

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. ("INCORPORADORA"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida Olof Palm, s/n, Lote 2, PAL 30.613, Camorim, CEP 22783-119, inscrita no CNPJ sob o nº 13.545.216/0001-84, representada neste ato por seus Diretores abaixo assinados, **Flávio Cezar de Souza Campos Neves**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 90102513-6, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF sob o nº 882.692.647-68, e **Maurício Cruz Lopes**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 398.7596-26, expedida pelo SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 617.020.995-04, ambos residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na qualidade de incorporadora das 408 (quatrocentas e oito) unidades autônomas destinadas a fins residenciais, áreas comuns e frações que lhes correspondam, localizadas na Avenida Projetada A do PAL 47.972, nº 355 (Lote 05 da Quadra III do PAL 47.972), Camorim, Rio de Janeiro – RJ, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 384.183, do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro – RJ, por este instrumento, e na melhor forma de direito estabelece a presente *MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO* do residencial denominado "**MILLENIO**", regida pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e pelas disposições da Lei nº 4.591 de 16.12.64, não revogadas pelos referidos artigos, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



SUMÁRIO

CAPÍTULO I	-	DAS DEFINIÇÕES
CAPÍTULO II	-	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO III	-	DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO
CAPÍTULO IV	-	DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DO CONDOMÍNIO
CAPÍTULO V	-	DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DOS CONDÔMINOS E USUÁRIOS
CAPÍTULO VI	-	DAS PROIBIÇÕES GERAIS AOS CONDÔMINOS E/OU USUÁRIOS
CAPÍTULO VII	-	DA ADMINISTRAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL-ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO
CAPÍTULO VIII	-	DO CONSELHO CONSULTIVO
CAPÍTULO IX	-	DA ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL
CAPÍTULO X	-	DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONJUNTO RESIDENCIAL
CAPÍTULO XI	-	DO ORÇAMENTO DAS DESPESAS E CUSTEIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL
CAPÍTULO XII	-	DOS SEGUROS
CAPÍTULO XIII	-	DO REGIMENTO INTERNO
CAPÍTULO XIV	-	DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS
CAPÍTULO XV	-	DAS PENALIDADES
CAPÍTULO XVI	-	DA ASSAIP - ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA ILHA PURA
CAPÍTULO XVII	-	DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO OU POR ELE CONTRATADOS
CAPÍTULO XVIII	-	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO XIX	-	DO FORO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO



CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

ART. 1º – Para fins de melhor compreensão desta CONVENÇÃO, as expressões abaixo, quando escrita com letra maiúscula, em caixa alta, em negrito, itálico, no singular ou no plural, têm os significados abaixo apontados:

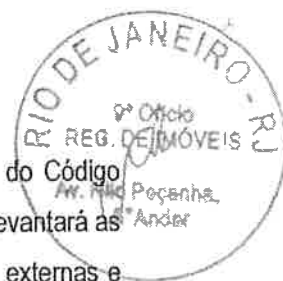
ADMINISTRAÇÃO – órgão do CONDOMÍNIO, composto de um Síndico Geral, que será encarregado das funções administrativas de natureza legal do CONDOMÍNIO, e da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, que será encarregada das funções administrativas de natureza operacional. Integrará também a ADMINISTRAÇÃO os 03 (três) Subsíndicos, conforme previsto nesta CONVENÇÃO;

ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL (ou "ADMINISTRADORA") - pessoa jurídica que será contratada pelo CONDOMÍNIO, mediante aprovação da ASSEMBLEIA GERAL, ressalvada a primeira Administradora, que será contratada conforme previsto nas Disposições Transitórias, e que será encarregada das funções administrativas de natureza operacional;

ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS (ou "ASSEMBLEIA GERAL") - reunião através da qual os Condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A ASSEMBLEIA GERAL tem atribuição deliberativa, quando decide assuntos administrativos, e legislativa, quando cria normas. A ASSEMBLEIA GERAL terá caráter especial (se eventualmente realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário e, dentro desse caráter, poderá ser de natureza ampla (alcançando todos os Condôminos) ou específica (alcançando apenas os Condôminos de determinado Bloco). A expressão "Assembleia" indicará qualquer tipo de Assembleia;

BLOCO RESIDENCIAL (ou "BLOCO") – edificação destinada ao desenvolvimento de atividade estritamente residencial, compreendendo o terreno, as unidades autônomas, as áreas comuns e instalações presentes e/ou futuras nela inseridas ou a ela afetas, de natureza interna e externa, descritas nos itens "a" e "b", do artigo 8º, desta CONVENÇÃO de CONDOMÍNIO;

ÁREAS COMUNS – serão consideradas as partes e as coisas de propriedade e uso comum dos CONDÔMINOS, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas,



constituindo condomínio de todos, conforme referidas no parágrafo segundo, do art. 1331, do Código Civil, no art. 3º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, e mais especificamente, o terreno em que se levantará as edificações, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que se dividem com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-troncos de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas e tudo o mais que não for identificado como Área Privativa. As Áreas Comuns serão divididas entre Áreas Comuns Gerais e Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

ÁREAS COMUNS GERAIS – são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Condôminos e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por todos os Condôminos, nas proporções definidas nessa CONVENÇÃO de Condomínio. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns Gerais serão revertidas aos cofres do Condomínio Geral e beneficiarão a todos os Condôminos, nos termos estabelecidos nesta CONVENÇÃO;

ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO – são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos deferidas ao uso exclusivo de determinado Bloco ou Condômino(s), conforme previsto nesta CONVENÇÃO, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por quem delas se serve. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns de Uso Exclusivo serão revertidas aos cofres do(s) respectivo(s) Bloco(s), ainda que em conta corrente aberta em nome do Condomínio (se for o caso), e se beneficiarão desses recursos apenas os Condôminos de tal(is) Bloco(s);

ÁREAS PRIVATIVAS – são as partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada CONDÔMINO, denominadas UNIDADES AUTÔNOMAS, identificadas e discriminadas pelas suas respectivas designações numéricas, tudo conforme consta do memorial de incorporação do empreendimento, devidamente registrado na matrícula nº 384.183, do cartório do 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro;

CONDÔMINO – é o proprietário ou o titular de direitos aquisitivos sobre Unidade Autônoma, ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre Unidade Autônoma. No que a presente CONVENÇÃO se referir ao uso e utilização da Unidade Autônoma e Área Comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo Usuário, a qualquer título, e pelos empregados destes e dos Condôminos;

CONDOMÍNIO – ente jurídico não personificado, mas com poderes de representação dos interesses, áreas e bens comuns indivisíveis, bem como dos interesses individuais homogêneos dos Condôminos,



tais como, contratação de seguros, a aquisição de bens, insumos e materiais necessários à implantação, manutenção e conservação dos bens condominiais, etc.. O Condomínio abrangido por esta CONVENÇÃO é composto por 3 (três) BLOCOS, com o total de 408 (quatrocentas e oito) unidades autônomas, sendo que esse complexo imobiliário se encontra situado na Avenida A do PAA 12.324, nº 355, (Lote 05 da Quadra III do PAL 47.972), Camorim, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. Para os fins desta CONVENÇÃO, a expressão Condomínio Geral expressará relações que envolvam todos os Blocos do Empreendimento, sem exceção. As menções ao Condomínio alcançarão, no que couber, a administração que envolve cada Bloco;

CONJUNTO RESIDENCIAL – complexo imobiliário constituído por 03 (três) BLOCOS, com o total de 408 (quatrocentas e oito) unidades autônomas, os quais compõem o CONDOMÍNIO;

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (ou "CONVENÇÃO")- é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos Condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo;

REGIMENTO INTERNO – é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta cotidiana da vida do Condomínio, de seus Condôminos e Usuários a qualquer título;

UNIDADES AUTÔNOMAS - são as partes de propriedade autônoma e exclusiva de cada Condômino, identificadas como Apartamentos;

VAGAS DE GARAGEM - locais destinados, nas edificações ou conjuntos de edificações, à guarda e estacionamento de veículos, motos e bicicletas, cujo direito poderá ser transferido a outro CONDÔMINO, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada, no entanto, sua transferência a pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO;

USUÁRIO – é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das unidades autônomas e/ou áreas comuns, sem *animus dominus*, bem como se utiliza de serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO II – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 2º - O CONDOMÍNIO localizado na Avenida A do PAA 12.324, nº 355, (Lote 05 da Quadra III do PAL 47.972), Camorim, Rio de Janeiro – RJ, devidamente descrito e caracterizado na matrícula n.º 384.183, do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, passa a ser regido pelas disposições

legais pertinentes, em especial pelo Código Civil e pela Lei nº 4.591, de 16.12.64, e também pela presente CONVENÇÃO, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos.



ART. 3º – As disposições constantes desta CONVENÇÃO, obrigatoriamente, integrarão os contratos de alienação das UNIDADES AUTÔNOMAS, como se ali transcritas estivessem, qualquer que seja a forma de disposição imobiliária, inclusive fusão, incorporação, ou cisão, com obrigação de que os adquirentes ou titulares façam-nas também respeitar nos eventuais contratos que tenham por objeto a locação, o comodato, a cessão de uso, onerosa ou gratuita, ou outra qualquer contratação de suas UNIDADES AUTÔNOMAS, a fim de serem elas observadas por todos os usuários da integralidade do CONJUNTO RESIDENCIAL.

Parágrafo Primeiro – Todas as disposições e normas enunciadas nesta CONVENÇÃO aplicar-se-ão aos Usuários, ou visitantes de qualquer uma das UNIDADES AUTÔNOMAS, integrantes do CONJUNTO RESIDENCIAL.

Parágrafo Segundo – Não obstante o disposto no *caput*, a presente CONVENÇÃO obrigará a todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, bem como aos Usuários, seus empregados e prepostos, tendo em vista que a mesma se acha registrada no Livro 3 - Auxiliar do 9º. Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Parágrafo Terceiro – Apesar do efeito *erga omnes* que a presente CONVENÇÃO tem em razão de estar registrada no Registro de Imóveis competente, uma cópia deste instrumento ficará depositada na administração do CONDOMÍNIO, para o permanente conhecimento de todos os interessados.

ART. 4º - O terreno onde se edificará o CONJUNTO RESIDENCIAL é constituído do lote situado na Avenida A do PAA 12.324, nº 355, (Lote 05 da Quadra III do PAL 47.972), Camorim, Rio de Janeiro – RJ, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 384.183, do 9º Ofício do Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro – RJ. A INCORPORADORA prometeu comprar o descrito terreno de CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 32, aliena "a", da Lei nº 4.591/64, conforme a escritura datada de 11 de Dezembro de 2012, lavrada em notas do cartório do 15º Ofício de Notas, desta cidade, livro 3016, fls. 015, devidamente registrada sob o nº R2, na matrícula acima referida.

ART. 5º - O imóvel descrito no artigo 4º desta CONVENÇÃO é edificado sob o regime de incorporação imobiliária, em conformidade com o projeto aprovado sob o nº 02/270073/2012, pela Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, que deu origem à Licença de Obras nº 24/0943/2013, emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, e é composto por 408 (quatrocentas e oito) UNIDADES AUTÔNOMAS, divididas

em 3 (três) BLOCOS, desde já atribuída a cada um deles as seguintes denominações: BLOCO 1 – “EDIFÍCIO CHICAGO”, BLOCO 2 – “EDIFÍCIO SINGAPURA”, BLOCO 3 – “EDIFÍCIO SYDNEY”. Para possibilitar a comercialização das UNIDADES AUTÔNOMAS do CONJUNTO RESIDENCIAL antes da conclusão das obras de sua construção, a INCORPORADORA fez arquivar o correspondente Memorial de Incorporação perante o Cartório de 9º Ofício do Registro de Imóveis.



ART. 6º - A administração do CONJUNTO RESIDENCIAL será regulada pela presente CONVENÇÃO em relação às áreas comuns e UNIDADES AUTÔNOMAS de todo o empreendimento.

CAPÍTULO III – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

ART. 7º - O CONJUNTO RESIDENCIAL possui as seguintes características:

- a) Partes que são de propriedade exclusiva dos CONDÔMINOS, também chamadas UNIDADES AUTÔNOMAS, compreendendo 408 (quatrocentos e oito) apartamentos;
- b) Partes que são de propriedade comum a todos os CONDÔMINOS que compreendem as definidas nos parágrafo 2º e 3º do artigo 1.331 do Código Civil, e aquelas áreas estabelecidas nesta CONVENÇÃO, incluindo as vagas de garagem para guarda de veículos dos Condôminos, localizadas nos BLOCOS RESIDENCIAIS.

CAPÍTULO IV – DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES DO CONDOMÍNIO

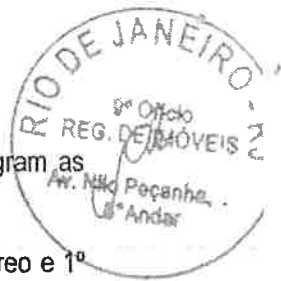
ART. 8º – As partes do CONDOMÍNIO são:

- a) - PARTES PRIVATIVAS DOS BLOCOS RESIDENCIAIS;
- b) - PARTES COMUNS DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES E DOS BLOCOS RESIDENCIAIS.

A) PARTES PRIVATIVAS DOS BLOCOS RESIDENCIAIS

As partes privativas dos 03 (três) BLOCOS RESIDENCIAIS se constituem de 408 (quatrocentas e oito) UNIDADES AUTÔNOMAS, discriminadas pelas suas respectivas designações numéricas, como se descrevem e se enumeram no artigo 9º da presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, sendo as ditas acessões compostas na sua individualidade pelas respectivas dependências, instalações internas, dispositivos, aparelhos e outros equipamentos, bem como dos demais elementos construtivos que delas

fazem parte integrante, até o ponto de ligação com o conjunto de redes e sistemas que integram as partes comuns ou de meação com as UNIDADES AUTÔNOMAS vizinhas.



