram demarcadas de acordo com o item 3.7.2.2.3 da NBR 12.721/2007, que diz: "3.7.2.2.3 área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado: Área coberta e/ou descoberta de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional de parte ou do todo da edificação. Quando não atribuído direito de uso de vaga(s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional do todo da edificação."

Artigo 2º. - São partes comuns do Condomínio, inalienáveis e indivisíveis, sob sua atribuição de manutenção e proteção:

A) o solo em que se acha o mesmo construído, inclusive a área destinada a Reserva Florestal; B) as fundações, paredes laterais, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas e telhados; C) os encanamentos de água, luz, força, gás, esgoto, bem como as instalações respectivas, até o ponto de intercessão com as ligações de propriedade dos Condôminos; D) as calhas, condutores de águas pluviais, instalações contra incêndio, mangueiras, encanamentos, registros e extintores, prismas e receptáculos de lixo; E) hall de entrada, corredores, escadas, áreas e pátios internos, casa de máquinas dos elevadores, as caixas d'água; F) elevador e seus acessórios; G) as bombas e seus acessórios; H) as áreas cobertas

e descobertas destinadas ao estacionamento de veículos; **I) receptáculos de lixo em seu compartimento próprio, para coleta seletiva;** J) caixas d'água e outra de águas pluviais; K) espaço gourmet; L) piscina; M) Salão de festas; N) guarita; O) Estação de Tratamento de Efluentes domésticos (Esgoto) e seus sistemas internos.

Parágrafo Primeiro: Deverá o Condomínio realizar todas as operações e as manutenções preventivas e corretivas necessárias ao regular funcionamento dos dispositivos e sistemas de coleta, tratamento e descarte dos efluentes domésticos, independentemente da natureza destes desde que localizados no interior do Condomínio até a conexão com a linha de descarte da concessionária pública, de maneira que fiquem sempre atendidos os parâmetros de tratamento dos efluentes exigidos pelos Órgãos Públicos competentes e a legislação de regência, sem prejuízo de quaisquer outros que venham a ser determinados.

Parágrafo Segundo: Deverá o Condomínio preservar, cuidar, custear e proteger toda à área de terras delimitada no Projeto Legal aprovado como sendo destinada à Reserva Florestal, de forma que fiquem sempre integras, preservadas protegidas a sua fauna e flora, devendo essa área permanecer perpetuamente em nome do CONDOMÍNIO, sendo ela dessa forma inalienável, intransferível, não edificante e destinada exclusivamente a reserva florestal, mesmo que não registrada nessa finalidade no competente Cartório de Registro de Imóvel, estando vinculadas perpetuamente a concessão da Licença Ambiental que permitiu a construção do Condomínio, tudo como meio de se manter atendidos os parâmetros de caráter ambiental e zoneamento exigidos pelos Órgãos Públicos competentes quando da aprovação da acessão do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Os Condôminos aprovam que a redação e as disposições contidas no artigo 2º e seus parágrafos dessa Convenção, de forma irrevogável e irretratável, só poderão ser futuramente alteradas, mediante assembleia especialmente convocada essa finalidade, consultado o poder Público quanto as matérias de seu interesse e após serem aprovadas pela unanimidade dos Condôminos, independentemente da legislação prever quórum mínimo inferior ao aqui especialmente estabelecido.

Artigo 3º. - São partes de propriedade exclusiva de cada Condômino a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações e troncos.

Parágrafo Primeiro - São as seguintes as áreas privativas **(coluna 23 da NBR nº 12.721)** de construção de cada unidade autônoma que corresponde a fração ideal de terreno e das partes comuns a saber:

RESIDENCIAL PENÍNSULA

BLOCO 01		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m²) - (coluna 23 NBR)
101	0,01032	92,82
102	0,01032	92,82
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,00766	68,86
106	0,00766	68,86
107	0,01032	92,82
108	0,01032	92,82
201	0,01032	92,82
202	0,01032	92,82
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,00766	68,86
206	0,00766	68,86
207	0,01032	92,82
208	0,01032	92,82
301	0,01032	92,82
302	0,01032	92,82
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86
305	0,00766	68,86

306	0,00766	68,86
307	0,01032	92,82
308	0,01032	92,82
401	0,01808	187,68
402	0,01808	187,68
403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01459	145,52
406	0,01459	145,52
407	0,01808	187,68
408	0,01808	187,68

BLOCO 02		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m²) - (coluna 23 NBR)
101	0,00773	69,55
102	0,00773	69,55
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,01032	92,82
106	0,01032	92,82
201	0,00833	74,88
202	0,00833	74,88
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,01032	92,82
206	0,01032	92,82
301	0,00833	74,88
302	0,00833	74,88
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86

305	0,01032	92,82
306	0,01032	92,82
401	0,01509	152,01
402	0,01509	152,01
403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01808	187,68
406	0,01808	187,68

BLOCO 03		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m²) - (coluna 23 NBR)
101	0,01032	92,82
102	0,01032	92,82
103	0,00766	68,86
104	0,00766	68,86
105	0,00766	68,86
106	0,00766	68,86
107	0,01032	92,82
108	0,01032	92,82
201	0,01032	92,82
202	0,01032	92,82
203	0,00766	68,86
204	0,00766	68,86
205	0,00766	68,86
206	0,00766	68,86
207	0,01032	92,82
208	0,01032	92,82
301	0,01032	92,82
302	0,01032	92,82
303	0,00766	68,86
304	0,00766	68,86
305	0,00766	68,86

306	0,00766	68,86
307	0,01032	92,82
308	0,01032	92,82
401	0,01808	187,68
402	0,01808	187,68
403	0,01459	145,52
404	0,01459	145,52
405	0,01459	145,52
406	0,01459	145,52
407	0,01808	187,68
408	0,01808	187,68

LOJAS		
Apartamentos	Fração Ideal/ Unidade	Área privativa real (m ²) - (coluna 23 NBR)
Loja 01	0,00724	65,08
Loja 02	0,00988	88,88
Loja 03	0,00972	87,44
Loja 04	0,00972	87,44
Loja 05	0,00989	88,97
Loja 06	0,00851	76,50

CAPÍTULO II - DAS UNIDADES RESIDENCIAIS - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 4º. - São direitos de cada Condômino:

A) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o seu destino residencial, desde que não prejudique a solidez do Edifício, que não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção; B) usar e gozar das partes comuns do Edifício, conforme sua destinação, desde que não impeça idêntico uso e gozo dos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; C) examinar a qualquer tempo os

livros e documentos do Condomínio e pedir esclarecimento ao Síndico; D) utilizar os serviços da portaria desde que não perturbe a sua ordem nem desvie empregados para serviços internos em sua unidade autônoma; E) comparecer as Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado; F) comunicar ao Síndico qualquer irregularidade observada.

