MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO

Compareceram como outorgante e reciprocante outorgados:

BANANAL – 127 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Rua Fernando Leite Mendes n° 61, Sala 303 – Parte – Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n° 07.889.326/0001-60, neste ato, representada **pelos seus representantes legais**, Roberto Barreiros Antunes, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº 56.014-D, expedida pelo CREA – 5ª Região, em 25/11/83 e inscrito no CPF sob o nº 599.106.587-04, residente e domiciliado nesta cidade, e Nina Margaret Weiss, brasileira, divorciada, empresária, portadora da Carteira de Identidade nº 03.433.231-2, expedida pelo IFP-RJ e inscrita no CPF sob o nº 348.367.307-59, residente e domiciliada nesta cidade, os presentes reconhecidos por mim, uma vez que se identificaram, do que dou fé, bem como de que da presente farei comunicar ao distribuidor competente, no prazo da Lei. E pelo outorgante e reciprocamente outorgados me foi dito que na qualidade de proprietário do imóvel sito à Estrada do Bananal, nº 127 – Freguesia de Jacarepaguá - Rio de Janeiro, por este instrumento e na melhor forma de direito, haviam ajustado e estabelecido a presente convenção de condomínio que regulará os direitos e deveres dos co-proprietários das unidades autônomas que constituirão o Condomínio a ser erguido no local, e a ela se sujeitam e se submetem.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1° - O empreendimento objeto da presente é constituído de:

2º Sub-Solo, 1ºSub-Solo, Térreo, 4 Blocos com 6 (Seis) Pavimentos Tipo, 7º Pavimento, Cobertura e Telhado.
Unidades por Bloco: Bloco 1: 12 (Doze) Unidades - Totalizando 84 Unidades.
Bloco 2: 12 (Doze) Unidades - Totalizando 84 Unidades.
Bloco 3: 8 (Oito) Unidades - Totalizando 56 Unidades.
Bloco 4: 10 (Dez) Unidades - Totalizando 70 Unidades.
Total de Unidades : 294 (Duzentos e noventa e quatro) Unidades.

Descrição dos Pavimentos:
2º Sub-Solo: É constituído de "Hall", 3 Elevadores, Escada, Rampa de Acesso ao 1º Sub-Solo e Estacionamento com 31 Vagas presas ou não.

1º Sub-Solo: É constituído de "Halls", Elevadores, Escadas, Depósitos de Lixo, E.T.E., Rampas de Acesso ao 2º Sub –Solo e ao Pavimento Térreo e Estacionamento com 187 Vagas presas ou não.

Térreo: É constituído de Portaria, Acessos, Elevadores, Escadas, Circulações de Serviço, Banheiros Masculinos, Banheiros Femininos, Alojamento de Funcionários, Casa de Máquinas de Exaustão Mecânica, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Apartamento do Porteiro com Sala, Quarto, Cozinha e Banheiro, Recreação Coberta, Piscina, Recreação Descoberta, Rampa de Acesso ao 1º Sub- Solo e Estacionamento com 152 Vagas sendo 34 Vagas para visitantes.

Bloco 1:
Tipo: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 01 a 12 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

7º Pavto.: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 701 a 712 - Sala, Varanda, Circulação, Escada de Acesso às Dependências na Cobertura, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

Cobertura: Em sua parte comum é constituído de Circulação, Escada, Casa de Máquinas de Elevadores e Casa de Bombas de Incêndio.

Bloco 2:
Tipo: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 01 a 12 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

7º Pavto.: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 701 a 712 - Sala, Varanda, Circulação, Escada de Acesso às Dependências na Cobertura, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

Cobertura: Em sua parte comum é constituído de Circulação, Escada, Casa de Máquinas de Elevadores e Casa de Bombas de Incêndio.

Em sua parte privativa é constituído de:
Dependências dos Apartamentos 701 e 712 - Hall, Escada de Acesso às Dependências no 7º Pavimento e Terraço Descoberto
Dependências dos Apartamentos 702 a 711 - Hall, Escada de Acesso às Dependências no 7º Pavimento, Banheiro e Terraço Descoberto.