A.1) Cada UNIDADE AUTÔNOMA terá direito de uso das vagas de garagem localizadas no térreo e 1º Subsolo, conforme previsto nesta CONVENÇÃO, sendo que tal direito de uso é vinculada e inseparável das respectivas UNIDADES AUTONOMAS

B) PARTES COMUNS DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES E DOS BLOCOS RESIDENCIAIS

As áreas e coisas de uso e propriedade comuns, de natureza geral ou exclusiva, conforme o caso, são indivisíveis, inalienáveis e indissolúvelmente ligadas às UNIDADES AUTÔNOMAS e ao todo de cada BLOCO RESIDENCIAL, estando referidas nos parágrafos 2º e 3º do artigo 1.331 do Código Civil e em especial, são as seguintes:

- O terreno em que se levantará a edificação;
- As fundações, estruturas de concreto armado, colunas, vigas, paredes perimetrais;
- Telhado;
- Área de acesso e de circulação de pedestres e veículos, rampa de acesso, depósito, vestiário masculino e vestiário feminino;
- Halls de escadas e de elevador, recepção, sanitário para portadores de necessidades especiais, sanitários femininos, sanitários masculinos, elevadores em cada BLOCO RESIDENCIAL;
- Instalações, tronco e tubulações de água, luz, esgoto, telefone, interfone, condutores de águas pluviais e contra incêndio, até a ligação com os ramais de entrada de cada UNIDADE AUTÔNOMA;
- No pavimento térreo: a guarita, piscinas, pergolados, jardins, o mezanino geral e os mezaninos de cada um dos BLOCOS RESIDENCIAIS;
- Elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas;
- As fachadas e seus ornamentos e o apartamento do porteiro;
- Enfim, todos os equipamentos, instalações e dependências de uso comum destinadas ao bom funcionamento dos BLOCOS RESIDENCIAIS e do CONJUNTO RESIDENCIAL, descrevendo-se, no mais, como áreas comuns, as seguintes:

i) **2º Subsolo:** É composto por circulação, 8 (oito) reservatórios de água potável, 2 (dois) reservatórios de água potável de reserva técnica de incêndio, reservatório de reuso, ETE e escada de acesso ao 1º Subsolo.

ii) **1º Subsolo:** É composto por 6 (seis) halls de elevadores, 18 (dezoito) elevadores, 3 (tres) escadas pressurizadas, 3 (três) dutos de exaustão da Escada, 2 (duas) escadas abertas, escada de acesso ao 2º

Subsolo, 3 (três) casas de máquinas de exaustão mecânica, depósito, 2 (dois) depósitos de lixo, 3 (três) geradores, 5 (cinco) circulações, 3 (três) salas de quadros, 2 (duas) casas de bombas de equipamentos de irrigação, ante-câmara, equipamento, 2 (duas) rampas de acesso de veículos ao pavimento térreo e estacionamento com 246 (duzentos e quarenta e seis) vagas de garagem simples, 11 (onze) vagas para portadores de necessidades especiais, com total de 257 (duzentos e cinquenta e sete) vagas para automóveis, 6 (seis) vagas para motos e 2 (dois) bicicletários com total de 412 (quatrocentos e doze) vagas para bicicletas.

iii) **Térreo:** É composto por guarita com W.C., 3 (três) portarias, 4 (quatro) circulações, 6 (seis) halls de elevadores, 18 (dezoito) elevadores, 3 (três) escadas pressurizadas, 3 (três) dutos de exaustão da escada, 2 (duas) escadas abertas, 8 (oito) depósitos, alojamento de funcionários, refeitório de funcionários, administração, vestiário funcionários masculino, vestiário funcionários feminino, vestiário funcionários portadores de necessidades especiais, apartamento do zelador com sala, circulação, quarto, banheiro e cozinha, 3 (três) aquecimentos centrais, sala de monitoramento, CFTV, casa de bombas espelho d'água, manutenção, banheiro masculino, banheiro feminino, concierge, sala PTR, ECT, maleiro, casa de máquinas das piscinas, 6 (seis) armários de elétrica, 3 (três) depósitos de lixo, 6 (seis) armários de gás, 9 (nove) armários de correios, 6 (seis) armários AQ/AF, 3 (três) armários tel., 6 (seis) armários de incêndio, 2 (duas) rampas de acesso ao 1º Subsolo e estacionamento com 135 (cento e trinta e cinco) vagas de garagem simples, 2 (duas) vagas de carro elétrico, 25 (vinte e cinco) vagas com infraestrutura para carro elétrico, com total de 162 (cento e sessenta e duas) vagas para automóveis, 33 (trinta e três) vagas para motos e 1 (uma) vaga de carga e descarga.

iv) **Mezanino Geral:** É composto por apoio festas, Praça das Jabuticabas, Praça Mirante, piscina infantil, solário, deck SPA, deck molhado, piscina adulto, piscina com raia, bar da piscina e SPA.

v) **BLOCO 1**

- **Mezanino:** É composto por 2 (dois) halls de elevadores, 6 (seis) elevadores, escada pressurizada, W.C. PNE, salão de festas, cozinha, salão de jogos. W.C., sala de TV, estar coberto, 2 (dois) armários de elétrica, 1 (um) depósito de lixo, 2 (dois) armários de gás, 2 (dois) armários de incêndio, duto de exaustão da escada.

- **Pavimentos Tipo (1º ao 17º):**

São compostos por 2 (dois) halls sociais, 6 (seis) elevadores, 2 (dois) depósitos de lixo, escada pressurizada, duto de exaustão da escada, circulação de serviço, 2 (dois) armários de elétrica, DML, 2 (dois) armários de gás, 2 (dois) armários de incêndio, 2 (dois) armários AQ/AF.



- Telhado: É composto por escada pressurizada, duto de exaustão da escada, 2 (duas) casas de máquinas de exaustão mecânica, 2 (duas) casas de máquinas de elevadores, 2 (duas) escadas descobertas, laje impermeabilizada e telhado verde.

BLOCO 2

- Mezanino: É composto por 2 (dois) halls de elevadores, 6 (seis) elevadores, escada enclausurada, 3 (três) salas de reunião, apoio sala de reunião, circulação, WC PNE, WC, bar com cozinha, café com cozinha, 2 (dois) armários de elétrica, 1 (um) depósito de lixo, 2 (dois) armários de gás e 2 (dois) armários de incêndio.

- Pavimentos Tipo (1º ao 17º): São compostos por 2 (dois) halls sociais, 6 (seis) elevadores, 2 (dois) depósitos de lixo, escada pressurizada, duto de exaustão da escada, circulação de serviço, 2 (dois) armários de elétrica, DML, 2 (dois) armários de gás, 2 (dois) armários de incêndio, 2 (dois) armários AQ/AF.

- Telhado: É composto por escada pressurizada, duto de exaustão da escada, 2 (duas) casas de máquinas de exaustão mecânica, 2 (duas) casas de máquinas de elevadores, 2 (duas) escadas descobertas, laje impermeabilizada e telhado verde.

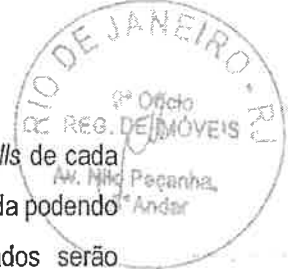
BLOCO 3

- Mezanino: É composto por 2 (dois) halls de elevadores, 6 (seis) elevadores, escada enclausurada, sala multiuso, WC PNE, academia, WC, SPA, hidro, sauna seca, sauna a vapor, ducha, massagem com espera, 2 (dois) armários de elétrica, 1 (um) depósito de lixo, 2 (dois) armários de gás, 2 (dois) armários de incêndio.

- Pavimentos Tipo (1º ao 17º): São compostos por 2 (dois) halls sociais, 6 (seis) elevadores, 2 (dois) depósitos de lixo, escada pressurizada, duto de exaustão da escada, circulação de serviço, 2 (dois) armários de elétrica, DML, 2 (dois) armários de gás, 2 (dois) armários de incêndio, 2 (dois) armários AQ/AF.

- Telhado: É composto por escada pressurizada, duto de exaustão da escada, 2 (duas) casas de máquinas de exaustão mecânica, 2 (duas) casas de máquinas de elevadores, 2 (duas) escadas descobertas, laje impermeabilizada e telhado verde.



Parágrafo Primeiro – As Áreas Comuns, principalmente a(s) entrada(s) principal(ais), os *halls* de cada andar e corredores, a(s) escada(s) geral(ais), deverão estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nela(s) depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO por eventual estrago, e somente serão entregues aos respectivos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta CONVENÇÃO.

Parágrafo Segundo – Os umbrais ou soleiras das portas, do lado externo das UNIDADES AUTÔNOMAS, tidas como corredores dos andares, são considerados Áreas Comuns, não podendo assim, receber vasos, cinzeiros, porta-guarda-chuva, porta-chapéus e etc.

Parágrafo Terceiro – O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum poderão ser objeto de regulamentos próprios, complementares a esta CONVENÇÃO, a serem elaborados, postos em vigor e eventualmente modificados pelos órgãos para tanto competentes, na forma do estabelecido na presente CONVENÇÃO.

Parágrafo Quarto – As Áreas Comuns de lazer, de qualquer natureza, (tanto aquelas comuns a todos os BLOCOS, quanto aquelas localizadas especificamente nos BLOCOS RESIDENCIAIS 1, 2 e 3), independentemente de sua localização, serão utilizadas indistintamente por todos os CONDÔMINOS, independentemente dos BLOCOS em que se situem as suas respectivas UNIDADES AUTÔNOMAS, pois todas integram um sistema comum e um conjunto de lazer.

Parágrafo Quinto – Fica vedada a guarda de bicicletas, triciclos e similares nas Áreas Comuns, com exceção daquelas destinadas ao bicicletário.

Parágrafo Sexto – Nas Áreas Comuns que vierem a ser utilizadas para a realização de atividades ou a prestação de serviços terceirizados, tais como academias de ginástica, não poderão ser prestados tais serviços para terceiros estranhos ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Sétimo – A utilização dos espaços destinados à realização de festas pelos CONDÔMINOS será condicionada à sua prévia reserva e ao pagamento de uma remuneração ao CONDOMÍNIO a ser determinada e/ou aprovada pela ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, em conjunto com o Síndico e Conselho Consultivo.

Parágrafo Oitavo – As Áreas Comuns localizadas no pavimento Térreo do BLOCO 2, identificadas como "maleiro", "administração" e 3 (três) "depósitos ali localizados, bem como as Áreas Comuns referentes aos 4 (quatro) depósitos localizados no pavimento Térreo do BLOCO 3, são desde logo designadas, prioritária e especificamente, à utilização exclusiva pela ADMINISTRAÇÃO, como áreas de apoio técnico



ao desenvolvimento dos serviços contratados pelo CONDOMÍNIO, mencionados nesta CONVENÇÃO, e/ou ao desenvolvimento dos demais serviços que não estejam aqui elencados, mas que venham a ser eventualmente contratados pelo CONDOMÍNIO ou a ele disponibilizados, observado o disposto no Artigo 52, alínea "d", ainda que tais eventuais serviços não venham a ser utilizados por todos os CONDÔMINOS.

Parágrafo Nono – Alternativamente ao disposto no Parágrafo Oitavo, supra - e desde que mediante deliberação com aprovação de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS titulares de direitos sobre UNIDADES AUTÔNOMAS, na forma prevista no Artigo 52, alínea "e" -, poderão as áreas acima indicadas deixar de ser utilizadas de acordo com a forma específica referida no parágrafo anterior, passando a ser utilizadas de outra forma, em benefício do CONDOMÍNIO.

ART. 9º - As UNIDADES AUTÔNOMAS do CONJUNTO RESIDENCIAL possuem as seguintes frações ideais e têm direito ao uso de vagas de garagem, distribuídas indistintamente no 1º Subsolo e pavimento térreo, conforme a seguinte distribuição:

BLOCO 1									
COLUNAS		01	02	03	04	05	06	07	08
PAVIMENTOS	17º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00245
	16º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00246
	15º	0,00246	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00258	0,00246
	14º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00247	0,00247	0,00245
	13º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00246	0,00246	0,00246	0,00245
	12º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	11º	0,00246	0,00240	0,00241	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	10º	0,00246	0,00241	0,00241	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	9º	0,00247	0,00241	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	8º	0,00247	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00246
	7º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00247	0,00246
	6º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00247	0,00246	0,00245
	5º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	4º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00246	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	3º	0,00245	0,00239	0,00240	0,00246	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	2º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	1º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
TOTAL DO BLOCO 1									0,33335

BLOCO 2									
COLUNAS	01	02	03	04	05	06	07	08	
PAVIMENTOS	17º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00245
	16º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00246
	15º	0,00246	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00258	0,00246
	14º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00247	0,00247	0,00245
	13º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00246	0,00246	0,00246	0,00245
	12º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	11º	0,00246	0,00240	0,00241	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	10º	0,00246	0,00241	0,00241	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	9º	0,00247	0,00241	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	8º	0,00247	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00246
	7º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00247	0,00246
	6º	0,00246	0,00239	0,00239	0,00246	0,00245	0,00247	0,00246	0,00245
	5º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	4º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00246	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	3º	0,00245	0,00239	0,00240	0,00246	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	2º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	1º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
TOTAL DO BLOCO 2									0,33333

BLOCO 3									
COLUNAS	01	02	03	04	05	06	07	08	
PAVIMENTOS	17º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00245
	16º	0,00247	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00257	0,00246
	15º	0,00246	0,00251	0,00251	0,00246	0,00245	0,00257	0,00258	0,00246
	14º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00247	0,00247	0,00245
	13º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00246	0,00246	0,00246	0,00245
	12º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	11º	0,00246	0,00240	0,00241	0,00247	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	10º	0,00246	0,00241	0,00241	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	9º	0,00247	0,00241	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	8º	0,00247	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00246
	7º	0,00246	0,00240	0,00240	0,00246	0,00245	0,00246	0,00247	0,00246
	6º	0,00246	0,00239	0,00239	0,00246	0,00245	0,00246	0,00246	0,00245
	5º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	4º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00246	0,00245	0,00245	0,00245	0,00244
	3º	0,00245	0,00239	0,00240	0,00246	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	2º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
	1º	0,00245	0,00239	0,00239	0,00245	0,00244	0,00245	0,00245	0,00244
TOTAL DO BLOCO 3									0,33332

TOTAL GERAL	1,00000
-------------	---------

Pavimento	Bloco 1				
	Unidades	Quantidade e	Vagas das Unidades Autônomas		
			Vagas/Unidade	Total	Total no Pavimento
Térreo	101 a 108	8	1	8	56
	201 a 208	8	1	8	
	301 a 308	8	1	8	
	401 a 408	8	1	8	
	501 a 508	8	1	8	
	601 a 608	8	1	8	
	701 a 708	8	1	8	
1º Subsolo	801 a 808	8	1	8	80
	901 a 908	8	1	8	
	1001 a 1008	8	1	8	
	1101 a 1108	8	1	8	
	1201 a 1208	8	1	8	
	1301 a 1308	8	1	8	
	1401 a 1408	8	1	8	
	1501 a 1508	8	1	8	
	1601 a 1608	8	1	8	
	1701 a 1708	8	1	8	

Pavimento	Bloco 2				
	Unidades	Quantidade	Vagas das Unidades Autônomas		
			Vagas/Unidade	Total	Total no Pavimento
Térreo	101 a 108	8	1	8	48
	201 a 208	8	1	8	
	301 a 308	8	1	8	
	401 a 408	8	1	8	
	501 a 508	8	1	8	
	601 a 608	8	1	8	
1º Subsolo	701 a 708	8	1	8	88
	801 a 808	8	1	8	
	901 a 908	8	1	8	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



1001 a 1008	8	1	8
1101 a 1108	8	1	8
1201 a 1208	8	1	8
1301 a 1308	8	1	8
1401 a 1408	8	1	8
1501 a 1508	8	1	8
1601 a 1608	8	1	8
1701 a 1708	8	1	8

Pavimento	Bloco 3				
	Unidades	Quantidade	Vagas das Unidades Autônomas		
			Vagas/Unidade	Total	Total no Pavimento
Térreo	101 a 108	8	1	8	48
	201 a 208	8	1	8	
	301 a 308	8	1	8	
	401 a 408	8	1	8	
	501 a 508	8	1	8	
	601 a 608	8	1	8	
1º Subsolo	701 a 708	8	1	8	88
	801 a 808	8	1	8	
	901 a 908	8	1	8	
	1001 a 1008	8	1	8	
	1101 a 1108	8	1	8	
	1201 a 1208	8	1	8	
	1301 a 1308	8	1	8	
	1401 a 1408	8	1	8	
	1501 a 1508	8	1	8	
	1601 a 1608	8	1	8	
	1701 a 1708	8	1	8	



Pavimentos tipo - 1º ao 17º andar

BLOCO 1:

Apartamentos 101/1701 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 102/1702 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 103/1703 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 104/1704 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 105/1705 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 106/1706 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 107/1707 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 108/1708 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

BLOCO 2:

Apartamentos 101/1701 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 102/1702 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.



Apartamentos 103/1703 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 104/1704 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 105/1705 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 106/1706 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 107/1707 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 108/1708 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

BLOCO 3:

Apartamentos 101/1701 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 102/1702 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 103/1703 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 104/1704 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 105/1705 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Apartamentos 106/1706 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.



Apartamentos 107/1707 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e varanda.

Apartamentos 108/1708 – Hall, sala, cozinha, área de serviço, 2 (duas) suítes, 2 (dois) banheiros da suíte e 2 (duas) varandas.

Parágrafo Primeiro: Fazem parte do CONDOMÍNIO um total de 419 (quatrocentas e dezenove) vagas de estacionamento, dentre as quais 408 (quatrocentas e oito) vagas são destinadas ao uso das UNIDADES AUTÔNOMAS, conforme indicado nos quadros acima, e 11 (onze) vagas são destinadas ao uso de visitantes. Das 11 (onze) vagas destinadas ao uso de visitantes, 1 (uma) é localizada no 1º Subsolo e 10 (dez) são localizadas no pavimento térreo.