Artigo 5º. - São deveres de cada Condômino: A) Guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando ou permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; B) usar as respectivas unidades autônomas sem prejuízo para os demais Condôminos, não usá-las ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, para instalação de qualquer atividade comercial, industrial, profissional ou depósito de objeto ou coisa capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais Condôminos; C) não remover o pó dos tapetes, cortinas ou parte das unidades autônomas, senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a dispersão de poeira; D) não estender roupas nem tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou outros lugares que sejam visíveis do exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem; E) não lançar quaisquer objetos, líquidos ou detritos sobre a via pública, área ou pátio interno; F) colocar o lixo, detritos, etc., no compartimento, devidamente ensacado; G) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das que foram empregadas no Edifício; H) não usar toldos ou grades externos, nem colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros; I) não colocar nem deixar que sejam colocados, nas partes comuns do Edifício, objeto e instalações, sejam de que natureza for; J) não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares nas respectivas horas de serviço; L) não manter nas respectivas unidades autônomas, instalações ou aparelhos que ofereçam perigo à segurança ou solidez do Edifício ou que possam causar incômodo aos demais Condôminos; M) não fracionar a respectiva unidade autônoma para fins de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente; N) permitir o ingresso, na sua unidade autônoma, do administrador ou Síndico, ou de seus prepostos, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do prédio, sua segurança ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas; O) não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Edifício, nem promover festas, churrascos ou eventos sociais de quaisquer espécies, fora das áreas destinadas a esse fim; P) comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa habitante de sua unidade autônoma; Q)

respeitar a Lei do Silêncio, especialmente das 22h às 07h; R) fazer constar nos contratos de locação das unidades autônomas alugadas, a existência da presente Convenção e do Regulamento Interno, a que os inquilinos estão obrigados a obedecer; S) pagar os rateios de Condomínio nos prazos estipulados; T) manter animais nas respectivas unidades autônomas de pequeno porte e não barulhento, de forma a não prejudicar as demais unidades; U) não lavar carros nas vagas de veículos ou em quaisquer áreas comuns; V) não fechar, sob qualquer pretexto, as varandas existentes nos apartamentos, salvo se for aprovado em assembleia geral extraordinária convocada para este fim, que também aprovará o projeto padrão a ser seguido; X) Não instalar antenas individuais, sejam de qual natureza forem, nas partes comuns do edifício, inclusive nos telhados; Y) os trabalhos de reformas ou melhorias nos aptos deverão respeitar o horário de silêncio, o transporte de materiais e entulhos não deverá exceder a capacidade dos elevadores, todos os materiais deverão entrar e sair em sacos e não deverão ser colocados nos corredores ou áreas comuns, devendo ser acondicionados em caçambas apropriadas, cabendo aos proprietários responsáveis por esses trabalhos manter limpas as áreas comuns dos blocos.

Parágrafo Primeiro: O Condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas eventuais obras/reformas/reparos, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do Síndico ou Subsíndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado, devendo ainda a obra/reforma/reparos ser precedida de comunicação ao Síndico acompanhada de projeto executivo e respectiva ART (anotação de Responsabilidade Técnica) do engenheiro responsável expedida pelo CREA, de forma a não causar qualquer impacto ou danos as estruturas da edificação e suas demais partes ou terceiros.

Parágrafo Segundo - Ressalta-se que é terminantemente PROIBIDA qualquer modificação envolvendo quebra de paredes, mesmo que parcial (colocação de AR condicionado de parede ou execução de nichos), ou quaisquer acréscimos verticais (edificação de terraço ou qualquer outro pavimento, entre outros) em razão do método construtivo de todo o empreendimento ser Alvenaria Estrutural.

Parágrafo Terceiro: Nas áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas é expressamente proibida a construção de qualquer tipo de churrasqueira, a

utilização de equipamentos de som, com ou sem amplificador, a instalação de coberturas de qualquer natureza, fixas ou retrateis, a construção ou instalação de piscinas, mesmo que infláveis, ou de banheiras de hidromassagem, e qualquer benfeitoria, seja de que natureza for, cabendo aos condôminos, a quem o direito de utilização exclusivo é conferido, a manutenção da área conforme sua originalidade, devendo mantê-la sempre em perfeitas condições de manutenção, higiene e asseio.

Parágrafo Quarto: O Condômino que der causa a qualquer dano nas áreas comuns do condomínio será responsável por toda e qualquer despesa de reparação material ou moral, advinda do referido dano.

Parágrafo Quinto: Deverá o Condomínio realizar as operações e manutenções necessárias dos dispositivos de tratamento de esgoto, independentemente da natureza destes, e que localizados no interior da propriedade, de maneira que se atenda aos parâmetros exigidos pelos Órgãos Públicos competentes, sem prejuízo de quaisquer outros que venham a ser determinados.

CAPÍTULO III - DAS LOJAS - DIREITOS E DEVERES DOS SEUS PROPRIETÁRIOS OU POSSUIDORES

Artigo 6º. - São direitos de cada PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR das lojas constantes no Projeto de Edificação aprovado usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com sua destinação de natureza não residencial, não podendo produzir barulhos, ruídos, cheiros, fumaças ou qualquer outra condição que possa causar desconforto acústico, ótico, olfativo ou qualquer outro nos Condôminos das unidades residenciais, ou ainda, prejudicar ou colocar em risco a solidez do Edifício, para que seja sempre mantido e preservado o sossego dos Condôminos das Unidades Residenciais;

Artigo 7º. - São deveres de cada Lojista e assim exigir dos seus usuários: A) Guardar decoro e respeito no uso das coisas, não as usando as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem; B) usar as respectivas unidades autônomas sem prejuízo para os demais Condôminos, como aqui convencionado, não usá-las ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, pessoas de maus costumes, instalação de qualquer atividade capaz de causar danos ao prédio ou incômodo aos demais Condôminos; C) não lançar quaisquer objetos, líquidos ou detritos sobre a via pública, área ou pátio; D) colocar o lixo,