Bloco 3:
Tipo: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 01 a 08 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

7º Pavto.: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 701 a 708 - Sala, Varanda, Circulação, Escada de Acesso às Dependências na Cobertura, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

Cobertura: Em sua parte comum é constituído de Circulação, Escada, Casa de Máquinas de Elevadores e Casa de Bombas de Incêndio.

Em sua parte privativa é constituído de:
Dependências dos Apartamentos 701 a 708 - Hall, Escada de Acesso às Dependências no 7º Pavimento, Banheiro e Terraço Descoberto.

Bloco 4:
Tipo: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:

Apartamentos 01 a 10 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

7º Pavto.: Em sua parte comum é constituído de Circulações Sociais, 2 Ante-Câmaras, Circulação de Serviço, Escada, 3 Elevadores, Lixo e Medidores de Água e Gás.

Em sua parte privativa é constituído de:
Apartamentos 701 a 710 - Sala, Varanda, Circulação, Escada de Acesso às Dependências na Cobertura, 2 Quartos sendo 1 Suíte, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suíte, Cozinha e Área de Serviço.

Cobertura: Em sua parte comum é constituído de Circulação, Escada, Casa de Máquinas de Elevadores e Casa de Bombas de Incêndio.

Em sua parte privativa é constituído de:
Dependências dos Apartamentos 701 a 710 - Hall, Escada de Acesso às Dependências no 7º Pavimento, Banheiro e Terraço Descoberto.

Parágrafo Primeiro - As varandas abertas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, conforme disposto no Decreto nº 322 de 03/03/1976, Artigo 114, Parágrafo 9º, advindo daí a co-responsabilidade do condomínio na obediência a esta exigência. O condômino de qualquer unidade que infringir tal disposição sofrerá as penalidades previstas naquele dispositivo legal e na presente convenção.
Parágrafo Segundo – As vagas para estacionamento de automóveis serão tratadas como objeto de propriedade autônoma, visto que se acham vinculadas aos apartamentos, só podendo ser transferidas a outros CONDÔMINOS, sendo vedada a transferência a pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO, na forma do contido no artigo 5º parágrafos 1º e 2º da Lei 4.864/65, vedada ainda sua locação ou empréstimo a não CONDÔMINOS ou pessoas que não sejam moradoras do edifício.
Parágrafo Terceiro - Os espaços destinados a estacionamento, somente poderão ser utilizados pelos moradores dos edifícios quer sejam os próprios condôminos, seus dependentes, prepostos ou locatários, os quais ficarão obrigados a cadastrar seus veículos junto à administração do condomínio, a fim de que, qualquer momento, possa ser verificado se os automóveis estacionados pertencem aos moradores dos edifícios, não sendo permitido a ninguém, deixar no estacionamento qualquer objeto ou guardados. Também não será permitido, executar consertos ou reparos nos veículos estacionados, salvo em caso de extrema necessidade e com a finalidade de permitir a remoção do veículo, ficando vedado também à lavagem de autos nos locais destinados a estacionamento, sendo portanto as normas estabelecidas neste artigo de aplicação geral a todos os condôminos. É expressamente vedado a qualquer condômino executar qualquer tipo de fechamento no espaço destinado a estacionamento.
Parágrafo Quarto - Em caso de cessão de vagas de garagem entre condôminos, as correspondentes frações ideais de cada vaga, serão adicionadas e subtraídas as respectivas unidades, alterando a cota de participação no rateio das despesas
Parágrafo Quinto - O empreendimento possuirá um total de 336 (trezentos e trinta e seis) Vagas, sendo 96 (noventa e seis) no Bloco 1; 96 (noventa e seis) no Bloco 2, 64 (sessenta e quatro no Bloco 3 e 80 (oitenta) no Bloco 4, situadas no Sub-Solo e 27 (vinte e sete) situadas no Pavimento Térreo. As vagas terão uso indistinto e serão vinculadas conforme tabela abaixo:

BLOCO 01	
101 / 601	**1**
102 / 602	**1**
103 / 603	**1**
104 / 604	**1**

BLOCO 02	
101 / 601	**1**
102 / 602	**1**
103 / 603	**1**
104 / 604	**1**

105 / 605	**1**
106 / 606	**1**
107 / 607	**1**
108 / 608	**1**
109 / 609	**1**
110 / 610	**1**
111 / 611	**1**
112 / 612	**1**
701 / 712	**2**
TOTAL	96

105 / 605	**1**
106 / 606	**1**
107/ 607	**1**
108 / 608	**1**
109 / 609	**1**
110 / 610	**1**
111 / 611	**1**
112 / 612	**1**
701 / 712	**2**
TOTAL	96

BLOCO 03	
101 / 601	**1**
102 / 602	**1**
103 / 603	**1**
104 / 604	**1**
105 / 605	**1**
106 / 606	**1**
107 / 607	**1**
108 / 608	**1**
701 / 708	**2**
TOTAL	64

BLOCO 04	
101 / 601	**1**
102 / 602	**1**
103 / 603	**1**
104 / 604	**1**
105 / 605	**1**
106 / 606	**1**
107/ 607	**1**
108 / 608	**1**
109 / 609	**1**
110 / 610	**1**
701 / 710	**2**
TOTAL	80

TOTAL DO SOMATÓRIO DOS BLOCOS	336 VAGAS

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

Artigo 2° - São partes comuns dos edifícios, inalienáveis e indivisíveis, o solo, as fundações, estrutura de concreto armado, pisos, montantes, colunas de sustentação, vigas, paredes externas e rampas, os encanamentos d'água, luz, força, gás, esgoto, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos, as Calhas, Condutores de Águas Pluviais, Receptáculo de Lixo, Caixa D' Água, Lixo, Áreas de Acesso, enfim todas as instalações de fins aproveitáveis e de uso comum de todos os condôminos, inclusive o acesso ao logradouro público.

Artigo 3° - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas com todas as instalações e tubulações até sua interseção com as linhas encanamentos e tubulações-tronco, a saber as unidades descritas no artigo nº 1, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES:

Artigo 4° - São direitos dos condôminos:

A) Usar, fruir e livremente dispor de sua unidade, de acordo com o seu destino, residencial, desde que não prejudique a segurança e solidez do Edifício, que não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta convenção;
B) Usar das partes comuns do Edifício, conforme sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, observadas as mesmas restrições da anterior;
C) Manter em seu poder as chaves das partes de ingresso do Edifício;
D) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
E) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
F) Votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite;
G) Denunciar ao síndico qualquer irregularidade observada;

Artigo 5° - São deveres dos Condôminos

A) Guarda decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinam;
B) Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais companheiros;
C) Não remover pó dos tapetes, cortinas, ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão;
D) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis de exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem;
E) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
F) Colocar o lixo e detritos devidamente embrulhados no respectivo container;
G) Não decorar as paredes, portas e esquadrias com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
H) Não usar toldos externos nem colocar letreiros, placas, cartazes de publicidade ou qualquer outro;
I) Não colocar nem deixar que se coloquem, nas partes comuns do Edifício, quaisquer objetos ou instalações sejam de que natureza forem;
J) Não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares;
K) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança do prédio e à solidez do Edifício, ou incômodo aos demais condôminos;
L) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício na proporção das respectivas frações ideais do terreno, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
M) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia na forma e na proporção de suas respectivas frações;

N) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico ou prepostos seus, quando isto se tornar indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez indispensável a realização de reparos em instalações, serviços de tubulação das unidades autônomas vizinhas;
O) Não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer partes comuns do Condomínio, exceto nas áreas de recreação;
P) Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
Q) Somente usar aparelhos sonoros em tom moderado, especialmente depois das 22:00 horas e ou antes das 08:00 horas da manhã.
R) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
S) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
T) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

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

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

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

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

Parágrafo Quarto - As alterações, reformas, acréscimos e reparos a serem levados a efeito em dependências internas das unidades autônomas deverão ser tempestivamente comunicados ao síndico.
Caberá ao condômino em cuja unidade autônoma estejam sendo realizadas obras, promover, diariamente, a limpeza de escadas, áreas e dependências pelas quais transitem materiais e entulhos, sendo expressamente vedado o seu depósito ou acúmulo nas partes comuns, salvo mediante prévia autorização do síndico, mas sempre pelo tempo estritamente necessário.