Parágrafo Segundo: Todo o espaço destinado a estacionamento será considerado Área Comum do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro: O acesso às áreas de estacionamento será feito por meio de uso de credenciais a serem entregues a todos os Condôminos, cada uma contendo a identificação do nível de estacionamento do respectivo Condômino, conforme indicado nos quadros acima (1º subsolo ou pavimento térreo), sendo certo que o estacionamento se dará em obediência aos níveis indicados nas credenciais e nos quadros acima, mas sem previsão inicial de local certo e predeterminado de estacionamento em cada nível.

Parágrafo Quarto: É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

Parágrafo Quinto: As vagas de estacionamento destinam-se, exclusivamente, à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitários de tamanhos compatíveis com as dimensões demarcadas no chão, não sendo permitido o estacionamento de veículos com dimensões fora das demarcações, tampouco a utilização de vaga para estacionamento de veículos de carga ou comerciais, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário.

Parágrafo Sexto: É proibida a guarda nas vagas de estacionamento de reboques, caçambas, barcos, jet-skis, asas-deltas.

Parágrafo Sétimo: Os proprietários de triciclos, scooters, bicicletas ou motocicletas deverão guardá-los dentro dos espaços especificamente designados, de acordo com as regras estabelecidas no REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO, sendo proibida a guarda destes veículos nas áreas comuns situadas entre as vagas demarcadas.

Parágrafo Oitavo: O direito de uso de vaga de estacionamento reservado à UNIDADE AUTÔNOMA poderá ser cedido a título oneroso ou gratuito (locado ou dado em comodato) a outro CONDÔMINO, sendo, contudo, vedada sua negociação, a qualquer título, a não CONDÔMINOS.

Parágrafo Nono: Qualquer eventual transferência ou cessão a direito de uso de vaga de estacionamento entre os CONDÔMINOS deverá ser informada ao CONDOMÍNIO, para fins de registro e monitoramento pela ADMINISTRAÇÃO, não importando de forma alguma em alteração do sistema de rateio estabelecido nesta CONVENÇÃO ou no respectivo valor da cota condominial.

CAPÍTULO V – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DOS CONDÔMINOS E USUÁRIOS

ART. 10 - O CONDOMÍNIO ora constituído regular-se-á pela presente CONVENÇÃO, REGIMENTO INTERNO e ASSEMBLEIA GERAL e, no que for aplicável, pelos artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil, dispositivos da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964, e legislação complementar vigente.

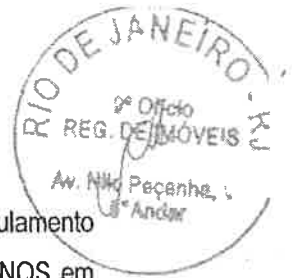
ART. 11 - O uso e fruição das Áreas Privativas, por seus respectivos Condôminos, encontram limite na legislação, nas normas desta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO, devendo observar sempre o bem comum dos CONDÔMINOS.

ART. 12 - As partes de propriedade e uso comum destinam-se à utilização coletiva dos CONDÔMINOS, respeitadas as disposições legais, as normas da presente CONVENÇÃO e do REGIMENTO INTERNO devendo seu uso ser sempre de acordo com o bem comum dos CONDÔMINOS.

ART. 13 - A utilização do CONJUNTO RESIDENCIAL é a de um empreendimento residencial planejado.

ART. 14 – A utilização da UNIDADE AUTÔNOMA, de finalidade RESIDENCIAL, é convencionada para moradia, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade, ainda que temporariamente, sendo expressamente proibida a destinação da mesma para fins comerciais.

ART. 15 – O uso dos serviços e das Áreas Comuns pelos CONDÔMINOS estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos demais CONDÔMINOS ou Usuários.



ART. 16 - Esta CONVENÇÃO, bem como o REGIMENTO INTERNO nela incluído, ou o Regulamento Administrativo e Operacional, a ser, posteriormente, aprimorado e aprovado pelos CONDÔMINOS em ASSEMBLEIA GERAL, obrigam a todos os Condôminos, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

Parágrafo Primeiro - No que se aludir ao uso e fruição de UNIDADE AUTÔNOMA e Área Comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo Usuário, a qualquer título, assim como aos empregados do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Segundo - No que se aludir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direitos aquisitivos de UNIDADE AUTÔNOMA.

ART. 17 - O Usuário da UNIDADE AUTÔNOMA (aquele que dela não é proprietário ou titular de direitos aquisitivos ou titular de direito real sobre tal bem), não terá qualquer representação perante o CONDOMÍNIO, ressalvado o disposto no artigo 24, § 4º, da Lei 4591/64, ficando o CONDÔMINO responsável pelas infrações e danos por aquele Usuário cometidos e eventuais débitos por ele contraído.

ART. 18 - Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas UNIDADES AUTÔNOMAS, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, pagamento de tributos e tarifas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo CONDÔMINO, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às Áreas Comuns Gerais ou às Áreas Comuns de Uso Exclusivo de determinado Bloco.

Parágrafo Primeiro - Além dos direitos expressamente previstos nesta CONVENÇÃO, é facultado aos CONDÔMINOS, observadas as demais disposições desta CONVENÇÃO, do Manual do Proprietário, do REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO e outras normativas aplicáveis aos CONDÔMINOS, bem como a legislação edilícia pertinente o exercício dos seguintes direitos:

a) usar, administrar e usufruir suas UNIDADES AUTÔNOMAS, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da UNIDADE AUTÔNOMA, os preceitos desta CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO que nela consta e daquele(s) que vier(em) a ser aprovado(s) de futuro, e de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e as normas de boa vizinhança do CONDOMÍNIO;



- b) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da UNIDADE AUTÔNOMA, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito do Síndico e da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL e, quando necessário, do Poder Público, nos termos do artigo 22, parágrafo primeiro, desta CONVENÇÃO, respeitando-se as instruções do Manual do Proprietário, especialmente no que se referir às informações sobre a localização das prumadas e demais instalações e estruturas que possam afetar outros CONDÔMINOS ou a integridade da edificação, de sorte que qualquer modificação não comprometa a segurança dos BLOCOS que compõem o CONJUNTO RESIDENCIAL. A solicitação de autorização deverá ser obrigatoriamente instruída com planta elaborada por profissional devidamente habilitado, indicando as modificações pretendidas;
- c) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da UNIDADE AUTÔNOMA, observadas as restrições constantes do REGIMENTO INTERNO;
- d) executar às suas expensas quaisquer obras e reparos na UNIDADE AUTÔNOMA privativa e em suas instalações em geral, desde que não venha a causar prejuízo ou problemas aos demais CONDÔMINOS ou à integridade da edificação;

Parágrafo Segundo – São ainda direitos dos CONDÔMINOS:

- a) convocar ASSEMBLEIA GERAL, pela forma prescrita nesta CONVENÇÃO e no Código Civil e a ela comparecer ou se fazer representar por procurador, podendo participar das Assembleias Gerais, debater, discutir, propor, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, desde que esteja quite com suas contribuições condominiais, na forma deste instrumento, sendo certo que na hipótese de representação, o instrumento de mandato deverá ser específico para a pertinente assembleia;
- b) votar e ser votado para os cargos de Síndico do CONDOMÍNIO ou de subsíndico ou membro do Conselho Consultivo, nos termos e na forma deste instrumento;
- c) comunicar à ADMINISTRAÇÃO do CONDOMÍNIO, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do REGIMENTO INTERNO e desta CONVENÇÃO, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da ADMINISTRAÇÃO;
- d) solicitar, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da ADMINISTRAÇÃO, bem como formular eventuais críticas, sugestões, queixas e reclamações contra decisões e atos que repute prejudiciais a boa administração do CONDOMÍNIO, em livro próprio, se assim o desejar, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção de medidas corretivas adequadas;
- e) interpor recurso dotado de efeito suspensivo à ASSEMBLEIA GERAL, no prazo de 08 (oito) dias contados da data em que lhe for aplicada multa pelo CONDOMÍNIO;
- f) usar as áreas comuns conforme sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhes confere a lei, a presente CONVENÇÃO e o REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO.



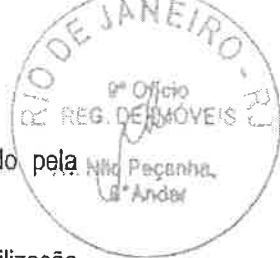
ART. 19 - Além das proibições constantes dos art. 1.336 do Código Civil, é dever dos CONDÔMINOS respeitar as disposições da presente CONVENÇÃO, do REGIMENTO INTERNO, dos demais regulamentos do CONDOMÍNIO e da ASSEMBLEIA GERAL, respondendo, cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que, por força da inobservância do aqui previsto, forem aplicadas pelo Síndico, fazendo-as recolher aos cofres do CONDOMÍNIO, juntamente com as contribuições mensais.

ART. 20 - Aplicam-se aos ocupantes do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das diferentes partes, previstas nessa CONVENÇÃO.

ART. 21 - Cada CONDÔMINO das UNIDADES AUTÔNOMAS, independentemente das obrigações estabelecidas nos capítulos específicos a cada uma das UNIDADES AUTÔNOMAS, sob pena de multa, se obriga por si, seus usuários e/ou ocupantes de suas UNIDADES AUTÔNOMAS a:

- I. Guardar discrição no uso das coisas e partes comuns ao CONJUNTO RESIDENCIAL bem como das respectivas UNIDADES AUTÔNOMAS, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- II. Contribuir para rateio das despesas comuns do CONJUNTO RESIDENCIAL, de acordo com esta CONVENÇÃO;
- III. Contribuir para as despesas da ASSAIP - Associação dos Amigos da Ilha Pura, a ser criada, nos termos do Capítulo XVI, de acordo com o Estatuto da referida associação;
- IV. Permitir à respectiva ADMINISTRAÇÃO, à ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL ou seus prepostos, o ingresso em sua UNIDADE AUTÔNOMA, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de obras que afetem a estrutura geral dos apartamentos, sua solidez e segurança, bem como quando necessário à execução, manutenção ou reparo de partes comuns e/ou das UNIDADES AUTÔNOMAS;
- V. Levar a conhecimento do Síndico, para as providências cabíveis, qualquer avaria que, embora localizada em instalações privativas de uma determinada UNIDADE AUTÔNOMA, dependa, para sua eliminação, de prévia aquiescência do CONDÔMINO vizinho, se constituir a propriedade deste a via de acesso à origem do defeito;
- VI. Arcar, observada a fração ideal atribuída à sua respectiva UNIDADE AUTÔNOMA, com os ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o CONDOMÍNIO;
- VII. Comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia infectocontagiosa em sua UNIDADE AUTÔNOMA, permitindo a pronta atuação das autoridades sanitárias competentes.

Parágrafo Primeiro - De igual maneira, cada CONDÔMINO também se obriga, sob pena de multa, por si e por seus usuários e/ou ocupantes, a não:



I. Colocar letreiros na face externa da edificação ou outro que não aquele definido pela INCORPORADORA;

II. Destinar a UNIDADE AUTÔNOMA de sua propriedade, ou a que ocupe, para utilização diversa da finalidade estabelecida nesta CONVENÇÃO, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais CONDÔMINOS, instalar, em qualquer dependência dos BLOCOS, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos;

III. Ceder ou alugar as salas e/ou salões do CONDOMÍNIO para fins incompatíveis com a decência e o sossego dos BLOCOS ou permitir a sua utilização por pessoa de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do CONDOMÍNIO;

IV. Remover o pó de tapetes e de cortinas e de outros pertences nas janelas, devendo promover a limpeza de sua UNIDADE AUTÔNOMA de forma a não prejudicar o asseio das partes comuns, assim como é vedado estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences nas janelas ou em locais visíveis do exterior de cada BLOCO;

V. Colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros, que possam a qualquer momento cair nas áreas externas, tornando perigosa à passagem pelas mesmas;

VI. Promover, sem o conhecimento e anuência prévia da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, festas, reuniões e ensaios, em suas UNIDADES AUTÔNOMAS ou partes comuns, com orquestra e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de música;

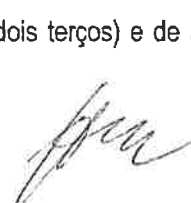
VII. Instalar e usar rádios transmissores receptores, computadores ou qualquer outro equipamento eletrônico que, por suas características e potência, causem interferência no funcionamento dos demais aparelhos elétricos ou de comunicação existentes nos BLOCOS e de propriedade e uso dos demais CONDÔMINOS, ou em seu sossego ou, ainda, instalá-los sem observância das normas técnicas da ABNT;

VIII. Usar aparelhos, como fogões, aquecedores e similares, a menos que sejam movidos a gás ou eletricidade ou que sejam autorizados pela ADMINISTRAÇÃO;

IX. Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez das edificações e as disposições legais pertinentes às construções;

X. Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos em locais não apropriados;

XI. Instalar toldos externos, sanfonas ou outras formas equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço ou amuradas estranhas à decoração do CONJUNTO RESIDENCIAL, salvo com expressa autorização em Assembleia, por quórum qualificado de 2/3 (dois terços) e de acordo

 23 

com o padrão que eventualmente venha a ser estabelecido, devendo haver, em qualquer hipótese, obediência à legislação vigente e a que vier futuramente regulamentar a questão. Caso o padrão seja desobedecido ou na hipótese da peça já instalada estar danificada ou deteriorada, comprometendo a estética da edificação, a critério da ADMINISTRAÇÃO, o morador será instado a substituí-lo ou a retirá-lo;

XII. Gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências dos BLOCOS, que comprometam o bom nome do CONDOMÍNIO, com violação das normas elementares da boa educação;

XIII. Utilizar-se dos empregados do CONDOMÍNIO para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos, assim como interferir na administração do CONDOMÍNIO;

XIV. Guardar explosivos e substâncias inflamáveis nas UNIDADES AUTÔNOMAS e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviços e amuradas, bem como ter ou usar instalações ou materiais susceptíveis de perigo que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais usuários dos BLOCOS ou de que possa resultar no aumento do prêmio de seguro;

XV. Instalar nas paredes dos BLOCOS fios ou condutores de qualquer espécie, afixar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do BLOCO, nas janelas, terraços, varandas, amuradas, áreas, escadas, e corredores dos BLOCOS, prejudicando a sua estética, exceto de acordo com o previsto na presente CONVENÇÃO e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;

XVI. Obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestibulos, corredores, hall, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o trânsito, sendo proibido nelas, o estacionamento de empregados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior da ADMINISTRAÇÃO ou de seus prepostos;

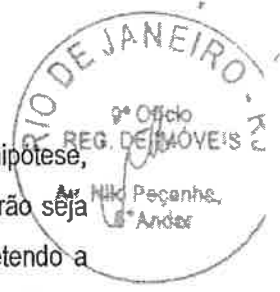
XVII. Abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de consertá-los, com perigo à segurança dos CONDÔMINOS ou dos usuários do CONJUNTO RESIDENCIAL;

XVIII. Praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades no hall de entrada, corredores, terraços, e demais dependências comuns dos BLOCOS, bem como do interior das UNIDADES AUTÔNOMAS, neste caso perturbando o sossego dos demais CONDÔMINOS, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados pela ADMINISTRAÇÃO;

XIX. Possuir e usar objeto, instalação, material, aparelho, ou substância tóxica, inflamável, odorífica, suscetível de afetar a saúde dos demais CONDÔMINOS ou que possa resultar em aumento do prêmio de seguro do CONDOMÍNIO;

XX. Usar, alugar ou ceder as respectivas UNIDADES AUTÔNOMAS para atividades atentatórias à moral, clubes de dança, jogos, e etc;

XXI. Decorar as paredes, portas, esquadrias externas em cores ou tonalidades diversas das empregadas no BLOCO;





- XXII. Usar o elevador social e o de serviço para outro fim, senão aquele a que se destinam;
- XXIII. Instalar unidades condicionadoras de ar em locais que permitam sua visibilidade externa, excetuando o local previamente previsto no projeto executivo e destinado para tal fim.