detritos, etc., sendo que seja no compartimento próprio devidamente ensacado; E) não decorar ou adesivar as paredes, portas e esquadrias externas das lojas com cores ou tonalidades diversas das que foram empregadas no Edifício; F) não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares nas respectivas horas de serviço; G) não manter nas respectivas unidades autônomas, instalações ou aparelhos que ofereçam perigo à segurança ou solidez do Edifício ou que possam causar incômodo aos demais Condôminos, assim como manter depósito de mercadorias ou de materiais, com exceção dos almoxarifados necessários e inerentes ao funcionamento das lojas instaladas no próprio condomínio, vedado os produtos explosivos, inflamáveis, cáusticos ou dessa forma perigosos; H) não fracionar a respectiva unidade autônoma para fins de aliená-la ou aluga-la a mais de uma pessoa separadamente; I) permitir à administração do condomínio, através do síndico ou do zelador, quando isso se torne indispensável, o acesso às unidades autônomas para inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do prédio, sua segurança ou solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas, inclusive verificação da existência de eventual vazamento em seu interior, sendo que, se providências de correção não forem tomadas em tempo hábil, o excesso de consumo que se verificar acima da média de consumo dos últimos três meses, será cobrado da unidade onde ocorreu o vazamento; J) respeitar a Lei do Silêncio, especialmente das 22h às 07h, e o que mais nesse sentido for restritivamente estipulado no Regimento Interno; K) fazer constar nos contratos de locação das lojas alugadas ou utilizadas por terceiros a existência e o expresso conhecimento da presente Convenção e do Regulamento Interno, a que os inquilinos ou usuários das lojas deverão estar obrigados a obedecer e respeitar; L) não lavar carros nas vagas de veículos destinadas aos usuários das lojas; M) Não instalar antenas individuais, sejam de qual natureza forem, nas partes comuns do edifício, inclusive nos telhados; N) os trabalhos de reformas ou melhorias das lojas deverão respeitar o horário de silêncio, de forma a não causar perturbação às unidades residenciais, e o transporte de materiais e todos os entulhos deverão sair em sacos devendo ser acondicionados em caçambas apropriadas.

Parágrafo Primeiro: O Condômino, em cuja unidade autônoma não residencial for realizada eventual obra/reforma/reparo, será responsável por tudo o que disse decorrer, inclusive a perfeita limpeza das áreas dos locais por onde transitarem pessoas a tanto destinadas e materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer área de uso comum, inclusive nas vagas para veículos destinadas ao centro comercial. A obra/reforma/reparos deve sempre, seja ela qual for, mesmo que de pequena monta, ser precedida de

comunicação ao Síndico acompanhada de projeto executivo, prazo de duração, nome dos trabalhadores e suas qualificações e respectiva ART (anotação de Responsabilidade Técnica) do engenheiro responsável expedida pelo CREA, de forma a não causar qualquer impacto ou danos as estruturas da edificação e suas demais partes ou terceiros.

Parágrafo Segundo: É terminantemente PROIBIDA a instalação de chaminés, utilização de botijões de gás e demais equipamentos que utilizem gás natural ou propano mesmo que tubulado, a utilização de equipamentos de som, com ou sem amplificador, a instalação de coberturas de qualquer natureza, sejam fixas, retrateis, mesmo que pergoladas , e qualquer tentativa de benfeitoria ou alteração da área externa das lojas, seja de que natureza for, cabendo aos lojistas a exclusiva manutenção da área conforme sua originalidade, devendo mantê-la sempre em perfeitas condições de manutenção, uso, conservação, higiene e asseio.

Parágrafo Terceiro: Evidenciada a ocorrência de situação emergencial ou de perigo no interior de qualquer das lojas, exemplificadamente, mas não se limitando, fumaça, curto circuito, incêndio, vazamento de água, odor característico de putrefação de substância ou mal cheiro, entre outras, e, estando os respectivos ocupantes ausentes ou se negando a fazer o que lhes cabe, após prévio aviso, dará direito ao Síndico, ou seu representante, a promover o arrombamento da porta visando avaliar o que ocorre e assim determinar o que necessário a extinguir a situação de emergência ou perigo, sendo o custeio das despesas pela do que formalizado e efetivado nessas condições de inteira e exclusiva responsabilidade do respectivo proprietário da loja, que fica, ainda, obrigado a ressarcir o Condomínio quanto aos demais gastos daí decorrentes comprovadamente.

Parágrafo Quinto: Aplicam-se a quaisquer ocupantes das unidades autônomas não residenciais e seus eventuais usuários, caso com acesso as áreas comuns do Condomínio, as obrigações equivalentes às dos Condôminos residenciais, no que se refere à destinação, uso e fruição das unidades autônomas e áreas comuns em apreço.

Parágrafo Sexto: É igualmente vedado aos proprietários, locadores, usuários, prepostos e clientes das unidades não residenciais, sem prejuízo das demais

disposições constantes dessa Convenção: a) Guardar ou depositar nas dependências do condomínio ou das lojas, materiais explosivos ou inflamáveis; b) Instalar ou alocar móvel ou equipamento, cujo peso exceda a carga permitida no local de sua instalação ou alocação, mesmo que temporária; e c) Lançar quaisquer objetos sólidos ou líquidos pelas janelas do edifício e/ou sobre as áreas comuns, bem como das lojas e sua parte frontal;

Artigo 8º - As torneiras e registros deverão ser mantidos em perfeito estado de funcionamento, sendo certo que, em caso de ausência prolongada, o lojista deverá fechar o registro de água de sua unidade.

Artigo 9º - Roubos, Furtos e/ou depredações no interior ou nas áreas externas das unidades autônomas não residenciais não são de responsabilidade do Condomínio, cabendo a autoridade competente indicar o infrator e seu responsável. Portanto, na eventualidade de ocorrências desse gênero, as providências no âmbito policial ou judicial deverão ser empreendidas pelos respectivos interessados, sendo, a priori, de exclusiva responsabilidade do proprietário da loja os fatos e eventos ocorridos em sua unidade ou quanto aos seus usuários.

Artigo 10. - As unidades não residenciais estão eximidas do rateio das despesas Condominiais inerentes ou relativas a manutenção, conservação, reparo ou afins destinados às áreas de uso comuns internas do Condomínio e que se destinam, por essa condição, apenas e tão somente ao acesso, uso, gozo e fruição aos titulares das unidades residenciais, sendo vedado, ainda, que o lojistas votem ou deliberem sobre o que tocar a tais áreas.

Parágrafo Primeiro: Caberá aos titulares das unidades não residências pagar pela parcela da quota condominial que lhes couber, em razão da fração ideal de suas unidades, incluso nesse montante as despesas ordinárias e extraordinárias de manutenção das áreas comuns acessíveis e ainda pelo rateio das demais despesas, salvo as acima ressalvadas.

Artigo 11. - Os condôminos das unidades não residenciais não terão direito de votar durante as Assembleia Ordinárias e Extraordinárias no que toca aos assuntos que não envolvam diretamente o uso, o gozo ou fruição das referidas unidades não residenciais, desde que asseguradas as condições ajustadas nessa Convenção, inclusive quanto a aprovação do orçamento de despesas condominiais e o seus

rateio, que serão anualmente aprovadas pelo voto de todos os Condôminos, inclusive dos titulares das unidades não residenciais.

CAPÍTULO IV - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 12. - As Assembleias Gerais serão convocadas mediante cartas circulares protocoladas ou registradas, pelo Síndico ou pela Administradora, mediante autorização daquele ou, ainda, por ¼ da totalidade dos Condôminos quando, solicitados por estes e o Síndico se recusar a realizar a convocação. As Assembleias sempre serão realizadas nas instalações. As Assembleias sempre serão realizadas nas instalações ou por meio virtual, conforme autorizado pela Lei nº 14.309, de 08 de março de 2022.