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

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

CAPITULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 6° - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, e serão realizadas na Sala de Administração, salvo motivo de força maior.

Parágrafo Primeiro: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo síndico, ou pelos condôminos que a fizerem.

Parágrafo Segundo: As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como de propostas de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro: Entre a data da convocação e a data da realização da Assembléia, deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias, no mínimo.

Parágrafo Quarto: As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Quinto: É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambos o período de meia hora, no mínimo.
Parágrafo Sexto: O síndico endereçará as convocações para os Unidades dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas.

Artigo 7° - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhadores no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.

Artigo 8° - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertençam, contando-se cada voto pela fração ideal que corresponder à respectiva Unidade, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de votos dos presentes e á vista do livro de presença, por todos assinado. As unidades e as vagas de garagem vinculadas, possuem as respectivas frações ideais:

UN	FRAÇÕES			REP.	TOTAIS		
	UNIDADE	VAGA	TOTAL		UNIDADE	VAGA	TOTAL
Bloco 1							
101/601	0,002800	0,000296	0,003096	6	0,016800	0,001776	0,018576
102/602	0,002817	0,000296	0,003113	6	0,016902	0,001776	0,018678
103/603	0,002874	0,000296	0,003170	6	0,017244	0,001776	0,019020
104/604	0,002874	0,000296	0,003170	6	0,017244	0,001776	0,019020
105/605	0,002817	0,000296	0,003113	6	0,016902	0,001776	0,018678
106/606	0,002996	0,000296	0,003292	6	0,017976	0,001776	0,019752
107/607	0,002996	0,000296	0,003292	6	0,017976	0,001776	0,019752
108/608	0,002802	0,000296	0,003098	6	0,016812	0,001776	0,018588
109/609	0,002958	0,000296	0,003254	6	0,017748	0,001776	0,019524
110/610	0,002958	0,000296	0,003254	6	0,017748	0,001776	0,019524
111/611	0,002802	0,000296	0,003098	6	0,016812	0,001776	0,018588
112/612	0,002800	0,000296	0,003096	6	0,016800	0,001776	0,018576
701	0,003877	0,000592	0,004469	1	0,003877	0,000592	0,004469
702	0,003937	0,000592	0,004529	1	0,003937	0,000592	0,004529
703	0,004207	0,000592	0,004799	1	0,004207	0,000592	0,004799
704	0,004207	0,000592	0,004799	1	0,004207	0,000592	0,004799
705	0,003972	0,000592	0,004564	1	0,003972	0,000592	0,004564
706	0,004118	0,000592	0,004710	1	0,004118	0,000592	0,004710
707	0,004118	0,000592	0,004710	1	0,004118	0,000592	0,004710
708	0,004148	0,000592	0,004740	1	0,004148	0,000592	0,004740
709	0,004321	0,000592	0,004913	1	0,004321	0,000592	0,004913
710	0,004322	0,000592	0,004914	1	0,004322	0,000592	0,004914
711	0,004104	0,000592	0,004696	1	0,004104	0,000592	0,004696
712	0,003877	0,000592	0,004469	1	0,003877	0,000592	0,004469
Sub-Total (1)				84	0,256172	0,028416	0,284588