Parágrafo Segundo - Desde que seja possível de acordo com a legislação urbanística e edilícia vigente e pelas futuras normas legislativas que a vierem regulamentar a matéria, e seja deliberado com aprovação de 2/3 (dois terços) dos CONDÔMINOS titulares de direitos sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS, o CONDÔMINO poderá fechar ou envidraçar as varandas, no todo ou em parte, devendo para tanto ser preservada a harmonia arquitetônica do empreendimento e observado o padrão que vier a ser estabelecido em Assembleia.

Parágrafo Terceiro - Se permitido legalmente e aprovado pela Assembleia, não será admitido fechamento ou envidraçamento de varandas em desacordo com o padrão que for estabelecido pela Assembleia, sob pena de o CONDÔMINO sujeitar-se à sua remoção compulsória e ao pagamento de multa.

CAPÍTULO VI – DAS PROIBIÇÕES GERAIS AOS CONDÔMINOS E/OU USUÁRIOS

ART. 22 – Os CONDÔMINOS e/ou Usuários não praticarão atos ou exercerão atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas UNIDADES AUTÔNOMAS de qualquer dos BLOCOS ou as Áreas Comuns, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança, à salubridade ou ao patrimônio dos demais CONDÔMINOS ou Usuários, ou, ainda, à reputação do CONJUNTO RESIDENCIAL.

Parágrafo Primeiro - Os CONDÔMINOS não poderão promover alterações na divisão interna de suas UNIDADES AUTÔNOMAS sem a assistência de um arquiteto ou engenheiro devidamente inscrito no CREA, realizando prévia consulta aos projetos desenvolvidos pela INCORPORADORA e entregues ao CONDOMÍNIO por ocasião da implantação do mesmo, sendo que as referidas alterações não poderão comprometer, ou de qualquer forma afetar a rigidez estrutural da construção, a segurança e salubridade dos demais CONDÔMINOS. Da mesma forma, caberá ao CONDÔMINO, se legalmente exigível, promover perante o Poder Público a aprovação das alterações que pretenda realizar, antes de iniciá-las.

Parágrafo Segundo - O CONDÔMINO será o único e exclusivo responsável pelas alterações, assim como pelas providências que forem necessárias antes, durante e após a realização das obras em sua UNIDADE AUTÔNOMA, ainda que tais providências correspondam à manutenção e limpeza de área

comum que, eventualmente, seja utilizada para acesso, tais como, corredores, elevadores e demais áreas comuns.



Parágrafo Terceiro - Os CONDÔMINOS deverão, obrigatoriamente, executar as obras conservatórias que se fizerem necessárias em suas UNIDADES AUTÔNOMAS sempre que o estado da coisa ou coisas a serem reparadas possa provocar danos à propriedade de outros CONDÔMINOS ou às Áreas Comuns. Havendo demora do CONDÔMINO na adoção das providências que se fizerem necessárias à execução de tais obras, compete ao Síndico, representando o CONDOMÍNIO, adotar as providências cabíveis ao caso, cobrando do CONDÔMINO responsável as despesas havidas e o prejuízo causado aos demais.

Parágrafo Quarto - Quando as reparações atingirem as Áreas Comuns, estas não poderão ser feitas sem o prévio consentimento do Síndico, que não as negará. As referidas reparações deverão obedecer aos trâmites mencionados nesta CONVENÇÃO, principalmente em relação à convocação de Assembleia..

Parágrafo Quinto - Não obstante o disposto no parágrafo anterior, qualquer CONDÔMINO poderá realizar obras ou reparos necessários, desde que sejam de caráter emergencial, conforme estabelece os §§ 1º e 2º do art. 1341 do Código Civil Brasileiro, tendo direito ao reembolso dos gastos incorridos, conforme previsto no §4º do mesmo artigo de lei.

ART. 23 – Os CONDÔMINOS e/ou Usuários não poderão, em hipótese alguma, alterar a numeração das suas UNIDADES AUTÔNOMAS.

ART. 24 - Os CONDÔMINOS e/ou Usuários não instalarão nas UNIDADES AUTÔNOMAS qualquer maquinário, equipamento, artigos ou mercadorias que:

- a) devido ao seu tamanho, peso, forma, dimensão ou operação, possam causar danos às mesmas ou a quaisquer partes do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- b) ultrapassem a carga máxima permitida em cada laje de tal forma que não excedam o peso previsto no projeto executivo, devendo sempre ser consultado o síndico previamente;
- c) provoquem vibrações prejudiciais à estrutura de qualquer dos BLOCOS, obrigando-se, ainda, a jamais ultrapassar a capacidade da carga elétrica prevista para sua UNIDADE AUTÔNOMA (considerando a carga prevista para o Bloco, dividida pela quantidade de unidades que o integram);
- d) ultrapassem os decibéis previstos pela legislação para os vários horários do dia;
- e) Comprovadamente causem incomodidade aos demais CONDÔMINOS.



Parágrafo Primeiro: É vedado, ainda, aos CONDÔMINOS:

- a) Mudar a forma, cor, ornamentos ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do(s) BLOCOS, visando o não comprometimento da harmonia arquitetônica. Para os fins da presente, o fechamento de varandas, nos termos estabelecidos pela Assembleia e permitido pela legislação, não será considerado alteração de fachada, considerando que a homogeneidade aprovada na Assembleia manterá o aspecto plástico-arquitetônico da edificação;
- b) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação, devendo qualquer pintura ser feita com autorização da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, após deliberação dos CONDÔMINOS;
- c) Embaraçar ou embargar o uso das Áreas Comuns ou nelas lançar detritos, água e impurezas;
- d) Permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas nas respectivas UNIDADES AUTÔNOMAS;
- e) Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria ou qualquer conserto de veículos, em qualquer dependência do CONDOMÍNIO, salvo em casos excepcionais, exclusivamente necessários para que o veículo seja removido para um local fora do CONDOMÍNIO;
- f) Ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais CONDÔMINOS e ocupantes das UNIDADES AUTÔNOMAS, ou que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do CONDOMÍNIO;
- g) Utilizar e armazenar botijões e/ou cilindros de gás;
- h) Construir novas dependências de uso particular, inclusive jiraus, que afetem, ou possam afetar e/ou prejudicar a solidez e a estética dos BLOCOS e as disposições legais pertinentes às construções;
- i) Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais e/ou fora do horário estabelecido pelo CONDOMÍNIO, salvo por motivo de força maior, a juízo da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL ou da gerência do BLOCO;
- j) Ingressar nas áreas técnicas do CONDOMÍNIO (tais como os recintos nos quais se encontrem o quadro geral de luz e força do CONDOMÍNIO, e em instalações similares), sem autorização expressa da ADMINISTRAÇÃO, haja vista que tais áreas só poderão ser acessadas pelo pessoal técnico encarregado da conservação de citados equipamentos, o Síndico e os empregados que forem por este designados;
- k) violar sob qualquer forma ou pretexto a lei do silêncio, nem usar instrumentos musicais e quaisquer outros aparelhos em elevado som;
- l) colocar lixos e detritos em locais inapropriados para recebê-los, devendo observar as determinações da Administradora;

Parágrafo Segundo – A desobediência à determinação contida neste artigo sujeitará o faltoso à imediata obrigação de agir ou se omitir do ato que esteja em desacordo com a lei ou com esta CONVENÇÃO, sem prejuízo de lhe ser cominada multa diária igual a 5% (cinco por cento) da quota de rateio de



despesas de CONDOMÍNIO da respectiva UNIDADE AUTÔNOMA e de responder pelas perdas e danos decorrentes da infração cometida, além de, quando for o caso, imediatamente desfazer a obra ou instalação não autorizada.

Parágrafo Terceiro – O Condômino deverá manter atualizado seu cadastro perante o CONDOMÍNIO, sendo que no caso dos Condôminos não residentes no Brasil, estes deverão fornecer também um endereço de representante domiciliado no Brasil.

ART. 25 – Salvo autorização expressa da ADMINISTRAÇÃO, os CONDÔMINOS e/ou Usuários não instalarão em qualquer dependência relativa à Área Comum do CONJUNTO RESIDENCIAL, alto-falante, televisão, fonógrafo ou aparelhos de som, e, uma vez autorizada a instalação, só utilizarão tais aparelhos de modo que não molestem os demais CONDÔMINOS.

ART. 26 - Os CONDÔMINOS não queimarão lixo, detritos, refugos ou entulho, seja qual for a sua espécie, dentro das UNIDADES AUTÔNOMAS ou nas áreas de circulação e de uso comum do CONJUNTO RESIDENCIAL.

ART. 27 – As áreas de circulação, inclusive as próximas às UNIDADES AUTÔNOMAS serão conservadas limpas e desobstruídas pelos Condôminos, Usuários, seus empregados, prepostos e visitantes, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem excessivo acúmulo de pessoas ou tumultos, seja nas dependências próprias, seja nos corredores, nas áreas de acesso ou em qualquer parte do CONJUNTO RESIDENCIAL ou suas adjacências.

ART. 28 – Os usuários não farão propostas comerciais, não distribuirão peças promocionais, nem folhetos nas áreas de circulação do CONJUNTO RESIDENCIAL nem em suas proximidades, ainda que fora dele, exceto quando houver prévia autorização por escrito da ADMINISTRAÇÃO. Da mesma forma, Não será permitido o ingresso e a permanência, em qualquer dependência do CONDOMÍNIO, de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, ou pessoas que possam interferir no bem estar e na segurança do CONDOMÍNIO, bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando a chamado dos próprios CONDÔMINOS e desde que devidamente comprovada essa circunstância.

ART. 29 - A permanência de animais no CONJUNTO RESIDENCIAL deverá observar as seguintes condições: (i) o animal deve ser doméstico e de pequeno porte; (ii) o animal não pode causar qualquer tipo de risco, transtorno ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários; (iii) o animal não pode causar danos aos Condôminos, Usuários e ao CONJUNTO RESIDENCIAL; (iv) o animal deve estar vacinado,

comprovando-se tal fato mediante apresentação da carteira de vacinação do animal, sempre que solicitado pela Administradora.



Parágrafo único - O proprietário do animal, Condômino ou Usuário, deverá observar as questões que envolvem sua higiene e limpeza de seus dejetos a fim de que a presença do animal não implique em mau cheiro, risco de doenças ou incômodo aos Condôminos, Usuários e empregados do Condomínio, sob pena de o proprietário incorrer no pagamento das despesas de higienização que se fizerem necessárias e subordinar-se às disposições previstas no parágrafo subsequente.

CAPÍTULO VII - ADMINISTRAÇÃO DO CONJUNTO RESIDENCIAL – ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

ART. 30 – São órgãos do CONDOMÍNIO:

I – A Administração;

II - O Conselho Consultivo e Fiscal;

III – A ASSEMBLEIA GERAL.

ART. 31 - A administração do CONDOMÍNIO será exercida da seguinte forma:

a) AS FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS DE NATUREZA LEGAL do CONDOMÍNIO, em seu todo, abrangendo a totalidade de seus 3 (três) BLOCOS, caberão a um Síndico ("Síndico Geral"), que poderá ser pessoa física ou jurídica, CONDÔMINO e residente no CONDOMÍNIO ou não, a quem caberá decidir toda e qualquer controvérsia a abranger o CONDOMÍNIO em seu todo, quer nas questões referentes a todos os Blocos, quer nas questões referentes a cada um dos Blocos de per si, ressalvado que cada Bloco, como a seguir colocado, será administrado por um Subsíndico, mas as decisões dos Subsíndicos poderão, em caso de contestação, ser sujeitas a recurso ao Síndico Geral, a qual caberá a decisão final.

b) AS FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS DE NATUREZA OPERACIONAL do CONDOMÍNIO caberão obrigatoriamente e por delegação a uma empresa administradora especializada, contratada pelo CONDOMÍNIO. Caberá à primeira administradora do empreendimento elaborar o Regulamento Administrativo e Operacional do CONJUNTO RESIDENCIAL, incluindo as Áreas Comuns, devendo aprová-lo com o Síndico e com o Conselho Consultivo e Fiscal.



ART. 32 - Tendo em vista as características peculiares do CONJUNTO RESIDENCIAL, juntamente com o Síndico, serão eleitos 3 (três) Subsíndicos (um de cada Bloco), de modo que cada BLOCO terá seu Subsíndico, que, além de cooperar na administração do CONDOMÍNIO, deverá, em conjunto com o Síndico do CONDOMÍNIO, zelar pelos interesses dos CONDÔMINOS dos respectivos BLOCOS. Os Subsíndicos exercerão gratuitamente suas funções e serão eleitos em ASSEMBLEIA GERAL Ordinária pelos votos dos CONDÔMINOS dos seus respectivos BLOCOS.

Parágrafo Primeiro – Cada Subsíndico deverá ser CONDÔMINO e residente no BLOCO pelo qual ficará responsável pela administração, sempre em auxílio ao Síndico, devendo o Síndico e os Subsíndicos ser eleitos em ASSEMBLEIA GERAL pelo prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos. O Subsíndico, sempre em auxílio ao Síndico, assume toda as questões internas de qualquer natureza, inclusive emergenciais, inerentes ao seu respectivo BLOCOS. O Subsíndico responde perante o Síndico e o CONDOMÍNIO como auxiliar do Síndico, sendo expressamente vedado ao Subsíndico adotar deliberações contrárias à gestão do Síndico.

Parágrafo Segundo – Cabe aos Subsíndicos dos BLOCOS, tão somente, a administração dos mesmos, zelando pela conservação de suas Áreas Comuns de Uso Exclusivo, mas todas as decisões finais serão tomadas pelo Síndico Geral, a quem caberá a administração de todo o CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro – O subsíndico que deixar de residir no respectivo bloco perderá a condição para o exercício do cargo, devendo o síndico, na ocorrência de tal hipótese, convocar ASSEMBLEIA GERAL para a eleição do substituto, que exercerá as funções pelo tempo restante do mandato do substituído.