Parágrafo Primeiro: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data a hora e local, ou, em sendo virtual, o *link* para a respectiva reunião virtual, e serão assinadas pelo Sindicato ou através da Administradora, ou, ainda, pelos Condôminos que as promovem.

Parágrafo Segundo: Entre a data da convocação e a realização da Assembleia, deverá preceder um prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Terceiro: As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo de 05 (cinco) dias, quando haja comprovada urgência.

Parágrafo Quarto: É lícito, na mesma convocação, anúncio ou edital, fixar seu modo de realização – virtual ou físico, os horários para a realização da Assembleia em primeira e segunda convocação, mediando entre ambas o lapso mínimo de meia hora.

Parágrafo Quinto: O Síndico ou a Administradora enviará as convocações aos proprietários das unidades autônomas em seus endereços, salvo se o condômino tiver comunicado por escrito, em tempo oportuno, outro endereço para o qual deva ser remetida.

Parágrafo Sexto: Em primeira convocação, as deliberações da assembleia serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo quando exigido *quorum* especial em razão da matéria a ser deliberada. Em segunda convocação a assembleia poderá deliberar, por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido outro *quorum*

especial em razão da matéria a ser deliberada, a qual sempre deverá constar expressamente no ato convocatório, sendo vedada deliberação sobre temas, mesmo em assuntos gerais, não expressamente mencionados na convocação para deliberação, o que, se houver, deverá ser anulado pelo Presidente da Assembleia a suscitada deliberação extravagante.

Artigo 12. - O Síndico abrirá os trabalhos da Assembleia indicando ou solicitando à Assembleia um Condômino para presidir os trabalhos. Eleito o Presidente, este escolherá dentre os presentes um secretário para secretariar os trabalhos e redigir a Ata.

Artigo 13. - Compete ao Presidente da Assembleia Geral:

A) conduzir e encerrar os trabalhos, mantendo a ordem e a fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno; B) dar a palavra aos Condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição; C) decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos; D) interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando se desviar do assunto, infringindo qualquer disposição de Lei, da Convenção ou do Regulamento Interno, ou faltar com a consideração devida à Assembleia, ao seu Presidente, ao Síndico, ou qualquer Condômino, cassando-lhe a palavra, se não for obedecido e, em caso de reincidência, solicitar a sua retirada da Assembleia; E) suspender a Assembleia no caso de tumulto aos trabalhos; F) resolver as questões de ordem; G) encaminhar as votações, apurando-as, com o auxílio do secretário, e anunciar-lhes o resultado.

Artigo 14. - Instalada a Assembleia Geral, proceder-se-á:

A) a leitura do edital de Convocação;
B) a discussão e votação da ordem do dia, decidindo-se cada matéria de conformidade com o quorum previsto nesta Convenção.

Artigo 15. - Cada participante da Assembleia poderá fazer uso da palavra somente uma vez, sobre cada matéria, por no máximo 5 (cinco) minutos, condicionado os apartes, que não poderão exceder de 1 (um) minuto, ao prévio consentimento do orador, vedada a discussão paralela.

Artigo 16. - A presença comprovar-se-á pela assinatura, em livro próprio, que se encerrará ao instalar-se a Assembleia.

Artigo 17. - Cada Condômino de unidade residencial terá direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam e aquelas por ele representadas, computando-se os resultados das votações por maioria de votos sobre número dos presentes, à vista das assinaturas de presença registradas no ato em livro próprio.

Artigo 18. - Os Condôminos das unidades não residenciais terão direito de voto conforme limites e interesses descritos e fixados nos artigos 10º e 11º, dessa Convenção, tendo cada Condômino de unidade não residencial direito a tantos votos quantas forem as unidades autônomas que lhe pertençam e aquelas por ele representadas, e estes votos computar-se-ão no somatório para resultados das votações por maioria de votos sobre número dos presentes, à vista das assinaturas de presença registradas no ato em livro próprio, quanto aos assuntos em que tais votos são elegíveis e possíveis.

Parágrafo Primeiro: Se a unidade autônoma pertencer a vários proprietários, estes elegerão o Condômino que os representará, credenciando-o por escrito, perante a Assembleia.

Parágrafo Segundo: Não poderão tomar parte nas Assembleias, votar e ser votado, os Condôminos que estejam em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas pela administração Condominial.

Parágrafo Terceiro: Aos locatários não é dado o direito de voto, salvo com procuração do proprietário, porém é permitido seu acesso a Assembleia como ouvinte.

Artigo 19. - É lícito ao Condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, Condômino ou não, com poderes especiais e expressa referência ao ato convocatório, revestindo o instrumento de todas as características legais e as aqui previstas, inclusive reconhecimento de firma, sob pena de rejeição da procuração e o que mais daí decorre.

Parágrafo Primeiro: O procurador estranho ao Condomínio só poderá representar até dois proprietários, enquanto o Condômino terá limite de quatro titulares de unidades autônomas.

Parágrafo Segundo: Compete ao Presidente da mesa da Assembleia o exame do recebimento dos instrumentos procuratórios, devendo estes serem arquivados junto à administração do Condomínio, se aceitos.

Artigo 20 - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á no mês de junho de cada ano e a ela compete:

A) discutir e votar o relatório verbal do Síndico e suas contas devidamente contabilizadas, com parecer do Conselho Consultivo para o exercício findo; B) discutir e votar a previsão do orçamento para o exercício que se inicia, fixando o fundo de reserva, que deverá ser de 5% a 10% sobre a receita mensal; C) eleger o Síndico, quando for o caso; D) eleger o subsíndico e os Membros de Conselho Consultivo, quando for o caso; E) votar as demais matérias da ordem do dia, inclusive assuntos de interesse geral.

Artigo 21. - As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão realizadas em primeira convocação com a presença de Condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o Edifício e, em segunda convocação, com qualquer número de Condôminos presentes que atendam a prerrogativa de votar e ser votado acima especificada.

Artigo 22. - Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

A) deliberar sobre a matéria de interesse geral do Edifício ou dos Condôminos; B) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ela levados a pedido de um ou mais interessados; C) apreciar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer Condômino; D) destituir Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização; E) apreciar as demais matérias de ordem do dia.

Artigo 23. - Nas Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias os resultados das votações serão computados por maioria de votos dos presentes, calculados na forma deste artigo, desde que outro não determine essa Convenção especialmente ou a Lei.