UN	FRAÇÕES			REP.	TOTAIS		
	UNIDADE	VAGA	TOTAL		UNIDADE	VAGA	TOTAL
Bloco 2							
101/601	0,002991	0,000296	0,003287	6	0,017946	0,001776	0,019722
102/602	0,002792	0,000296	0,003088	6	0,016752	0,001776	0,018528
103/603	0,002796	0,000296	0,003092	6	0,016776	0,001776	0,018552
104/604	0,002901	0,000296	0,003197	6	0,017406	0,001776	0,019182
105/605	0,002775	0,000296	0,003071	6	0,016650	0,001776	0,018426
106/606	0,002788	0,000296	0,003084	6	0,016728	0,001776	0,018504
107/607	0,002978	0,000296	0,003274	6	0,017868	0,001776	0,019644
108/608	0,002978	0,000296	0,003274	6	0,017868	0,001776	0,019644
109/609	0,002805	0,000296	0,003101	6	0,016830	0,001776	0,018606
110/610	0,002944	0,000296	0,003240	6	0,017664	0,001776	0,019440
111/611	0,002817	0,000296	0,003113	6	0,016902	0,001776	0,018678
112/612	0,002989	0,000296	0,003285	6	0,017934	0,001776	0,019710
701	0,004316	0,000592	0,004908	1	0,004316	0,000592	0,004908
702	0,003933	0,000592	0,004525	1	0,003933	0,000592	0,004525
703	0,004202	0,000592	0,004794	1	0,004202	0,000592	0,004794
704	0,004281	0,000592	0,004873	1	0,004281	0,000592	0,004873
705	0,004179	0,000592	0,004771	1	0,004179	0,000592	0,004771
706	0,004165	0,000592	0,004757	1	0,004165	0,000592	0,004757
707	0,004301	0,000592	0,004893	1	0,004301	0,000592	0,004893
708	0,004119	0,000592	0,004711	1	0,004119	0,000592	0,004711
709	0,003960	0,000592	0,004552	1	0,003960	0,000592	0,004552
710	0,004099	0,000592	0,004691	1	0,004099	0,000592	0,004691
711	0,003937	0,000592	0,004529	1	0,003937	0,000592	0,004529
712	0,004108	0,000592	0,004700	1	0,004108	0,000592	0,004700
Sub-Total (2)				84	0,256924	0,028416	0,285340

UN	FRAÇÕES			REP.	TOTAIS		
	UNIDADE	VAGA	TOTAL		UNIDADE	VAGA	TOTAL
Bloco 3							
101/601	0,002982	0,000296	0,003278	6	0,017892	0,001776	0,019668
102/602	0,002982	0,000296	0,003278	6	0,017892	0,001776	0,019668
103/603	0,002985	0,000296	0,003281	6	0,017910	0,001776	0,019686
104/604	0,002984	0,000296	0,003280	6	0,017904	0,001776	0,019680
105/605	0,002982	0,000296	0,003278	6	0,017892	0,001776	0,019668
106/606	0,002982	0,000296	0,003278	6	0,017892	0,001776	0,019668
107/607	0,002892	0,000296	0,003188	6	0,017352	0,001776	0,019128
108/608	0,002892	0,000296	0,003188	6	0,017352	0,001776	0,019128
701	0,004104	0,000592	0,004696	1	0,004104	0,000592	0,004696
702	0,004152	0,000592	0,004744	1	0,004152	0,000592	0,004744
703	0,004334	0,000592	0,004926	1	0,004334	0,000592	0,004926
704	0,004333	0,000592	0,004925	1	0,004333	0,000592	0,004925
705	0,004152	0,000592	0,004744	1	0,004152	0,000592	0,004744
706	0,004164	0,000592	0,004756	1	0,004164	0,000592	0,004756
707	0,004173	0,000592	0,004765	1	0,004173	0,000592	0,004765
708	0,004165	0,000592	0,004757	1	0,004165	0,000592	0,004757
Sub-Total (3)				56	0,175663	0,018944	0,194607