ART. 33 - Compete ao Síndico, dentro do seu âmbito especificado nesta CONVENÇÃO, no desempenho de suas funções de administração do CONDOMÍNIO, especialmente:

- a) realizar todos os atos para estabelecer e manter elevado o padrão do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- b) representar e adotar as providências judiciais e extrajudiciais, ativa e passivamente, bem como perante quaisquer órgãos do Sistema de Administração Direta ou Indireta do Poder Executivo, tais como Autarquias, Sociedades de Economia Mista, Empresas Públicas, Federais ou Estaduais, em tudo o que for pertinente ao interesse comum dos CONDÔMINOS, Usuários e do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- c) cumprir e fazer cumprir as disposições da presente CONVENÇÃO, o Regimento Interno e as regulares deliberações das Assembleias Gerais, adotando, nesse sentido, todas as medidas que se fizerem necessárias;
- d) fiscalizar a contratação de serviços e pessoal, com ou sem vínculo empregatício, fixando-lhes a remuneração, atentando sempre para o cumprimento da legislação trabalhista, previdenciária, infortunistica, fiscal, de acidente do trabalho e qualquer outra que envolva mão-de-obra contratada;



- e) fiscalizar a execução do orçamento aprovado pela ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- f) convocar as Assembleias Gerais do CONJUNTO RESIDENCIAL nas épocas próprias, quando ORDINÁRIAS e, sempre que convenientes ou necessárias, quando EXTRAORDINÁRIAS;
- g) fiscalizar a elaboração de projeto de propostas orçamentárias para cada exercício, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 01 de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, salvo diversa deliberação da ASSEMBLEIA GERAL quanto à essa periodicidade. Submeter as propostas orçamentárias à aprovação da ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- h) contratar pessoa física ou jurídica habilitada para promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições devidas pelos Condôminos ao CONDOMÍNIO, bem como de multas e juros de mora, nos casos de inadimplência, podendo nomear advogados para cobrança judicial dos débitos, outorgando-lhes procuração com poderes necessários, inclusive "ad judícia";
- i) comunicar, por escrito, à ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL ou aos CONDÔMINOS as citações e notificações que receber na qualidade de SÍNDICO e/ou ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL;
- j) dirimir controvérsia entre CONDÔMINOS e Usuários e prevenir litígios;
- k) encaminhar ao respectivo CONDÔMINO ou Usuário as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato seu, de empregado ou preposto;
- l) expedir instruções para cumprimento da presente CONVENÇÃO e dos regulamentos condominiais;
- m) elaborar projeto de modificação da presente CONVENÇÃO, a ser submetido à ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- n) praticar todos os demais atos que lhe atribuem o Código Civil, a Lei n.º 4.591 de 16.12.64, assim como as demais normas legais vigentes;
- o) fiscalizar a elaboração e apresentação da demonstração mensal das despesas efetuadas aos CONDÔMINOS, bem como a apresentação, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- p) fiscalizar a realização de concorrências ou tomada de preços para execução de serviços não incluídos nos de conservação normal do CONJUNTO RESIDENCIAL, mediante a obtenção de, no mínimo, 3 (três) orçamentos apresentados por empresas prestadoras do material ou serviço a ser contratado, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal as despesas extra orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos que importem em despesas excessivas, de caráter urgente, nas Áreas Comuns ou instalações danificadas, independente de consulta aos CONDÔMINOS e ao Conselho Consultivo e Fiscal. Por caráter urgente entenda-se a adoção de medidas pelo Síndico, independente de consulta ou aprovação prévia, considerando que a espera poderia causar dano irreparável ou de difícil reparação ao patrimônio condominial, ou de determinado Condômino, ou, ainda,



situação que possa colocar em risco a saúde e segurança dos Condôminos, Usuários, empregados ou visitantes;

q) advertir, verbalmente ou por escrito, o CONDÔMINO infrator de qualquer disposição da presente CONVENÇÃO e REGIMENTO INTERNO, bem como das deliberações das Assembleias Gerais;

r) receber e dar quitação em nome do CONDOMÍNIO dos valores que receber em nome deste; abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, autorizando ordens de pagamento, inclusive por via eletrônica, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em instituição financeira, assim como praticando os demais atos correlatos e acessórios;

s) acompanhar a contratação de seguro do CONJUNTO RESIDENCIAL, previsto nesta CONVENÇÃO, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do CONJUNTO RESIDENCIAL em seu todo e/ou de cada Bloco, no caso de destruição total ou parcial;

t) acompanhar a contratação de seguros do CONJUNTO RESIDENCIAL em seu todo e de cada Bloco, contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros e que envolva empregados; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do CONJUNTO RESIDENCIAL;

u) convocar ASSEMBLEIA GERAL, reunião do Conselho Consultivo e Fiscal, e de outros órgãos eventualmente criados, bem como resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta CONVENÇÃO e que não seja de competência privativa da ASSEMBLEIA GERAL;

v) ter sob sua guarda durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil e fiscal, toda a documentação relativa ao CONJUNTO RESIDENCIAL, os quais deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:

- Livro de ata da ASSEMBLEIA GERAL;
- Livro de presença de CONDÔMINOS na ASSEMBLEIA GERAL;
- Livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal;
- Livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- Fichário de empregados;
- Livros de CONDÔMINOS;
- Livro de registro de visitantes;
- Livro de despesas;
- Livro de ocorrência, sugestões e reclamações;
- Livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do CONDOMÍNIO, como escrituras, plantas, etc;



- Outros documentos contábeis e fiscais exigidos pela legislação em vigor ou que se mostrem necessários ao CONDOMÍNIO;
- w) Fiscalizar os procedimentos de contratação, demissão, direção, fiscalização, licenciamento, transferência e punição de empregados do CONJUNTO RESIDENCIAL, bem como a implantação de políticas adequadas de recursos humanos para que sejam procedidos os registros de todos os empregados do CONJUNTO RESIDENCIAL nos prazos legais, assim como o pagamento dos tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.) previstos em lei;
- x) Fiscalizar o pagamento pontual das taxas de serviços públicos utilizados pelo CONJUNTO RESIDENCIAL, tais como, telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.

Parágrafo Primeiro - Compete à ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, dentro do âmbito seu de atuação, conforme especificado nesta CONVENÇÃO, e com recursos condominiais, no desempenho das funções de administração do CONDOMÍNIO, especialmente:

- a. realizar todos os atos para estabelecer e manter elevado o padrão do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- b. cumprir e fazer cumprir as disposições da presente CONVENÇÃO, o Regimento Interno e as regulares deliberações das Assembleias Gerais, adotando, nesse sentido, todas as medidas que se fizerem necessárias;
- c. contratar em nome do CONDOMÍNIO, serviços e pessoal, com ou sem vínculo empregatício, fixando-lhes a remuneração, atentando sempre para o cumprimento da legislação trabalhista, previdenciária, infortunistica, fiscal, de acidente do trabalho e qualquer outra que envolva mão-de-obra contratada;
- d. executar fielmente o orçamento aprovado pela ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- e. elaborar projeto de propostas orçamentárias para cada exercício, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 01 de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, salvo diversa deliberação da ASSEMBLEIA GERAL quanto à essa periodicidade. Submeter as propostas orçamentárias à aprovação da ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- f. promover a cobrança extrajudicial, das contribuições devidas ao CONDOMÍNIO, bem como de multas e juros de mora, nos casos de inadimplência;
- g. comunicar, por escrito, à ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL ou aos CONDÔMINOS as citações e notificações que receber na qualidade de SÍNDICO e/ou ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL;
- h. dirimir controvérsia entre CONDÔMINOS e Usuários e prevenir litígios;
- i. encaminhar ao respectivo CONDÔMINO ou Usuário as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato seu, de empregado ou preposto;



- j. fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos CONDÔMINOS, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- k. realizar concorrências ou tomada de preços para execução de serviços não incluídos nos de conservação normal do CONJUNTO RESIDENCIAL, mediante a obtenção de, no mínimo, 3 (três) orçamentos apresentados por empresas prestadoras do material ou serviço a ser contratado, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal as despesas extra orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos que importem em despesas excessivas, de caráter urgente, nas Áreas Comuns ou instalações danificadas, independente de consulta aos CONDÔMINOS e ao Conselho Consultivo e Fiscal. Por caráter urgente entenda-se a adoção de medidas pelo Síndico, independente de consulta ou aprovação prévia, considerando que a espera poderia causar dano irreparável ou de difícil reparação ao patrimônio condominial, ou de determinado Condômino, ou, ainda, situação que possa colocar em risco a saúde e segurança dos Condôminos, Usuários, empregados ou visitantes;
- l. comunicar ao Síndico a ocorrência de infrações havidas no CONJUNTO RESIDENCIAL;
- m. receber e dar quitação em nome do CONDOMÍNIO dos valores que receber em nome deste, se autorizada por escrito pelo Síndico;
- n. movimentar contas bancárias do CONDOMÍNIO, nos termos especificamente autorizados pelo Síndico;
- o. efetuar, em nome do CONDOMÍNIO, seguro do CONJUNTO RESIDENCIAL, previsto nesta CONVENÇÃO, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do CONJUNTO RESIDENCIAL em seu todo e/ou de cada Bloco, no caso de destruição total ou parcial;
- p. contratar, em nome do CONDOMÍNIO, seguros do CONJUNTO RESIDENCIAL em seu todo e de cada Bloco, contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros e que envolva empregados; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do CONJUNTO RESIDENCIAL ;
- q. convocar reunião do Conselho Consultivo e Fiscal, e de outros órgãos eventualmente criados, bem como resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta CONVENÇÃO e que não seja de competência privativa da ASSEMBLEIA GERAL;
- r. ter sob sua guarda durante o prazo de sua contratação, para eventuais necessidades de verificação contábil e fiscal, toda a documentação relativa ao CONJUNTO RESIDENCIAL, os quais deverão ser, obrigatoriamente, transferidos ao Síndico, quando terminado seu contrato:
- Livro de ata da ASSEMBLEIA GERAL;
 - Livro de presença de CONDÔMINOS na ASSEMBLEIA GERAL;
 - Livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal;
 - Livro de queixas, ocorrências e sugestões;
 - Fichário de empregados;
 - Livros de CONDÔMINOS;
 - Livro de registro de visitantes;



- Livro de despesas;
 - Livro de ocorrência, sugestões e reclamações;
 - Livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do CONDOMÍNIO, como escrituras, plantas, etc;
 - Outros documentos contábeis e fiscais exigidos pela legislação em vigor ou que se mostrem necessários ao CONDOMÍNIO;
- s. Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;
- t. Contratar, demitir, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do CONJUNTO RESIDENCIAL, submetendo-os à disciplina adequada, assim como proceder ao registro de todos os empregados do CONJUNTO RESIDENCIAL nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.) previstos em lei, ficando expressamente vedada a utilização de mão de obra não registrada ou sem contrato, mesmo que eventual ou temporariamente;
- u. Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo CONJUNTO RESIDENCIAL, tais como, telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.

Parágrafo Segundo - O Síndico poderá investir a ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL de poderes especiais para o desempenho de suas atividades, outorgando-lhe instrumento de mandato, cujo prazo não poderá ser superior a um ano, podendo, entretanto, ser renovado.

ART. 34 - Os cargos de Síndico e Subsíndicos poderão ser remunerados, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL Ordinária que os eleger fixar sua remuneração. As funções dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal são de natureza não remunerada.

ART. 35 - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico de idade mais avançada, que convocará ASSEMBLEIA GERAL a se reunir dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato vigorará pelo mesmo prazo do Síndico substituído.

Parágrafo Único - Em caso de destituição, o Síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

ART. 36 - O Síndico e a ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL não respondem pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do CONDOMÍNIO, no exercício regular de suas funções, sendo, contudo, responsáveis pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa pela prática de atos ilícitos.

ART. 37 - Todas as dependências e instalações destinadas ao uso comum dos CONDOMÍNIOS, Usuários, prepostos, empregados e visitantes ficarão sob a fiscalização, controle e disciplina da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL.



CAPÍTULO VIII - DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

ART. 38 – O CONJUNTO RESIDENCIAL terá um Conselho Consultivo e Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos (um de cada Bloco) e 02 (dois) suplentes, o qual será presidido pela pessoa mais idosa, tendo o mesmo as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao CONDOMÍNIO;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela ASSEMBLEIA GERAL, ressalvado o disposto no Art. 33, alínea "q" desta CONVENÇÃO;
- c) emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) aprovar Regimentos e alterações, elaborados pela ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, que forem necessários para uso das Áreas Comuns, especialmente as recreativas, , sem que tais disposições sejam contrárias aos preceitos desta CONVENÇÃO, os quais obrigarão a todos os CONDÔMINOS;
- e) comunicar aos CONDÔMINOS, por carta registrada ou protocolada, as eventuais irregularidades havidas na gestão do Síndico;
- f) colaborar e dar parecer sobre a previsão orçamentária para o subsequente exercício;
- g) analisar as concorrências e tomadas de preços feitas pela Administradora, em conjunto com o Síndico;
- h) assumir por meio de seu Presidente, a sindicatura do Condomínio nos casos previstos nesta CONVENÇÃO;
- i) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico;
- j) convocar ASSEMBLEIA GERAL na forma prevista nesta CONVENÇÃO;
- k) analisar as atas das reuniões das Assembleias Gerais realizadas no Condomínio, especialmente naquilo que se referirem ao cumprimento das normas legais, deliberações nelas tomadas ou, ainda, desta CONVENÇÃO, bem como se pronunciar sobre a validade das decisões tomadas, especialmente naquelas para as quais for exigido quórum especial, verificando e exigindo o cumprimento das decisões;
- l) desempenhar as funções que eventualmente lhe venham ser conferidas pela ASSEMBLEIA GERAL;
- m) autorizar a contratação de auditoria externa;

n) atuar como órgão consultivo do Síndico.



Parágrafo Primeiro - No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e atuará até o final do mandato do substituído ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Segundo - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a ASSEMBLEIA GERAL será convocada para proceder à nova eleição, sendo que os eleitos cumprirão o prazo do mandato dos substituídos.

Parágrafo Terceiro - O Conselho Consultivo e Fiscal se reunirá sempre que os interesses do CONJUNTO RESIDENCIAL exigirem, devendo o Síndico estar sempre presente às reuniões. As decisões do Conselho Consultivo e Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria simples dos presentes, de modo que caberá ao presidente o voto de desempate, devendo ser lavrada ata em livro próprio, cujas cópias serão encaminhadas, no prazo de 8 (oito) dias a partir de sua realização, ao Síndico e à ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL.

Parágrafo Quarto - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo e Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Entretanto, quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo e Fiscal, este poderá recorrer à ASSEMBLEIA GERAL, no prazo de 08 (oito) dias contados da data de ciência da referida decisão.

Parágrafo Quinto - Será de 02 (dois) anos o mandato dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, podendo ser reeleitos, os quais exercerão os respectivos mandatos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Sexto - Aos conselheiros será facultado contratar empresa de auditoria para análise e pareceres relativos às contas do CONDOMÍNIO, sendo as despesas relativas a esta contratação de obrigação do CONDOMÍNIO, as quais, no entanto, ficarão limitadas ao valor deliberado pela ASSEMBLEIA GERAL.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL

ART. 39 - O Síndico, observado o disposto no artigo 102, contratará uma ADMINISTRADORA para administrar o CONJUNTO RESIDENCIAL, que deverá orientar e organizar o CONDOMÍNIO, assim como obedecer ao disposto nesta CONVENÇÃO.



Parágrafo Primeiro – As atividades da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL que não estiverem especificadas nesta CONVENÇÃO deverão estar estabelecidas no contrato específico que com ela for firmado.

Parágrafo Segundo - A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL poderá, com prévia autorização do Síndico e Conselho Consultivo e Fiscal, proceder às despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial e que excedam os valores totais orçados, desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês em curso. Caso seja ultrapassado o percentual acima, este valor deverá ser submetido à aprovação da ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária especialmente convocada para este fim.

ART. 40 - A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, que deverá ser empresa especializada no setor de administração de CONDOMÍNIO, prestará seus serviços por período indeterminado, sendo permitida a rescisão do contrato, por interesse do CONDOMÍNIO, a qualquer tempo, mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias.

ART. 41 - A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, pelo exercício de suas funções específicas de administração do CONDOMÍNIO, receberá uma remuneração de acordo com o que for aprovado pela ASSEMBLEIA GERAL do CONJUNTO RESIDENCIAL.

ART. 42 - A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do CONDOMÍNIO, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

CAPÍTULO X - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONJUNTO RESIDENCIAL

ART. 43 - As deliberações conjuntas dos CONDÔMINOS serão tomadas em ASSEMBLEIA GERAL, Ordinária ou Extraordinária, realizada, preferencialmente, em dependências do CONJUNTO RESIDENCIAL. A Assembleia de Instalação do CONDOMÍNIO poderá ser realizada em local a ser determinado pela INCORPORADORA.

Parágrafo Primeiro – Independentemente das formalidades previstas na presente CONVENÇÃO, será considerada regular a convocação da Assembleia a que comparecerem todos os CONDÔMINOS.



ART. 44 - A convocação da ASSEMBLEIA GERAL será efetuada:

- a) pelo Síndico;
- b) pela ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- c) por CONDÔMINOS, que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do CONDOMÍNIO, quando o Síndico não atender, no prazo de 08 (oito) dias, o pedido de convocação que lhe apresentarem devidamente fundamentado com indicação das matérias a serem tratadas;
- d) pelo Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, quando o Síndico, por desídia ou interesses pessoais, deixar de convocar uma ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro - As convocações das Assembleias Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como da proposta do orçamento, quando for o caso.

Parágrafo Segundo - Se, por qualquer motivo, a Assembleia não se reunir no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do pedido de convocação, qualquer CONDÔMINO poderá requerer em Juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

ART. 45 - A ASSEMBLEIA GERAL será convocada por meio de Edital de Convocação, colocado em local visível nas dependências do CONJUNTO RESIDENCIAL, ou enviado por cópia e através de telegrama, carta registrada ou sob protocolo, a cada CONDÔMINO, devendo ser entregue nas próprias UNIDADES AUTÔNOMAS, salvo quando expressamente indicado outro endereço pelos CONDÔMINOS, especificamente para tal finalidade, o qual deverá ser devidamente registrado pelo interessado em Livro próprio, mantido na ADMINISTRAÇÃO, obrigando-se os CONDÔMINOS a comunicar em tempo oportuno seu novo endereço, em caso de mudança. As convocações deverão ser entregues com **antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos da data fixada para sua realização**, podendo esse prazo ser reduzido para as Assembleias Gerais Extraordinárias, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Primeiro - Do Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes.