Parágrafo Único - Será exigido quórum e provação qualificado, sem prejuízo da Lei e dos demais previstos nessa Convenção, nos seguintes casos:

A) 4/5 das unidades autônomas para modificação nas partes comuns, inclusive na sua destinação; B) 1/3 das unidades autônomas para aprovação de despesas extraordinárias que ultrapassem a previsão orçamentária anual; C) 2/3 das unidades autônomas presentes à Assembleia especialmente convocada para deliberar sobre a destituição do Síndico; D) 2/3 das unidades autônomas para alteração da Convenção; E) Maioria simples dos presentes para aprovação e alteração do Regulamento Interno, desde que realizada em Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 24. - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias para todos os Condôminos das unidades residenciais ou não residenciais, independente de seu comparecimento e de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir, devendo disponibilizar a todos os Condôminos até 15 (quinze) dias seguintes à realização da Assembleia, cópias da respectiva Ata.

Artigo 25. - É facultado ao Condômino consignar em Ata suas declarações de votos quando dissidentes, sendo que isso lhe desonere do que vier a ser decidido pelos demais e constante na Ata.

Artigo 26. - As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recursos de Condôminos serão pagas por estes, caso o recurso seja desprovido.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 27. - O **CONDOMÍNIO** será administrado por um Síndico pessoa física ou jurídica que poderá ser Condômino, à exceção daqueles proprietários de unidades não residenciais, ou não.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao **CONDOMÍNIO**, desde o início de sua vida operacional, um serviço compatível com o padrão adotado, fica desde já facultado a Incorporadora vir a ser a primeira síndica do condomínio, ou indicar terceiro, seja pessoa física ou jurídica, com mandato de 02 (dois) anos, com o que os proprietários aceitaram expressamente.

Parágrafo Segundo: A remuneração do Síndico será fixada na primeira assembleia, sem prejuízo da eventual isenção de sua quota condominial, se assim também for especialmente aprovado na Assembleia que o eleja.

Parágrafo Terceiro: Compete ao Síndico:

A) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se refira ao interesse do mesmo; B) superintender a administração do Condomínio; C) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o Regulamento Interno e as deliberações das Assembleias; D) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração; E) após o efetivo início do funcionamento do condomínio, ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou conservação do Condomínio, fora da previsão orçamentária, até o limite de quinze salários mínimos federal em vigor, para cada mês; acima desse limite, somente em situações de evidenciada emergência, caso em que o respectivo valor será definido em reunião conjunta com o Conselho Consultivo, *ad referendum* da próxima Assembleia Geral; F) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral; G) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerida fundamentadamente por um grupo de, no mínimo 1/4 da totalidade das unidades autônomas, caso em que não poderá deixar de promover a convocação; H) proceder à escolha da empresa seguradora com aprovação do Conselho Consultivo, e fazer o seguro previsto no artigo 1.348, IX, do Código Civil; I) prestar à Assembleia Geral conta de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; J) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos Condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção; L) comunicar a Assembleia Geral as citações que receber; M) procurar, sempre que possível, através do diálogo, dirimir as divergências entre Condôminos; N) entregar ao seu sucessor, todos os livros e pertences do condomínio que estiver em seu poder.

Artigo 28. - O Síndico poderá delegar suas funções administrativas à empresa especializada, de sua confiança, mas dependerá da aprovação da Assembleia Geral com *quorum* da maioria simples dos Condôminos, salvo na ocorrência da exceção prevista no Parágrafo 1º do Artigo 21.

Artigo 29. - Nos seus impedimentos ou ausências eventuais, o Síndico será substituído na forma prevista no Artigo 26º. Em caso de vacância do cargo, o Subsíndico assumirá, cabendo a ele exercer o mandato pelo tempo restante, convocando a Assembleia para eleger o substituto, se faltar mais de 6 meses para a realização da nova eleição no prazo ordinário para tanto. Na eventualidade de destituição, porém, o Síndico prestará contas imediatamente de sua gestão, devendo elas serem aferidas e votadas, o que deverá ser feito em Assembleia especialmente convocada.

Artigo 30. - O Síndico não é responsável 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 dolosamente ao Condomínio ou qualquer Condômino.

Artigo 31. - Compete ao Síndico determinar aos empregados do Condomínio:

A) manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância contínua no prédio; B) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do Edifício; C) conservar constantemente as portas do Edifício fechadas; D) acender e apagar as luzes das partes comuns do Edifício; E) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do Edifício; F) receber a correspondência e encomendas destinadas ao Condomínio ou aos Condôminos e moradores, encaminhando-as aos destinatários, de imediato; G) comunicar-lhes quaisquer irregularidades havidas no Edifício ou na utilização do mesmo pelos Condôminos ou moradores, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal; H) exercer vigilância interna do Edifício; I) evitar discussão com os Condôminos ou moradores; J) controlar o abastecimento de água e gás do Condomínio fiscalizando periodicamente a cisterna, bombas e mantendo limpas as caixas d'água e de gordura; L) observar o funcionamento dos elevadores, comunicando quaisquer irregularidades; M) obstar a entrada de pessoas estranhas ao Condomínio, exigindo que revele o seu destino ou acompanhando-as ao local.

Artigo 32. - Juntamente com o Síndico será eleito em Assembleia Geral um Subsíndico, com o mesmo período de mandato, podendo ser reeleito. Compete ao Subsíndico colaborar com o Síndico na administração do Edifício e substituí-lo nos seus impedimentos ou ausências eventuais, exercendo plenamente, no respectivo período, as atribuições administrativas da sindicância, de caráter normal, como supra fixado nessa Convenção.

Parágrafo Primeiro: A Incorporadora vindo a ser a primeira síndica do condomínio, ou tendo indicado terceiro, seja pessoa física ou jurídica, para tanto, terá um mandato de 02 (dois) anos e na Assembleia Geral será levada a votação de eleição apenas o Subsíndico, pois o Síndico já estará eleito na forma dessa Convenção.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de vir a ocorrer uma situação de evidente emergência, durante o impedimento ou ausência eventual do Síndico, e cuja solução deva ser dada com urgência, o Subsíndico tomará a decisão que se fizer adequada, em reunião conjunta com, pelo menos, dois Membros do Conselho Consultivo.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 33. – Bianualmente a Assembleia elegerá um Conselho Consultivo, composto de três membros efetivos e até três suplentes entre os Condôminos, com direito de votar e ser votado, os quais exercerão gratuita e voluntariamente suas funções.

Artigo 34. - Compete ao Conselho Consultivo:

A) assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio; B) opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os Condôminos; C) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias; D) dar parecer na prestação de contas do Síndico e da Administradora; E) examinar os comprovantes de despesa e receita na prestação de contas a ser apreciada pela Assembleia; F) colaborar e dar parecer na previsão orçamentária para o subsequente exercício; G) comunicar aos Condôminos, por cartas registradas ou protocoladas, as irregularidades havidas na administração do Condomínio; H) escolher a companhia seguradora, juntamente com o síndico.