UN	FRAÇÕES			REP.	TOTAIS		
	UNIDADE	VAGA	TOTAL		UNIDADE	VAGA	TOTAL
Bloco 4							
101/601	0,002993	0,000296	0,003289	6	0,017958	0,001776	0,019734
102/602	0,002994	0,000296	0,003290	6	0,017964	0,001776	0,019740
103/603	0,002790	0,000296	0,003086	6	0,016740	0,001776	0,018516
104/604	0,002861	0,000296	0,003157	6	0,017166	0,001776	0,018942
105/605	0,002795	0,000296	0,003091	6	0,016770	0,001776	0,018546
106/606	0,002789	0,000296	0,003085	6	0,016734	0,001776	0,018510

107/607	0,002815	0,000296	0,003111	6	0,016890	0,001776	0,018666
108/608	0,002810	0,000296	0,003106	6	0,016860	0,001776	0,018636
109/609	0,002952	0,000296	0,003248	6	0,017712	0,001776	0,019488
110/610	0,002767	0,000296	0,003063	6	0,016602	0,001776	0,018378
701	0,004188	0,000592	0,004780	1	0,004188	0,000592	0,004780
702	0,004190	0,000592	0,004782	1	0,004190	0,000592	0,004782
703	0,004037	0,000592	0,004629	1	0,004037	0,000592	0,004629
704	0,004070	0,000592	0,004662	1	0,004070	0,000592	0,004662
705	0,003879	0,000592	0,004471	1	0,003879	0,000592	0,004471
706	0,003965	0,000592	0,004557	1	0,003965	0,000592	0,004557
707	0,003978	0,000592	0,004570	1	0,003978	0,000592	0,004570
708	0,003969	0,000592	0,004561	1	0,003969	0,000592	0,004561
709	0,004105	0,000592	0,004697	1	0,004105	0,000592	0,004697
710	0,004008	0,000592	0,004600	1	0,004008	0,000592	0,004600
Sub-Total (4)				70	0,211785	0,02368	0,235465

TOTAL GERAL	294	0,900544	0,099456	1,000000

Fração ideal de 1 Vaga	0,000296

Direitos Especiais aos adquirentes das unidades 701 a 712 dos Blocos 1 e 2, 701 a 708 do Bloco 3 e 701 a 710 do Bloco 4:
Aos proprietários dos apartamentos 701 a 712 dos Blocos 1 e 2, 701 a 708 do Bloco 3 e 701 a 710 do Bloco 4, fica expressamente assegurado o direito de, admitindo a qualquer tempo a legislação vigente e obtendo a competente aprovação junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, pelo departamento de edificações, proceder às obras de ampliação das referidas unidades, utilizando a projeção do respectivo andar e telhado do edifício, mantendo o padrão de arquitetura das fachadas existentes, com exclusão das áreas correspondentes à casas de máquinas, depósitos, caixas d´água e demais partes comuns ali existentes, a qualquer tempo, por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade, desde que não afetem a solidez e segurança do prédio e não impeçam o acesso a estas partes ou o perfeito funcionamento dos equipamentos comuns, tudo praticando independentemente de autorização do condomínio e demais condôminos, ficando as despesas decorrentes das obras de ampliação por exclusiva conta do proprietário interessado, o que não poderá a título algum, importar em criação de novas unidades autônomas. Ficarão incorporadas aos referidos apartamentos as benfeitorias realizadas.

Parágrafo Primeiro : Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, o que será exigido na Assembléia.

Parágrafo Segundo : Não poderão tomar parte na Assembléia os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de suas contribuições ou das multas que lhe tenham sido impostas, a não ser para apreciação de matéria que necessite da unanimidade dos condôminos para sua rejeição ou aprovação.

Artigo 9°- É lícito fazer-se o Condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, seja este condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membros do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Artigo 10° - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e ela compete;

A) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo;
B) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva;
C) Eleger o síndico e o subsíndico, fixando a remuneração do primeiro;
D) Eleger os membros do Conselho Fiscal;
E) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 11°- As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas, e em segunda com qualquer número.

Parágrafo Único: As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo 12° - Compete as Assembléias Extraordinárias:

A) Deliberar sobre as matérias de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
B) Decidir, em graus de recurso, as questões que tenham sido resolvidas pelo síndico e levadas a Assembléia a pedido do interessado ou dos interessados;
C) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
D) Destituir o síndico ou subsíndico, a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização.