Parágrafo Segundo - Também se indicarão no Edital de Convocação o dia, hora e local da realização da ASSEMBLEIA GERAL e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da ASSEMBLEIA GERAL (conforme parágrafo quarto, abaixo), em primeira Convocação, a segunda se fará **30 (trinta) minutos após**.

Parágrafo Terceiro - Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a ASSEMBLEIA GERAL tomará conhecimento de recurso apresentado por CONDÔMINO ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pela ADMINISTRADORA do CONJUNTO

RESIDENCIAL, e que se refira, especificamente, a esse mesmo CONDÔMINO ou ao Conselho Consultivo e Fiscal.



Parágrafo Quarto - As Assembleias serão realizadas e instaladas com a presença mínima, em primeira convocação de **2/3 (dois terços)** dos CONDÔMINOS do CONJUNTO RESIDENCIAL que estejam quites em relação às despesas e multas do CONDOMÍNIO, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, realizando-se esta com intervalo mínimo de **30 (trinta) minutos após a determinada para a primeira**. As decisões, ressalvados os casos de quórum especial, serão tomadas na forma estabelecida no **Art. 50, parágrafo terceiro** desta CONVENÇÃO, não podendo deliberar se todos os CONDÔMINOS não forem convocados regularmente para a reunião.

Parágrafo Quinto - Os CONDÔMINOS que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas não terão direito voto na ASSEMBLEIA GERAL, salvo na hipótese de a matéria em discussão exigir quórum qualificado de 2/3 (dois terços) ou da unanimidade. Se, a despeito da vedação aqui formalmente inscrita, o CONDÔMINO inadimplente porventura vier a votar, será seu respectivo voto considerado nulo, *pleno iure*, sem que lhe assista o direito de formular reclamações de qualquer espécie. O direito de voto será reconhecido ao CONDÔMINO que quitar, em espécie, as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia.

Parágrafo Sexto - Os CONDÔMINOS que desejarem poderão solicitar à ADMINISTRADORA para que as convocações sejam enviadas para os endereços eletrônicos que indicarem, embora as convocações se tenham por efetivadas com as providências previstas no caput deste artigo.

ART. 46 - As Assembleias Gerais serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os CONDÔMINOS, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

Parágrafo Único - Caberá ao Presidente da ASSEMBLEIA GERAL:

- a) examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria ASSEMBLEIA GERAL; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado. Será liminarmente inadmitido o instrumento que não tenha sido outorgado especificamente para a Assembleia em curso;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo inverter a Ordem do Dia;



- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou para que possam ser colhidas declarações de voto, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados;
- e) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da ASSEMBLEIA GERAL.

ART. 47 - Dos trabalhos e deliberações da ASSEMBLEIA GERAL será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

- a) os documentos ou propostas submetidos à ASSEMBLEIA GERAL, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer CONDÔMINO que o solicitar, e arquivados pelo Síndico;
- b) a mesa, a pedido do CONDÔMINO interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Parágrafo Único - Cópia da ata será remetida a cada CONDÔMINO, dentro de 20 (vinte) dias da data da ASSEMBLEIA GERAL, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação e eventual impugnação no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável, dispensando-se inclusive a leitura e ratificação na Assembleia seguinte, da aludida ata.

ART. 48 - A ASSEMBLEIA GERAL Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre, após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do CONDOMÍNIO, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de CONDOMÍNIO, fixando o fundo de reserva. Caso exista dúvida por parte da Assembleia, a respeito de qualquer ponto relevante do orçamento, o Síndico e/ou a ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, embora possa continuar a desempenhar as funções de administração do CONDOMÍNIO deverá, estritamente em relação aos pontos do orçamento não aprovados, e de acordo com o orçamento referente ao exercício anterior, promover modificações que julgar necessárias ao proveito do CONDOMÍNIO;
- c) eleger o Síndico, Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, bem assim de outros eventuais órgãos, fixando a remuneração em favor do Síndico e dos Subsíndicos;
- d) Eleger o CONDÔMINO que representará o CONDOMÍNIO como Conselheiro Comunitário da Associação referida no Capítulo XVI, ficando estabelecido que se, eventualmente, deixar de se eleger tal representante, considerar-se-á eleito como tal o próprio Síndico;

e) escolher a ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL e autorizar que o Síndico, em conjunto com o Conselho Consultivo e Fiscal, efetive a contratação da mesma, sem embargo da escolha da Administradora poder ocorrer em uma ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária;

f) impor multa ao CONDÔMINO;

g) conhecer e decidir recurso de CONDÔMINO ou do Conselho Consultivo e Fiscal, se estes não tiverem convocado AGE específica para o apreciar, conforme faculta a lei;

h) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo Primeiro – O Síndico, ou pelo menos um dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, deverá estar presente à Assembleia para atender aos pedidos de esclarecimentos que sejam formulados por CONDÔMINOS, não constituindo, entretanto, a ausência de qualquer deles, razão impeditiva para a realização da Assembleia.

ART. 49 - A ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

a) alteração da presente CONVENÇÃO;

b) destituição do Síndico, Subsíndicos e/ou dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, bem como de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

c) decisão sobre a destituição da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL e eventual contratação de nova empresa Administradora ;

d) apreciação de recursos apresentados por CONDÔMINO ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal;

e) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, imponham sua convocação.

ART. 50 - As decisões das Assembleias Gerais, tomadas, em cada caso, pelo quórum estabelecido por esta CONVENÇÃO, obrigam a todos os CONDÔMINOS, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da ADMINISTRAÇÃO executá-las e fazê-las cumprir, mesmo nos casos em que o não comparecimento do(s) CONDÔMINO(S) decorra da sua ausência temporária do respectivo domicílio, ou de outro qualquer motivo que impeça a tempestiva entrega ao destinatário, do aviso referente à convocação da ASSEMBLEIA GERAL, desde que tenha sido entregue na própria UNIDADE AUTÔNOMA ou postado, em tempo hábil, para o endereço registrado pelo CONDÔMINO no Livro próprio, como estabelecido no artigo 45, supra.

Parágrafo Primeiro - Nas Assembleias Gerais, os votos serão tomados conforme as frações ideais do terreno.

Parágrafo Segundo - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da ASSEMBLEIA GERAL.





Parágrafo Terceiro - Salvo as exceções previstas expressamente nesta CONVENÇÃO, as Assembleias Gerais decidirão por maioria dos votos dos CONDÔMINOS presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Parágrafo Quarto - Se uma UNIDADE AUTÔNOMA pertencer a vários proprietários, estes elegerão entre si aquele que os representará, credenciando-o por escrito com mandato especial, o que será exibido na Assembleia.

Parágrafo Quinto - O CONDÔMINO poderá fazer-se representar na ASSEMBLEIA GERAL por procurador, com poderes específicos para cada Assembleia, bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários, devendo o instrumento de mandato, com firma reconhecida, ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da ASSEMBLEIA GERAL ou diretamente com ao Presidente, tudo necessariamente antes de iniciadas as deliberações, não podendo, em hipótese alguma, um mesmo procurador representar mais de 2 (dois) CONDÔMINOS, o que, ocorrendo, determinará com que deva o procurador escolher apenas 2 (duas) das procurações, restando os demais CONDÔMINOS como ausentes. É vedada a outorga de procuração ao Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo e Fiscal. A procuração deverá ser outorgada para uma única Assembleia convocada, valendo para eventual prorrogação.

Parágrafo Sexto - Aplicar-se-ão às Assembleias Gerais que eventualmente venham a ser realizadas em determinado Bloco, no que couber, as mesmas regras das Assembleias Gerais do CONDOMÍNIO, sendo que suas deliberações somente aos Condôminos do Bloco alcançarão e não poderão desrespeitar as normas do CONDOMÍNIO.

ART. 51 - Será exigido voto unânime dos CONDÔMINOS, nas deliberações e aprovação de:

- a) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- b) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos CONDÔMINOS e suas UNIDADES AUTÔNOMAS, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, especialmente em caso de desmembramento e alienação de áreas, partes e coisas comuns, inclusive o terreno condominial, nos termos do Art. 1.339 do Código Civil Brasileiro, ressalvado apenas os casos envolvendo as alienações e locações de vagas de garagem entre CONDÔMINOS, conforme previsto nos Parágrafos Oitavo e Nono do Artigo 9º, supra;
- c) eventual demolição do CONJUNTO RESIDENCIAL ou sua alienação por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns a cada BLOCO, ao terreno condominial e suas áreas verdes;

d) a construção de novo pavimento em cada BLOCO, ou, no solo comum, com o acréscimo de novas unidades imobiliárias;

e) a mudança da destinação do CONDOMÍNIO, ou da UNIDADE AUTÔNOMA e, ainda, da forma de utilização das vagas de garagem destinadas à utilização exclusiva e perpétua dos proprietários das UNIDADES AUTÔNOMAS, estabelecida nesta **CONVENÇÃO** e no REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO.

ART. 52 - Será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de CONDÔMINOS titulares de direitos sobre UNIDADES AUTÔNOMAS, nas deliberações e aprovação de:

a) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta CONVENÇÃO, inclusive no tocante à utilização das vagas de garagem e aplicação de penalidades de multas pecuniárias, no seu todo ou parte;

b) realização de eventuais obras e benfeitorias voluptuárias em geral;

c) realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudique a utilização das partes comuns ou das UNIDADES AUTÔNOMAS;

d) eventual contratação pelo CONDOMÍNIO, ou disponibilização ao mesmo, de serviços diversos daqueles que já estejam previstos nesta CONVENÇÃO, exclusivamente para os serviços a serem desenvolvidos nas áreas descritas no §8º do Artigo 8º;

e) utilização das Áreas Comuns referidas no Parágrafo 8º, do Artigo 8º, de forma diversa da ali especificada, em benefício do CONDOMÍNIO, conforme disposto no Parágrafo 9º, do citado Artigo 8º.

ART. 53 - Será exigido o voto mínimo de CONDÔMINOS do total que represente a maioria absoluta dos CONDÔMINOS do CONJUNTO RESIDENCIAL, dentre outras, nas deliberações e aprovação de:

a) eventual reedificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua consideravelmente ou ameace a ruína da edificação, observado o que dispõe o artigo 1.357 do Código Civil;

b) destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o CONDOMÍNIO, através de Assembleia especialmente convocada;

c) eventual delegação de poderes do Síndico para pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao CONDOMÍNIO, para auxiliarem na ADMINISTRAÇÃO, mediante remuneração, nos termos desta CONVENÇÃO.



ART. 54 - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, pelo Subsíndico ou por qualquer CONDÔMINO.



Parágrafo Único - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou o CONDÔMINO que tomou a iniciativa delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

ART. 55 - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos CONDÔMINOS.

Parágrafo Único - O CONDÔMINO que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

ART. 56 - Será exigida a maioria simples dos votos dos CONDÔMINOS na deliberação de:

- a) eleição do Síndico, dos membros do Conselho Consultivo e do representante do CONDOMÍNIO na Associação a que se refere o Capítulo XVI, bem como dos Subsíndicos, sendo neste último caso apenas realizada a respectiva eleição de cada Subsíndico entre os CONDÔMINOS do respectivo BLOCO 1, 2 e 3;
- b) recursos apresentados por CONDÔMINOS em virtude de aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou, inobservância desta CONVENÇÃO e/ou Regimento em geral;
- c) orçamento para o exercício seguinte, fixação das cotas ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;
- d) contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela ADMINISTRAÇÃO;
- e) aprovação e contratação de empresa administradora com delegação de poderes para auxiliar na administração do CONDOMÍNIO, mediante remuneração, nos termos desta CONVENÇÃO;
- f) outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo e/ou submetidos em segunda e última votações, desde que não seja exigido quórum especial;
- g) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral;
- h) nas demais matérias que não seja exigido por esta CONVENÇÃO ou pela legislação em vigor, quórum qualificado.

ART. 57 - A ASSEMBLEIA GERAL se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantamento da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, por estarem tumultuados os trabalhos.



Parágrafo único - O prosseguimento da ASSEMBLEIA GERAL em outra data independará de nova convocação, sendo que as matérias já deliberadas e votadas não poderão ser alteradas.

Art. 58 - A ASSEMBLEIA GERAL Ordinária e a ASSEMBLEIA GERAL Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

Parágrafo único - É facultado a qualquer CONDÔMINO solicitar que as deliberações em segunda e última votações sejam por aclamação dos CONDÔMINOS presentes às Assembleias Gerais.

ART 59. Os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita.

Parágrafo Primeiro - As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Administradora, por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda, mediante fax ou e-mail, no caso desses últimos, com confirmação feita diretamente junto ao representante da Administradora, ao Síndico ou ao Subsíndico.

Parágrafo Segundo - Em caso de suspensão de determinada Assembleia, os presentes à mesma poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação por meio de emissão de declaração de voto escrita.

Parágrafo Terceiro - Só será admitida declaração de voto recebida antes do início da Assembleia.

CAPÍTULO XI – ORÇAMENTO DAS DESPESAS E CUSTEIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL

ART. 60 - Uma vez aprovado o orçamento anual pela ASSEMBLEIA GERAL, caberá a cada CONDÔMINO concorrer na proporção das frações ideais de suas UNIDADES AUTÔNOMAS, através de cotas mensais que serão cobradas pela ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, que deverão ser recolhidas até o dia 05 (cinco) de cada mês.

ART. 61 - Concorrerá, ainda, cada UNIDADE AUTÔNOMA, na mesma proporção referida no artigo anterior, no rateio das despesas gerais extraordinárias, pagando-as à ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL até 10 (dez) dias após o aviso de pagamento, salvo se, em razão do seu

vulto, o Conselho Consultivo autorizar que seja feito o pagamento de modo parcelado, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos. A cobrança dessas despesas poderá ser diretamente promovida pelo Síndico, mediante a expedição do correspondente aviso por protocolo, ou por meio de carta registrada ou por intermédio da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL.



ART. 62 - A participação de cada UNIDADE AUTÔNOMA no Orçamento Anual aprovado para o CONJUNTO RESIDENCIAL será imputada a cada uma delas, para efeito de elaboração e aprovação de seus Orçamentos Anuais específicos.

ART. 63 - Constituem encargos do CONDOMÍNIO as despesas relativas a tributos, limpeza, consertos, segurança, manutenção, taxa de administração, conservação, substituição, serviços públicos e quaisquer outras que interessem à totalidade do CONJUNTO RESIDENCIAL.

ART. 64 - As despesas das Áreas Comuns de uso exclusivo dos BLOCOS RESIDENCIAIS serão de responsabilidade dos seus respectivos CONDÔMINOS ou Usuários, obedecendo, quanto ao rateio, os critérios expressos na presente CONVENÇÃO.