CAPÍTULO VII - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 35. - Constituem despesas comuns do Condomínio:

A) as relativas à conservação, limpeza, os reparos ou consertos e reconstrução das partes comuns e dependências do Condomínio; B) as relativas à manutenção das partes comuns; C) os prêmios de seguro contra fogo do Condomínio; D) os

impostos e taxas que incidam sobre as partes comuns; E) caso haja, contribuições fiscais e previdenciárias; F) da Administradora, bem como a dos empregados do Condomínio com todos os encargos sociais.

Artigo 36. - Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos Condôminos concorrerem na forma dos parágrafos primeiro e segundo deste artigo, para o custeio das referidas despesas até o dia 10 de cada mês.

Parágrafo Primeiro: Cada condômino de unidade residencial concorrerá sobre a integralidade das despesas do condomínio, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, de acordo com a fração ideal indicada no parágrafo primeiro do artigo 3º.

Parágrafo Segundo: Cada condômino de unidade não residencial concorrerá com o rateio das despesas condominiais relativas às áreas comuns a eles acessíveis, de acordo com a fração ideal indicada no parágrafo primeiro do artigo 3º., excluídas as despesas condominiais relativas às áreas comuns de exclusivo uso, gozo e fruição das unidades residenciais, devendo o valor das quotas em questão ser deliberado e aprovado em assembleia.

Artigo 37. - Os danos causados pelos ocupantes, empregados, prepostos, visitantes ou clientes e prepostos das unidades comerciais às partes comuns e instalações do Condomínio, serão indenizados pelos respectivos Condôminos, ficando a seu cargo a necessária reparação, inclusive quando forem causados por defeitos ou má conservação de instalações de sua unidade cabendo ao Condômino prejudicado ou ao Condomínio, conforme o caso, o direito de exigir a reposição que se fizer devida.

Parágrafo Único - O Condômino em cuja unidade sejam realizadas obras será responsável pela limpeza dos elevadores, das áreas e corredores e de outros locais por onde transitarem os materiais utilizados, assim também como pela retirada do entulho, bem como, por qualquer dano que venha a ser causado de qualquer natureza.

Artigo 38. - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O *déficit* eventualmente verificado, será rateado em quotas proporcionais entre os Condôminos e arrecadado no prazo de 30 (trinta) dias,

cabendo aos Condôminos o rateio de eventual *déficit* relativo às despesas das áreas comuns às quais tenha acesso

Artigo 38. - Proceder-se-á ao seguro da edificação ou conjunto de edificações, neste caso discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio ou rateando-o.

Parágrafo Único - É obrigatório a efetivação de um seguro pelo valor mínimo ao necessário para reposição (Artigo 23 Decreto 61.867 de 07.12.67).

Artigo 39. - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Edifício, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão composta de três Condôminos, investida de poderes para:

A) receber a indenização e depositá-la, em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia; B) abrir concorrência para construção do prédio, ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para devida deliberação; C) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único - Se a indenização paga pela Companhia Seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os Condôminos para o pagamento de excesso na proporção de suas frações ideais de sua unidade autônoma.

Artigo 40. - Por maioria que represente sessenta por cento das frações ideais do terreno do Condomínio, poderá a Assembleia deliberar que o Edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando o seu preço e o valor do seguro entre os Condôminos, se ambos todos os blocos forem afetados. Na hipótese de apenas um bloco ou dois blocos, ou mesmo apenas as unidades não residenciais - lojas, serem afetados pelo sinistro, a Assembleia deverá deliberar como indenizar os condôminos cujo o bloco ou loja do condomínio ocorreu o sinistro e cuja a reconstrução se fez inviável, até o limite da garantia securitária contratada a tal finalidade.

Artigo 41. - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Artigo 42. - Os Condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas quotas ou contribuições, pagarão juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção da quota condominial ou contribuições pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, além de multa de 2% (dois por cento), sem prejuízo da cobrança administrativa ou judicial, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários de advogados, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, podendo ter seu nome inscrito em cadastro de inadimplentes e ser objeto de execução judicial quantos aos débitos em questão.

Artigo 43. - Pela infração das normas estabelecidas na presente Convenção e no Regulamento Interno, o Condômino infrator sujeitar-se-á a uma multa de até três cotas condominiais, que será aplicada pelo Síndico, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais.

Artigo 44. - A multa será aplicada pelo Síndico, comunicando ao infrator por carta, na qual obrigatoriamente citará o fato. O Condômino terá o prazo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da comunicação, para recorrer à Assembléia Geral, através de carta ao próprio Síndico, cabendo-lhe concorrer com as despesas da convocação no caso do não acolhimento do recurso.

CAPÍTULO IX – DAS VAGAS DESTINADAS AO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Artigo 45. - As vagas destinadas ao exclusivo estacionamento de veículos nas áreas internas do Condomínio são partes comuns de uso exclusivo dos proprietários e/ou locatários das unidades autônomas residenciais, não podendo ser cedidas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio.

Parágrafo Primeiro: Cada unidade habitacional terá direito de uso exclusivo da(s) vaga(s) de estacionamento de veículo(s), conforme fixado no quadro abaixo, as quais terão sua respectiva numeração indicativa pintadas e demarcadas no solo ou em placas, conforme o caso:

RESIDENCIAL PENÍNSULA

BLOCO 01

Unidade Habitacional	Vaga (s) de estacionamento de uso exclusivo
101	101-1-A / 101-2-A
102	102-1-A / 102-2-A
103	103-1-A
104	104-1-A
105	105-1-A
106	106-1-A
107	107-1-A / 107-2-A
108	108-1-A / 108-2-A
201	201-1-A / 201-2-A
202	202-1-A / 202-2-A
203	203-1-A
204	204-1-A
205	205-1-A
206	206-1-A
207	207-1-A / 207-2-A
208	208-1-A / 208-2-A
301	301-1-A / 301-2-A
302	302-1-A / 302-2-A
303	303-1-A
304	304-1-A
305	305-1-A
306	306-1-A
307	307-1-A / 307-2-A
308	308-1-A / 308-2-A
401	401-1-A / 401-2-A
402	402-1-A / 402-2-A
403	403-1-A / 403-2-A
404	404-1-A / 404-2-A

405	405-1-A / 405-2-A
406	406-1-A / 406-2-A
407	407-1-A / 407-2-A
408	408-1-A / 408-2-A

BLOCO 02

Unidade Habitacional	Vaga (s) de estacionamento de uso exclusivo
101	101-1-B
102	102-1-B
103	103-1-B
104	104-1-B
105	105-1-B / 105-2-B
106	106-1-B / 106-2-B
201	201-1-B
202	202-1-B
203	203-1-B
204	204-1-B
205	205-1-B / 205-2-B
206	206-1-B / 206-2-B
301	301-1-B
302	302-1-B
303	303-1-B
304	304-1-B
305	305-1-B / 305-2-B
306	306-1-B / 306-2-B
401	401-1-B / 401-2-B
402	402-1-B / 402-2-B
403	403-1-B / 403-2-B
404	404-1-B / 404-2-B
405	405-1-B / 405-2-B
406	406-1-B / 406-2-B