Artigo 13°- Nas Assembléias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, contando-se cada voto pela fração ideal que corresponde a unidade do votante, calculados sobre o número de votos dos presentes a vista do livro de presença, por todos assinado, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

Parágrafo Único: Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:
A) Será exigida maioria, que represente dois terços dos votos dos proprietários das unidades para realização de benfeitorias meramente úteis e inovações do Edifício, bem como para deliberar a destituição do síndico;
B) Será exigida maioria que represente no mínimo dois terços dos votos dos condôminos para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que acarrete a destruição total do prédio;
C) Será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Edifício;
D) Será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas;
E) Será ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Artigo 14°- As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatoriamente cumpridas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-la e fazê-la executar.

Parágrafo Único: Nos oito dias seguintes a Assembléia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível do edifício, onde permanecerão, no mínimo, por dez (10) dias, e enviará cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Artigo 15°- Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo secretário e pelos condôminos presentes, os quais terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações do voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único : As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas a Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 16° - A administração caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único : Compete ao síndico:
A) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse condominial;
B) Superintender a administração do edifício;
C) Cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembléias;
D) Admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração;
E) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação, até o limite mensal equivalente a 10 (dez) salários mínimos, e com a prévia aprovação da Assembléia especialmente convocada se exceder dessa importância;
F) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na Assembléia;
G) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerida fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, uma quarta parte do condômino;
H) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
I) Prestar a Assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; manter e escriturar o livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos Membros do Conselho Consultivo;
J) Cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais/extraordinárias, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
L) Comunicar a Assembléia as citações que receber;
M) Procurar dirimir por meios suasórios, as divergências entre os condôminos;
N) Entregar ao sucessor todos os livros e documentos em seu poder;

Artigo 17° - Por delegação de poderes originariamente atribuídos ao síndico nos termos do item anterior e da legislação pertinente, e segundo as regras estabelecidas no instrumento de sua contratação, caberá à Administradora desempenhar as FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS DE NATUREZA OPERACIONAL, incumbindo-lhe sobretudo: a) fazer cumprir o Regulamento Interno do Edifício e os de suas partes comuns, bem como fazer cumprir a Convenção de Condomínio, tudo conforme solicitação do síndico; b) Assessorar a administração operacional interna do edifício no que diz respeito a seu funcionamento e coordenação, superintendendo os serviços de que o prédio é dotado; c) admitir ou demitir empregados, fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades e remunerações, assim como contratar prestadores de serviços, pessoas físicas e/ou jurídicas, de acordo com a estrutura e o orçamento aprovados pela assembléia geral, e conforme deliberação do síndico; d) exercer e praticar todos os demais atos que lhe forem delegados; e) cumprir integralmente todas as obrigações que lhe forem atribuídas no respectivo contrato de prestação de serviços; g) apresentar orçamentos anuais com a definição das cotas a serem pagas no período seguinte. Correrão por conta do Condomínio os honorários da Administradora, que será contratada sempre por prazo não inferior a 02 (dois) anos.

Artigo 18°- As funções de síndico poderão ser remuneradas, na forma que a Assembléia Geral fixar.

Artigo 19°- Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga a Assembléia elegerá outro síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas, de sua gestão.

Artigo 20°- O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelo prejuízo a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 21°- Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico e considerado empregado do condomínio compete:

A) Manter serviços permanentes de portaria e exercer vigilância contínua;
B) Fiscalizar as condições de conservação e asseio das partes comuns;
C) Abrir a porta principal às 07:00 horas e fechá-la às 20:00 horas, diariamente;
D) Acender e apagar as luzes das partes comuns;
E) Guardar as chaves da entrada e das dependências comuns;
F) Receber correspondências e encomendas destinadas aos condôminos, colocando-as nos seus escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
G) Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados e fiscalizar seus companheiros e assiduir ao serviço;
H) Comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no condomínio ou a sua má utilização pelos condôminos, bem como quaisquer circunstâncias que lhe pareçam anormais;
I) Executar as instruções do síndico;
J) Exercer o policiamento interno;

Artigo 22º- Juntamente com o síndico a Assembléia elegerá o subsíndico, o qual, além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração;

Parágrafo Único: O mandato do subsíndico será igual ao do síndico, não recebendo ele, todavia, qualquer remuneração.