Parágrafo Primeiro - Enumeram-se, exemplificativamente, como DESPESAS ORDINÁRIAS:

- a) as que forem relativas ao funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, desinfecção, dedetização, manutenção, reparos, reposições, substituições, fiscalização, aprimoramento e modernização do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- b) todos os tributos, taxas, contribuições, seguros e prêmios de responsabilidade civil e de acidentes, que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre o CONJUNTO RESIDENCIAL, os serviços e as instalações comuns;
- c) a manutenção, reforma, reparos, limpeza, substituição e ampliação de equipamentos e de máquinas do CONJUNTO RESIDENCIAL, bem como a aquisição e instalação de novos, quando necessário;
- d) pinturas periódicas das áreas de circulação e das demais de uso comum;
- e) manutenção, reforma, reparos, limpeza e substituição de suas máquinas, dutos e instalações referentes às Áreas Comuns;
- f) substituição de pisos e revestimentos das Áreas de uso comum;
- g) aquisição de material, ferramentas, máquinas e equipamentos destinados à conservação, substituição, modificação, expansão, aprimoramento ou reforma da iluminação, de aparelhos e instalações de uso comum;
- h) colocação de letreiros, placas, quadros, avisos ou outros sistemas óticos ou auditivos de indicação para orientação do público;
- i) despesas com a contratação, treinamento e remuneração de funcionários especializados e empregados comuns, para o desempenho das respectivas tarefas;



- j) paisagismo e comunicação visual, interna e externa pertinentes às áreas comuns;
- k) despesas com decoração e mobiliário das áreas de uso comum;
- l) despesas com a cobrança das contribuições, multas e quaisquer outras quantias devidas ao CONDOMÍNIO;
- m) contribuição mensal devida à ASSAIP – Associação de Amigos do Ilha Pura, mencionada no Capítulo XVI;
- n) a remuneração dos serviços da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- o) todas as demais despesas de conveniência ou interesse do CONJUNTO RESIDENCIAL e as necessárias ao exercício das funções de administração e fiscalização da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- p) cota de contribuição do BLOCO para as despesas condominiais do CONJUNTO RESIDENCIAL;
- q) as despesas com o consumo de energia elétrica e de água, operação e manutenção do ar condicionado destinado às Áreas Comuns.

Parágrafo Segundo - A remuneração dos serviços da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL será considerada despesa de custeio e o percentual correspondente à sua remuneração incidirá sobre o total das demais despesas.

Parágrafo Terceiro - A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL terá amplos poderes no exercício de sua função, inclusive para, desde que com a anuência do síndico, admitir e demitir empregados, respondendo, entretanto, por eventual ato ilícito comprovadamente cometido.

Parágrafo Quarto - Mensalmente, a ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL colocará à disposição dos Condôminos e Usuários, balancetes das quantias arrecadadas e aplicadas, cuja contabilidade será periodicamente auditada por auditores externos independentes.

Parágrafo Quinto - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, salvo o disposto na *letra "q" do Art. 33*, assim como deverão ser autorizadas pela ASSEMBLEIA GERAL, marcando o Síndico prazo para resposta e decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido. Essas despesas deverão ser pagas pelos CONDÔMINOS dentro de 10 (dez) dias subsequentes à data do recebimento do aviso de pagamento, salvo se, em razão de seu vulto, forem desdobradas para pagamento parcelado.

ART. 65 - Fica criado o Fundo de Reserva do CONDOMÍNIO, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- 
- a) até 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada CONDÔMINO, conforme deliberar a ASSEMBLEIA GERAL Ordinária;
 - b) juros moratórios e multas previstas nesta CONVENÇÃO, e que venham a ser cobrados dos CONDÔMINOS;
 - c) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
 - d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva;
 - e) venda de bens obsoletos pertencentes ao CONDOMÍNIO.

Parágrafo Primeiro - O Fundo de Reserva fica limitado ao valor de no mínimo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, deixando de ser exigido quando atingir a 20% (vinte por cento) do orçamento anual.

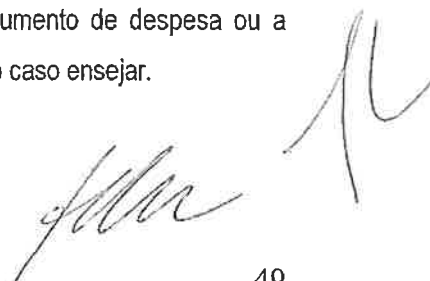
Parágrafo Segundo - Os recursos provenientes das contribuições de CONDOMÍNIO, do percentual para o Fundo de Reserva, de juros, multa, correções monetárias ou de qualquer outra fonte de receita serão depositados em estabelecimento bancário de livre escolha do Conselho Consultivo e Fiscal, e do Síndico, podendo ser movimentados pelo Síndico, o qual, por sua vez, poderá, mediante aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, devendo ser dado conhecimento de tal utilização na ASSEMBLEIA GERAL imediatamente subsequente à sua utilização.

ART. 66 - A partir do 5º (quinto) dia subsequente ao vencimento, poderá a ADMINISTRAÇÃO promover a cobrança das contribuições não pagas, com todos os seus acréscimos, inclusive protestando as cotas em atraso perante o Cartório de Protestos de Títulos ou cobrá-las judicialmente, independentemente de autorização especial da ASSEMBLEIA GERAL.

ART. 67 - O saldo remanescente de cada exercício será incorporado ao exercício seguinte. O eventual déficit será rateado entre os CONDÔMINOS ou usuários, e será pago no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da ASSEMBLEIA GERAL respectiva, observados os percentuais vigorantes na data da mesma Assembleia.

ART. 68 - O pagamento referente ao rateio das despesas extraordinárias de obrigação do CONDÔMINO será feito em até 05 (cinco) dias antes do vencimento das obrigações a que se referirem.

ART. 69 - O CONDÔMINO ou Usuário que, por ato próprio, de preposto, empregado ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva UNIDADE AUTÔNOMA, der causa a aumento de despesa ou a danos, responderá pelo custeio respectivo, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar.



ART. 70 - A ADMINISTRAÇÃO poderá promover a cobrança das quantias devidas ao CONDOMÍNIO, diretamente aos CONDÔMINOS das UNIDADES AUTÔNOMAS.



CAPÍTULO XII – SEGUROS

ART. 71 - A partir do cadastramento do CONDOMÍNIO no CNPJ/MF, nos termos da legislação em vigor e consequente certificado, o CONDOMÍNIO é obrigado a proceder ao seu seguro, a ser contratado com companhia idônea, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as UNIDADES AUTÔNOMAS e o total das Áreas Comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a CONDÔMINOS.

Parágrafo Único - Poderá cada CONDÔMINO aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua UNIDADE AUTÔNOMA para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluntárias, que, porventura, realize na sua UNIDADE AUTÔNOMA, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

ART. 72 - Ficam fazendo parte integrante da presente CONVENÇÃO, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591, de dezembro de 1964, no que couber, cujos termos os CONDÔMINOS se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Parágrafo Primeiro - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os CONDÔMINOS deliberarão em Assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. Caso seja aprovada a reconstrução, a mesma Assembleia elegerá Comissão de 03 (três) CONDÔMINOS, investidos de poderes para:

- (a) receber a indenização e depositá-la em nome do CONDOMÍNIO, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia e apresentar plano de aplicação dos fundos recebidos até que seja liberada sua destinação definitiva;
- (b) abrir concorrência para reconstrução do CONDOMÍNIO e de suas partes destruídas, comunicando à ASSEMBLEIA GERAL para a devida deliberação; e
- (c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os CONDÔMINOS junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas.

[Handwritten signature]

50



Parágrafo Segundo – Ainda no caso de ser deliberada à reconstrução, ou caso a indenização paga pela companhia seguradora não seja suficiente para atender às despesas com a reconstrução do empreendimento em caso de sinistro, os CONDÔMINOS concorrerão, na proporção das frações ideais que detinham, para o pagamento do excedente, salvo se a minoria se recusar a fazê-lo. Nesta hipótese, poderá o CONDÔMINO em minoria eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando seus direitos a outros CONDÔMINOS, na proporção de suas frações, se necessário, por preço a ser estabelecido por avaliação judicial.

Parágrafo Terceiro - Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o CONDÔMINO ao estranho, será repartido o apurado entre os CONDÔMINOS, proporcionalmente ao valor das suas UNIDADES AUTÔNOMAS.

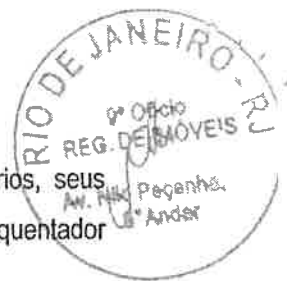
Parágrafo Quarto - Os danos causados por CONDÔMINOS, Usuários, ocupantes, suas famílias e empregados ou visitantes, às Áreas Comuns do CONDOMÍNIO, deverão ser indenizados pelo respectivo CONDÔMINO que o causar, ficando também ao encargo de cada CONDÔMINO a reparação, por sua conta, de todos os danos que, às partes comuns ou qualquer das demais UNIDADES AUTÔNOMAS de cada BLOCO forem causados por defeito de má conservação ou má utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais CONDÔMINOS o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto da sua UNIDADE AUTÔNOMA o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos dali decorrentes.

CAPÍTULO XIII - DO REGIMENTO INTERNO

ART. 73- A ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL estabelecerá as normas necessárias ao funcionamento e aprimoramento do CONJUNTO RESIDENCIAL, através de REGIMENTO INTERNO, desde que aprovado em Assembleias Gerais, por CONDÔMINOS que representem 2/3 (dois terços) dos presentes à ASSEMBLEIA GERAL. O REGIMENTO INTERNO considerará-se parte complementar desta CONVENÇÃO e integrante de todos os eventuais contratos de locação, arrendamento, comodato, cessão de uso e semelhantes das UNIDADES AUTÔNOMAS.

Parágrafo único – O Regimento Interno poderá ser alterado em ASSEMBLEIA GERAL que contenha item específico em sua ordem do dia tratando da matéria, pelo quórum da maioria absoluta dos presentes.

ART. 74 - As normas regimentais deverão ser respeitadas pelos CONDÔMINOS e Usuários, seus empregados, dependentes, prepostos, procuradores, fornecedores, clientela e pelo público frequentador do CONJUNTO RESIDENCIAL.



ART. 75 - Os CONDÔMINOS e Usuários não permitirão que nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizarem ou serviços que contratarem, conste o nome do CONDOMÍNIO, a não ser como indicação de endereço e localização.

ART. 76 - Ainda que por equívoco, se o nome do CONDOMÍNIO for incluído em fatura, notas fiscais, duplicatas ou documentos de compra ou serviços, deverão os CONDÔMINOS ou usuários devolvê-los, para correção do erro, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o seu recebimento, enviando cópias da respectiva carta à ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL e ao Banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de tais títulos, se houver.

CAPÍTULO XIV - DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

ART. 77 - Os Condôminos e Usuários obrigam-se a atender, exclusivamente por sua conta, risco e responsabilidade, todas e quaisquer intimações e exigências das autoridades, acentuadamente as relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem pública e, enfim, as posturas municipais, respondendo pelas multas e penalidades decorrentes do desatendimento das mesmas.

ART. 78 - Quando as mencionadas intimações e exigências disserem respeito às Áreas Comuns, serão atendidas pelo Síndico ou pela ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL e as respectivas despesas pagas proporcionalmente pelos Condôminos e Usuários.

ART. 79 - Sem que isto seja obrigação da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, poderá ela, a seu critério, atender quaisquer intimações ou exigências de responsabilidade dos Condôminos e Usuários, cobrando destes as respectivas despesas.

CAPÍTULO XV - DAS PENALIDADES

ART. 80 - Em consonância com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1.336 do Código Civil, os CONDÔMINOS em atraso no pagamento das respectivas contribuições (ordinárias ou extraordinárias) pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido monetariamente na forma do Parágrafo

Único, abaixo, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, computados a partir da data do vencimento, até a data do efetivo pagamento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.



Parágrafo Único - Independentemente de qualquer prazo, o débito poderá ser cobrado judicialmente, hipótese em que, além dos encargos moratórios acima, ficarão sujeitos ao pagamento das custas e honorários de advogado. Ainda que não seja proposta ação judicial, mas a cobrança seja feita extrajudicialmente por advogado, obrigará o CONDÔMINO a pagar acréscimo de 10% (dez por cento) sobre o débito total, a título de honorários advocatícios. O débito cobrado será atualizado com a aplicação dos índices Gerais de Preço da Fundação Getúlio Vargas - Disponibilidade Interna, relativo ao último período disponível, ou índice que o venha a substituir, calculado *pro rata die*.

ART. 81 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta CONVENÇÃO, e do REGIMENTO INTERNO, tornará o CONDÔMINO infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa de valor correspondente a 20% (vinte por cento) de sua cota condominial mensal, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.

Parágrafo Primeiro - Na hipótese de reincidência em infração a essa CONVENÇÃO, seja ela genérica ou específica, a multa determinada neste artigo será acrescida de 50% (cinquenta por cento), independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.

Parágrafo Segundo - A multa será imposta e cobrada pela ADMINISTRAÇÃO, conforme o caso, com recurso do interessado para a ASSEMBLEIA GERAL.

ART. 82 - O CONDÔMINO ou Usuário que descumprir reiteradamente com os seus deveres perante o CONDOMÍNIO, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta CONVENÇÃO ou no REGIMENTO INTERNO, poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos CONDÔMINOS restantes à ASSEMBLEIA GERAL, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem (artigo 1.337 do Código Civil). O CONDÔMINO ou Usuário que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais CONDÔMINOS ou Usuários, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia (parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil).



CAPÍTULO XVI – DA ASSAIP - ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA ILHA PURA

ART. 83 – O CONDOMÍNIO "MILLENIO", composto pelos BLOCOS 1, 2 e 3, descritos nesta CONVENÇÃO, é parte integrante de um conjunto de edificações que constitui o empreendimento imobiliário denominado "Ilha Pura".

ART. 84 - Com a finalidade de representar, mais particularmente, os interesses comuns aos condomínios integrantes daquele empreendimento, promovendo o controle dos acessos aos edifícios que comporão o empreendimento "Ilha Pura", a conservação e manutenção das ruas, parques, calçadas e jardins externos a esses condomínios, assim como para gerir e zelar pelo bom funcionamento e conservação das dependências da sede da Associação, que porventura vier a ser edificada, foi constituída uma associação civil, sem fins lucrativos, atualmente denominada "ASSAIP – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA ILHA PURA", cujas atividades e características estão explicitadas no respectivo estatuto.

ART. 85 – A ASSAIP – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA ILHA PURA deverá conservar a qualidade ambiental do empreendimento "Ilha Pura", com manejo adequado da flora e preservação da fauna locais, propiciando aos condôminos dos edifícios ali edificadas, atividades culturais, recreativas, de esporte e lazer, incluindo, além de outras: a) vigilância e segurança das partes comuns externas aos lotes; b) limpeza, conservação, arborização e sinalização das ruas; c) limpeza, conservação e manutenção das áreas verdes (jardins, bosques e parques), incluídos seu mobiliário e equipamento urbano; d) controle de acesso de veículos; e) atuação junto aos órgãos públicos e concessionários de serviços públicos, visando à tomada de providências para a manutenção da infraestrutura urbana; f) regulamentação do uso das áreas e partes comuns do empreendimento "Ilha Pura", e g) controle, manutenção e operação das áreas de esportes e de lazer.

ART. 86 - Segundo os atos constitutivos daquela associação, dela serão associados todos os titulares de unidades situadas no empreendimento denominado "Ilha Pura", com direito ao uso das dependências da sede da Associação e à fruição dos serviços e benefícios prestados pela Associação, estando a condição de associado necessariamente vinculada à UNIDADE AUTÔNOMA respectiva, assim como os direitos e obrigações daí decorrentes, de tal sorte que, alienada a UNIDADE AUTÔNOMA, tal condição será transferida ao adquirente.

ART. 87 - Dentre as obrigações a cargo dos associados, previstas não apenas no estatuto, mas em todos os instrumentos aquisitivos originais de unidades residenciais situados no empreendimento "Ilha Pura", consta a de pagar a contribuição devida àquela Associação, destinada ao custeio das despesas

realizadas no atendimento das finalidades sociais referidas, que envolverá serviços em benefício de todos os titulares de unidades, tendo esse pagamento, segundo esta CONVENÇÃO, natureza de encargo condominial.



ART. 88 - Em razão do disposto no art. 87, supra, em conjunto com o pagamento das cotas ordinárias e extraordinárias específicas do CONDOMÍNIO, deverão os CONDÔMINOS efetuar o pagamento das contribuições mensais, ordinárias ou extraordinárias, devidas à "ASSAIP – ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DA ILHA PURA", pelos valores fixados na forma do respectivo estatuto, sendo lícito ao CONDOMÍNIO recusar o recebimento das cotas de rateio pertinentes aos BLOCOS, se desacompanhadas daquela contribuição, por caracterizada a sua insuficiência.