BLOCO 03

Unidade Habitacional	Vaga (s) de estacionamento
101	101-1-C / 101-2-C
102	102-1-C / 102-2-C
103	103-1-C
104	104-1-C
105	105-1-C
106	106-1-C
107	107-1-C / 107-2-C
108	108-1-C / 108-2-C
201	201-1-C / 201-2-C
202	202-1-C / 202-2-C
203	203-1-C
204	204-1-C
205	205-1-C
206	206-1-C
207	207-1-C / 207-2-C
208	208-1-C / 208-2-C
301	301-1-C / 301-2-C
302	302-1-C / 302-2-C
303	303-1-C
304	304-1-C
305	305-1-C
306	306-1-C
307	307-1-C / 307-2-C
308	308-1-C / 308-2-C
401	401-1-C / 401-2-C
402	402-1-C / 402-2-C
403	403-1-C / 403-2-C
404	404-1-C / 404-2-C
405	405-1-C / 405-2-C
406	406-1-C / 406-2-C

407	407-1-C / 407-2-C
408	408-1-C / 408-2-C

Parágrafo Segundo: A alteração do quadro de correlação de unidades habitacionais e suas respectivas vagas de estacionamento de uso exclusivo conforme acima fixadas, somente poderá ser efetuada mediante prévia convocação especialmente dirigida a essa finalidade, a qual somente poderá ser formalizada em Assembleia Geral Ordinária mediante a aprovação expressa, nessa Assembleia, de todos os Condôminos que venham a ter sua vaga alterada na citada Assembleia, sem exceção, sem prejuízo da citada aprovação ter que ainda ser decidida favoravelmente e em conjunto entre os Condôminos que vierem a ser afetados pela alteração das vagas e os demais Condôminos votantes necessários para obtenção do quórum deliberativo para a alteração em questão que implica em alteração dessa Convenção e que deverá sempre obedecer a regra aqui fixada, sendo vedado no futuro, a seja a que tempo for, salvo se aprovado pela unanimidade de todos os Condôminos que compõem o Condomínio e em ato realizado em Assembleia especialmente convocada a tanto, a alteração da redação do Parágrafo Primeiro e Segundo, do art. 40, dessa Convenção.

Artigo 46. - As vagas destinadas ao estacionamento de veículos em frente as unidades não residenciais são de manutenção e uso preferencial dos proprietários e/ou locatários das unidades não residenciais, cabendo uso preferencial na proporção que for aferida em razão do quantitativo de vagas e metragem quadrada de cada unidade de uso não residencial, sendo vedada a delimitação de acesso a qualquer dessas vagas, não podendo, ainda, ser cedidas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, ressaltando que essas vagas não serão demarcadas, numeradas, ou vinculadas às unidades comerciais.

Artigo 47. - Os veículos deverão ser guardados no local previamente destinado a tanto, obedecendo a demarcação, se existente,, conforme identificação própria, e terão obrigatoriamente que usar algum tipo de identificação em seu interior ou vidros, o que será definido pelo Síndico e de uso obrigatório por todos os Condôminos, sob pena de serem aplicadas penalidades se constatada a infração.

Parágrafo Único: As vagas de estacionamento somente poderão ser utilizadas por veículos automotores de passeio com quatro, três ou duas rodas, desde que respeitados os limites físicos de cada vaga e o peso máximo de 2.500 (dois mil e quinhentos) quilos por veículo em cada vaga, sendo terminantemente proibida a

utilização da vaga para estacionamento de caminhões, trailers ou para guarda de qualquer objeto, material de obra, ou afins, sob pena de serem aplicadas penalidades se constatada a infração até sua retirada do local.

CAPÍTULO X – DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO

Artigo 48. - A administradora terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico e procederá de acordo com suas determinações.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao CONDOMÍNIO, desde o início de sua vida operacional, um serviço compatível com o padrão adotado, sua administração será entregue a uma empresa especializada no setor, **facultando-se à INCORPORADORA a contratação, em nome do Condomínio, da primeira administradora.**

Parágrafo Segundo: Considerando o exposto na cláusula anterior, a INCORPORADORA contratará uma Administradora para administração do CONDOMÍNIO, para os seus 02 (dois) primeiros anos de atividades.

Parágrafo Terceiro: A remuneração da ADMINISTRADORA pelo exercício das funções administrativas de natureza legal e operacional será fixada no respectivo instrumento de sua contratação, em valor correspondente às taxas usuais de mercado.

Parágrafo Quarto: O contrato entre o CONDOMÍNIO e a Administradora deverá obedecer aos termos desta convenção e, em especial, aos constantes desta cláusula e não será necessária a ratificação da escolha da administradora, feita pela INCORPORADORA e/ou dos termos e condições constantes no contrato firmado entre elas, os quais vigorarão pelo prazo estabelecido neste artigo.

Parágrafo Quinto: Além dos demais expressamente previstos nesta Convenção, a Administradora possui os seguintes deveres e atribuições:

- a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao CONDOMÍNIO;
- b) Proceder à administração geral do CONDOMÍNIO e defender seus interesses, fazendo observar a Convenção, o Regulamento Interno e as deliberações tomada nas Assembleias;
- c) Coordenar e fiscalizar a admissão e demissão dos funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à

- prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista da previdência social, observadas as bases sem prejuízo do orçamento anual;
- d) Contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros do CONDOMÍNIO, contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, estes por acidentes de trabalho;
 - e) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo CONDOMÍNIO, tais como telefone, energia elétrica, água, esgoto, etc.;
 - f) Rubricar e manter em seu poder, como depositária, o livro de presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao Condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;
 - g) Impor, diretamente aos Condôminos, ocupantes ou cessionários, empregados e dependentes, a fiel observância desta Convenção e do Regulamento Interno do CONDOMÍNIO, de forma a assegurar os direitos e obrigações, mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
 - h) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
 - i) Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e, por sua vez, o submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada um dos respectivos proprietários;
 - j) Prestar orientação e assessoria jurídica, excluídos os procedimentos contenciosos, os quais serão propostos e acompanhados pelos advogados contratados e pagos pelo CONDOMÍNIO.
 - k) Administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando conta de sua administração anualmente, em Assembleia Ordinária;
 - l) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;
 - m) Manter em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, assim como lançar todas as operações relativas à administração do CONDOMÍNIO;
 - n) Remeter mensalmente ao Síndico e aos Condôminos o demonstrativo das contas do CONDOMÍNIO.
 - o) Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do CONDOMÍNIO e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao Condomínio que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;

- p) Entregar ao Síndico eleitos todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao CONDOMÍNIO, quando encerrada sua administração.
- q) Supervisionar o registro de todos os funcionários do CONDOMÍNIO nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos dos impostos, encargos e benefícios (INSS, IR, PIS, FGTS, etc.) previstos na legislação;
- r) Manter os livros de reclamações do CONDOMÍNIO em local de fácil acesso aos Condôminos, ficando a Administradora obrigada a assinar as reclamações apresentadas, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- s) Apresentar qualquer documento relativo ao CONDOMÍNIO, no que tange o recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários ou documentos contábeis de qualquer natureza;
- t) Enviar cartas de convocação para as Assembleias Gerais, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos Condôminos.
- u) Autorizar reparos urgentes ou adquirir o que for necessário à segurança ou à conservação do CONDOMÍNIO, observado o limite mensal correspondente a 50 (cinquenta) vezes o salário mínimo vigente, ou mediante prévia aprovação do conselho Consultivo, se os gastos a serem incorridos excedem esta importância e não constarem do orçamento anual aprovado;
- v) Comunicar prontamente ao Conselho Consultivo o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para o CONDOMÍNIO.