ART. 89 - Caberá à ADMINISTRAÇÃO do CONDOMÍNIO recolher à Associação os valores a ela destinados, sempre pelo valor global devido pelo CONDOMÍNIO, considerando o total das UNIDADES AUTÔNOMAS dele integrantes.

ART. 90 – O não pagamento da contribuição devida à Associação sujeitará o CONDÔMINO inadimplente às mesmas sanções previstas para a hipótese de inadimplemento das cotas de rateio das demais despesas específicas do CONDOMÍNIO, assim como à sua cobrança judicial, sem prejuízo das restrições e sanções que possam ser aplicadas diretamente pela Associação, com base em seu estatuto social, ou pela Assembleia do CONDOMÍNIO, na forma da lei.

CAPÍTULO XVII - DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO OU POR ELE CONTRATADOS

ART. 91 – Quando da instalação do CONDOMÍNIO, serão implantados pelo CONDOMÍNIO os serviços específicos para exclusiva utilização de todos os CONDÔMINOS e Usuários, observado o disposto no parágrafo único abaixo. Os serviços que serão disponibilizados assim se classificam:

- a) SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS;
- b) SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS;
- c) SERVIÇOS EXTERNOS.

Parágrafo primeiro – Os SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS deverão ser obrigatoriamente implantados e mantidos em perfeito e permanente funcionamento pelo CONDOMÍNIO, em total consonância com o projeto aprovado e, conforme descrição no Art. 8º, alínea B; já os

SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS e os SERVIÇOS EXTERNOS poderão ser implantados ou extintos à medida das necessidades e conveniência dos CONDOMÍNIOS.



Parágrafo segundo – Tendo em vista as peculiaridades do CONDOMÍNIO e de forma a possibilitar que este seja entregue, quando de sua instituição, com o padrão de qualidade e funcionamento compatíveis com a finalidade a que se destina, a **INCORPORADORA** poderá, previamente à instalação do CONDOMÍNIO, celebrar contratos em geral, tais como de prestação de serviços, cessão de uso, locação ou afins, das áreas comuns do empreendimento, sempre com empresa(s) especializada(s), inclusive contratos visando ao fornecimento, por profissionais capacitados, de atividades no setor *fitness* e de bem-estar, voltadas à musculação, ginástica, danças, lutas, natação e demais atividades físicas, nas áreas comuns do CONDOMÍNIO destinadas para tanto, devendo as receitas dos respectivos contratos e/ou aluguéis, se existentes, ser revertidas em favor do CONDOMÍNIO, restando ajustado, por outro lado, que a remuneração pela prestação de tais serviços será de custeio compulsório de todos os CONDOMÍNIOS, devendo ser rateada de acordo com o critério estabelecido no Capítulo XI, na forma do disposto no artigo 92, abaixo. As áreas a que se refere este parágrafo possuirão regulamentos próprios, que deverão observar os ajustes decorrentes dos contratos que eventualmente sejam firmados com as referidas empresas terceirizadas.

Parágrafo terceiro – O CONDOMÍNIO deverá dar continuidade aos contratos de que trata o parágrafo anterior após a sua constituição, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações deles decorrentes, sucedendo, assim, a **INCORPORADORA** como parte contratante em todos eles automaticamente quando da constituição do CONDOMÍNIO.

ART. 92 – Os SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS, assim como as despesas com os funcionários do CONDOMÍNIO, limpeza, manutenção e conservação das ÁREAS COMUNS e demais despesas que venham a ser considerados como SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS, por meio de deliberação em Assembleia, são de custeio compulsório de todos os CONDOMÍNIOS, sendo as respectivas verbas incluídas nas despesas ordinárias do CONDOMÍNIO e rateadas de acordo com o critério estabelecido no Capítulo XI.

Parágrafo Primeiro - Os SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS são serviços prestados pelo CONDOMÍNIO ou por terceiros por ele contratados ou homologados, mas que, no entanto, estão sujeitos

à cobrança de taxa de utilização, a ser paga diretamente pelo CONDÔMINO ou Usuário àquele que tiver prestado o serviço.



Parágrafo Segundo - Os SERVIÇOS EXTERNOS, por sua vez, são aqueles contratados pelo CONDOMÍNIO com terceiros ou prestados por terceiros homologados pelo CONDOMÍNIO, a serem desenvolvidos nas dependências do CONDOMÍNIO, cabendo exclusivamente a cada CONDÔMINO e Usuário, o respectivo pagamento, diretamente ao prestador do serviço. A prestação destes serviços obedecerá ao Regulamento Administrativo e Operacional, a ser criado pela primeira ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL.

Parágrafo Terceiro – Consideram-se SERVIÇOS INTERNOS ESSENCIAIS, aqueles descritos no Art. 8º, alínea B da CONVENÇÃO, que encontram-se em total consonância com o projeto aprovado, os quais serão obrigatoriamente implementados.

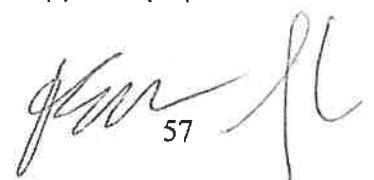
Parágrafo Quarto – Consideram-se SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS:

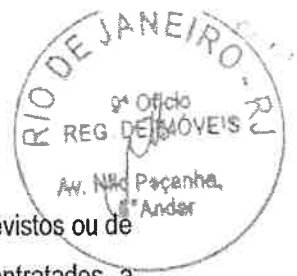
- a) Pacote personalizado de limpeza e arrumação das UNIDADES AUTÔNOMAS, em conformidade com o REGIMENTO INTERNO ou em outros regulamentos do CONDOMÍNIO;
- b) Serviços de manutenção hidráulica e elétrica nas UNIDADES AUTÔNOMAS;
- c) Aluguel do Salão de Festas.

Parágrafo Quinto – O uso e aluguel dos SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS serão definidos pelo REGIMENTO INTERNO ou pelo Regulamento Administrativo e Operacional, a serem posteriormente aprimorados e aprovados pelos CONDÔMINOS em ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sexto – Os SERVIÇOS EXTERNOS, prestados por empresas contratadas pelo CONDOMÍNIO, são:

- a) *Coffe Shop*;
- b) Bar;
- c) Coleta para serviços de lavanderia;
- d) Serviços de Estética;
- e) Aulas particulares de atividades esportivas e demais serviços a serem utilizados exclusivamente para os Condôminos e Usuários que morarem no CONDOMÍNIO, que não estejam incluídos no rol de serviços essenciais que serão oferecidos a todos os condôminos pela(s) empresa(s) contratada(s) na forma do disposto parágrafo segundo, do artigo 91, acima, observado(s) o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) referida(s) empresa(s).


57



Parágrafo Sétimo – Para a instalação e funcionamento dos SERVIÇOS EXTERNOS aqui previstos ou de outros que porventura vierem a ser criados, o CONDOMÍNIO deverá ceder aos terceiros contratados, a título gratuito ou oneroso, a parte das Áreas Comuns a eles destinados, sendo que qualquer recebimento proveniente dessa cessão onerosa constituirá receita do CONDOMÍNIO.

ART. 93 – Caberá à ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL planejar, organizar, implantar, superintender, gerir e supervisionar a prestação de todos os serviços, internos e externos, de que o CONDOMÍNIO é dotado, controlando o funcionamento e a qualidade dos mesmos, sua regularidade e seus custos. Incumbe-lhe, ainda, determinar e/ou aprovar, em conjunto com o Síndico, Subsíndicos e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, as taxas dos SERVIÇOS INTERNOS OPCIONAIS, bem como controlar as respectivas cobranças. Constitui incumbência da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL o controle de preços dos prestadores de SERVIÇOS EXTERNOS, contratados pelo CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

XVIII.1. Disposições Gerais

ART. 94 – A conservação das diversas instalações será de obrigação do CONDOMÍNIO, devendo para isso firmar contrato de manutenção com empresas especializadas ou com as que fizeram as instalações.

ART. 95 - O CONDOMÍNIO não se responsabilizará por dano de qualquer natureza a CONDÔMINO ou Usuário ou terceiros, decorrente de roubo, furto, incêndio, ocorridos nas Áreas Comuns ou nas Áreas Privativas.

ART. 96 - Os danos causados por CONDÔMINOS, Usuários, empregados ou visitantes às Áreas Comuns do CONDOMÍNIO deverão ser indenizados pelos respectivos CONDÔMINOS, ficando também, ao encargo do CONDÔMINO a reparação, por sua conta, de todos os danos que as Áreas Comuns ou UNIDADES AUTÔNOMAS vierem a sofrer por defeitos ou pela má conservação e utilização das instalações de sua propriedade, cabendo aos demais CONDÔMINOS o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto da sua UNIDADE AUTÔNOMA, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

ART. 97 - A esta CONVENÇÃO, em seus termos, terão de aderir, obrigatoriamente, qualquer CONDÔMINO, como proprietários, titular de direitos aquisitivos, locatário ou outros que a qualquer título

vierem a ser investidos na posse ou ocupação das UNIDADES AUTÔNOMAS que constituem o CONDOMÍNIO.



ART. 98 - Compete a todos os moradores e empregados do CONDOMÍNIO fazer cumprir o REGIMENTO INTERNO e normas do CONDOMÍNIO, levando ao conhecimento da ADMINISTRAÇÃO qualquer transgressão ao mesmo.

Parágrafo Primeiro - A tolerância do Síndico e/ou da ADMINISTRADORA do CONJUNTO RESIDENCIAL, para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta CONVENÇÃO e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres definidos nela, no REGIMENTO INTERNO do CONDOMÍNIO ou em outros regulamentos do CONDOMÍNIO, bem assim em resoluções adotadas pela ASSEMBLEIA GERAL, 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 as penalidades cabíveis pela violação.

Parágrafo Segundo - A eventual concessão de algum direito especial, com exceção dos já previstos nesta CONVENÇÃO, a determinado Condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

ART. 99 - Em caso de alienação da UNIDADE AUTÔNOMA, o CONDÔMINO alienante se obriga a cientificar o CONDOMÍNIO, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil.

ART. 100 - Quaisquer reclamações ou sugestões deverão ser dirigidas à ADMINISTRAÇÃO, por escrito, em livro próprio.

ART. 101 - Os casos omissos nesta CONVENÇÃO e no REGIMENTO INTERNO serão solucionados pelo Síndico, Subsíndicos, depois de ouvidos os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591/64.



XVII.2. Disposições Transitórias

ART. 102 - Tendo em vista as características de todo o CONJUNTO RESIDENCIAL e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que ele foi concebido, na primeira gestão do CONDOMÍNIO, após já estar ele instalado, sendo cada uma das gestões, desde já, fixada por um período de 02 (dois) anos, a **INCORPORADORA – ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** contratará, a seu exclusivo critério, a ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, ficando a **INCORPORADORA** investida de todos os poderes necessários para, em nome do CONDOMÍNIO, representá-lo no devido contrato, situação em que o CONDOMÍNIO se sub-roga na aludida contratação. A partir do 2º (segundo) ano, desde que por conveniência do CONDOMÍNIO, os CONDÔMINOS, em ASSEMBLEIA GERAL Ordinária, poderão escolher outra ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL, dentre as empresas especializadas em Administração Condominial, com serviços característicos, como os previstos nesta CONVENÇÃO, por período indeterminado, fixando-lhe a respectiva remuneração. O contrato entre o CONDOMÍNIO e a ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL deverá obedecer aos termos desta CONVENÇÃO e poderá ser rescindido, por interesse do CONDOMÍNIO, a qualquer tempo mediante notificação prévia de 30 (trinta) dias.

ART. 103 - A **INCORPORADORA – ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, também visando assegurar a operacionalização dos serviços que o CONDOMÍNIO será dotado, caso seja de seu interesse, poderá, exercer ou indicar pessoa física ou jurídica, condômina ou não, para a primeira gestão do condomínio, no período de 2 (dois) anos. Após o decurso desse tempo, assumirá a função um novo Síndico a ser eleito em ASSEMBLEIA GERAL. Igualmente, caso a **INCORPORADORA**, a seu exclusivo critério, entenda que a vida operacional do CONDOMÍNIO já esteja devidamente implantada, a mesma poderá renunciar ao seu mandato antes do término do mencionado período.

Parágrafo Primeiro – Até as proximidades da conclusão das obras de construção do CONDOMÍNIO, a **INCORPORADORA** fará convocar a Assembleia de Instalação do CONDOMÍNIO, através de preposto seu ou mesmo da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL escolhida na forma do artigo 102, supra, e, através de preposto, por ele ou por esta última, indicado, a instalará e a presidirá.

Parágrafo Segundo – Na ASSEMBLEIA GERAL de Instalação do CONDOMÍNIO, serão escolhidos o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e os subsíndicos dos respectivos BLOCOS, bem como divulgada a indicação da ADMINISTRADORA DO CONJUNTO RESIDENCIAL.

ART. 104 - É permitido à **INCORPORADORA**, à **CARVALHO HOSKEN SA ENGENHARIA E CONTRUÇÕES** à empresa de corretagem escolhida e demais parceiros comerciais indicados pela **INCORPORADORA**, manter placas de venda na frente do grupamento, bem como autorizar a permanência de corretores de

plantão em área comum do CONJUNTO RESIDENCIAL, ou de cada BLOCO, ou em AUTÔNOMA liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do CONDOMÍNIO, enquanto dita **INCORPORADORA** tiver UNIDADES AUTÔNOMAS à venda.



ART. 105 - É permitida à **INCORPORADORA** e/ou à construtora do CONDOMÍNIO, a fixação de placas com a sua logomarca, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, junto à entrada social do CONDOMÍNIO, e nas dependências internas e áreas externas, arcando ela com os seus respectivos custos, sendo que os CONDÔMINOS não a poderão retirar. A faculdade aqui concedida sobreviverá à eventual alteração desta CONVENÇÃO, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

ART. 106 - O CONDOMÍNIO será considerado definitivamente constituído e instalado para todos os efeitos legais na data da realização da ASSEMBLEIA GERAL de Instalação.

ART. 107 - É de conhecimento pleno e inequívoco de todos os CONDÔMINOS que todas as UNIDADES AUTÔNOMAS do CONJUNTO RESIDENCIAL farão parte integrante da Vila dos Atletas destinada a abrigar os atletas e os demais componentes das delegações dos países participantes dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos RIO 2016, a serem realizados na cidade do Rio de Janeiro, no ano de 2016.

Parágrafo Primeiro - Assim, todos os CONDÔMINOS têm conhecimento e concordam, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, com a utilização de suas UNIDADES AUTÔNOMAS, que a **INCORPORADORA** constituiu em favor do Comitê Organizador dos Jogos Olímpicos e Paralímpicos RIO 2016 - Comitê RIO 2016, nos termos do respectivo contrato, objetivando a ocupação por atletas e participantes dos referidos Jogos, ficando vedado aos CONDÔMINOS reivindicar, a qualquer tempo, da **INCORPORADORA** e/ou do Comitê RIO 2016, qualquer remuneração, indenização ou ressarcimento de qualquer natureza, seja a que título, pretexto ou tempo for, pela utilização das UNIDADES AUTÔNOMAS integrantes do CONJUNTO RESIDENCIAL, durante o prazo da utilização.

Parágrafo Segundo - As disposições previstas nos demais artigos desta CONVENÇÃO não se aplicarão durante o período de vigência da utilização supra mencionada.

ART. 108 - É assegurado à **INCORPORADORA** o direito de alterar, a qualquer tempo, os termos da presente CONVENÇÃO, ficando, assim, investida dos poderes necessários para tanto.

RIO DE JANEIRO - RJ
9º Ofício
REG. DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha,
5º Andar

Rio de Janeiro, 02 de abril de 2014.

ILHA PURA 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO S.A.

EAEP59980-AGT e EAEP59981-TVX Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/efrepUBLIC>