Parágrafo Sexto: No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e a Administradora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contratadas em nome e no interesse do CONDOMÍNIO, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, omissão, bem como pelos atos praticados que excedem os poderes de administração.

Parágrafo Sétimo: Os atos do Síndico e da administradora poderão ser revistos através de decisão tomada em Assembleia Geral, convocada por, pelo menos, ¼ (um quarto) dos votos de todos os Condôminos e aprovada pela maioria absoluta (metade mais um) de todos os Condôminos e aprovada pela maioria absoluta (metade mais um) de todos os Condôminos.

Parágrafo Oitavo: O Condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva convivência, pagará o excesso que assim motivar.

Parágrafo Nono: Caso o valor arrecadado, não seja suficiente para cobrir as despesas ordinárias do CONDOMÍNIO, os Condôminos arcarão com a diferença necessária, junto à administradora, para cobrir o montante deficitário, conforme especificado nesta convenção

Parágrafo Décimo: A Administradora não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas, juros de mora ou correção monetária devidas na forma desta Convenção, sob pena de ser responsabilizada pelas verbas que deixar de arrecadar.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 49. – A INCORPORADORA, até a emissão do “habite-se”, poderá promover modificações no projeto, as quais eventualmente sejam necessárias, sejam de que natureza forem, sempre buscando respeitar o estilo arquitetônico anterior das fachadas e telhados, seja a seu exclusivo critério, para fins de aprimoramento, exequibilidade ou viabilidade do empreendimento imobiliário (Empreendimento), durante sua construção, ou por exigência das autoridades responsáveis, respeitando-se sempre os direitos dos titulares das unidades autônomas já alienadas que terão garantido o recebimento das unidades por eles adquiridas, com características, condições e metragens constantes dos contratos de alienação celebrados.

Artigo 50. – As modificações mencionadas acima poderão ser feitas independentemente de anuência ou comparecimento de eventuais adquirentes de unidades. Entretanto, não poderão ser alteradas as áreas privativas das unidades autônomas já alienadas a terceiros.

Artigo 51. – No caso de alteração de projeto, a INCORPORADORA deverá obter sua aprovação perante os órgãos públicos de Petrópolis/RJ e demais órgãos competentes, se for o caso, bem como adequar os quadros da NBR 12.721, fazendo-se a devida averbação na matrícula de registro da incorporação imobiliária.

Artigo 52. – Durante a execução das obras até a instalação do Condomínio:

- a) Estará permitido o acesso e a permanência dos empregados, prepostos e contratados da INCORPORADORA no CONDOMÍNIO para execução das obras e dos trabalhos.

- b) Estará terminantemente proibido o acesso e a permanência de Condôminos e visitantes nos locais e acesso destinados ao transporte de materiais e execução de obra e serviços.
- c) A INCORPORADORA, ou a empresa por ela contratada, manterá tapumes de modo a proibir o acesso de condôminos a suas obras. Em hipótese alguma os condôminos ou o CONDOMÍNIO poderão retirar esses tapumes sem que haja a aprovação expressa da INCORPORADORA. A INCORPORADORA, em hipótese alguma, se responsabilizará pelos danos causados em razão da retirada desautorizada desses tapumes.

Artigo 52. – A instalação interna de gás é de responsabilidade do proprietário do imóvel, enquanto que a instalação da área comum é de responsabilidade do condomínio, nos termos da legislação regulatória, comprometendo-se a cumprir o Decreto Estadual 23.317/1997 (RIP) e a Legislação de Segurança Contra Incêndio e Pânico (Decreto nº 897 de 21/09/76), ressaltando que é terminantemente proibida a **de botijões de gás** em todas as unidades e ainda a instalação de tubulações de distribuição de gás internas nas unidades comerciais cuja a instalação de gás e aparelhos consumidores é vedada.

Artigo 53. – Para que tenha início o fornecimento de gás, o adquirente de cada unidade residencial e o condomínio, deverão efetuar, diretamente à **CONCESSIONÁRIA**, um pedido de ligação individual, que será consumado mediante a celebração de “Contrato de Adesão Referente à Prestação dos Serviços de Distribuição de Gás Natural Canalizado” e a correspondente “Solicitação de Pedido de Ligação e Equipamentos” disponibilizados pela **CONCESSIONÁRIA** a todos os usuários de cada uma das unidades residenciais do empreendimento, constituindo unidades autônomas, de responsabilidade de cada adquirente e do síndico do empreendimento, cada um individualmente responsável pela assinatura do “contrato de adesão referente à prestação dos serviços de distribuição de gás natural canalizado” respectivo à unidade e à medição individualizada correspondente;

Artigo 54. – Os condôminos estão cientes sobre o fornecimento do gás GLP para seu empreendimento exclusivamente às unidades residenciais e às áreas comuns do Condomínio, bem como das medidas construtivas e normativas pertinentes ao gás, comprometendo-se, o condomínio, a impedir a instalação no edifício de sistemas alternativos, de forma a atender ao art. 144 do COSCIP (Decreto nº 897 de 21/09/76), que dispõe que “nas edificações dotadas de instalações internas situadas em ruas servidas por gás canalizado **não será permitida a utilização**

de gás em botijões”, bem como se comprometendo o condômino a efetuar periodicamente as manutenções necessárias nas instalações internas das unidades. O gás será fornecido pela concessionária que efetuou a instalação e cobrado por medição direta de acordo com o consumo de cada unidade habitacional.

Artigo 55 – O Condomínio não será responsável:

- a) Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, incluídas as áreas das unidades não residenciais;
- b) Por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos, inclusive e especialmente em quaisquer máquinas e/ou equipamentos e/ou instalações colocados em suas respectivas unidades autônomas;
- c) Por extrativos de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou terceiros aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

Artigo 56 – Fica eleito o Foro da Comarca de Petrópolis/RJ, competente para dirimir todas e quaisquer questões oriundas da presente Convenção e do Regulamento Interno.

Petrópolis/RJ, 06 de julho de 2023.