CAPITULO V - DO CONSELHO FISCAL:

Artigo 23°- Anualmente a Assembléia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal composto de três membros, escolhidos entre os condôminos os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 24°- Compete ao conselho fiscal:
A) Fiscalizar as atividades do administrador e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
B) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocoladas, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
C) Dar parecer sobre as contas do síndico bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a Assembléia Geral;
D) Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
E) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
F) Dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

CAPITULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 25°- Constituem despesas ordinárias:

A) As relativas a conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes comuns e dependências do edifício;
B) As relativas ao prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
C) Os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns;
D) A remuneração do síndico, do zelador e dos demais empregados;

E) As despesas relativas a reparação dos danos provocados por vazamentos ou infiltrações ocorridas nos Unidades ou nas partes comuns, desde que, comprovadamente não tenham sido causadas pelo mau uso ou negligência do condômino, em cuja unidade autônoma surgirem esses vazamentos ou infiltrações.

Artigo 26°- Compete a Assembléia Geral fixar as despesas ordinárias e cabe aos condôminos concorrer para seu pagamento, mensalmente, na proporção de suas frações ideais.

Artigo 27°- Serão igualmente rateadas entre condôminos, na proporção estabelecida no artigo anterior, sempre que o fundo de reserva for insuficiente, as despesas extraordinárias, devendo efetuar-se o pagamento das quotas correspondentes em 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nessa oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas as quotas normais do condomínio.

Artigo 28°- Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, decorrentes a atos por eles praticados.

Parágrafo Único: As disposições deste artigo são extensivas aos prejuízos causados as partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos de reparação na sua unidade autônoma.

Artigo 29° - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Artigo 30° - Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas ordinárias **(art° 27)**, os condôminos pagarão, cada um, por igual, 5% (cinco por cento) do valor estabelecido para as quotas de condomínio e na mesma época em que estas forem pagas, para a constituição de um fundo de Reserva que se destinará a custear as despesas extraordinárias.

Artigo 31° - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer risco que possa destruir, no todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da Assembléia Geral e pelos valores por ela fixados, discriminando-se na Apólice o valor do seguro de cada Unidade.

Parágrafo Único : É lícito a cada condômino, individualmente e as expensas própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 32º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do edifício, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos, investidos dos poderes para:

A) Abrir concorrência para reconstrução de edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado geral para sua deliberação;
B) Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento designado pela Assembléia;
D) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único : Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para pagamento do excesso na proporção de suas frações ideais de terreno, salvo se a maioria recusar-se a fazê-lo, cedendo a maioria os seus direitos na forma da lei. Caso a Assembléia Geral decida pela não reconstrução, autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

Artigo 33° - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

Artigo 34°- Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão além da correção monetária, necessária a adequação da contribuição mensal a desvalorização da moeda no período do atraso, os juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, em benefício do condomínio, independente de interpelação. Ocorrendo atraso superior a 30 (trinta) dias, poderá o síndico cobrar-lhe o débito judicialmente, sujeitando-se o inadimplente, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado e a correção monetária do seu débito.

Artigo 35° O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

Artigo 36° O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nas letras R, S e T do Artigo 5º, pagará a multa, cujo valor será definido em nova assembléia, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 37°- A presente convenção, que sujeita todos os ocupantes ainda que eventuais do edifício ou de qualquer de suas partes obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular e somente poderá ser modificado pelo voto que represente dois terços das frações ideais, dos que tiverem essa qualidade ao tempo da alteração, ressalvados os casos em que, em virtude de disposição legal ou desta própria convenção, for exigida unanimidade.

Artigo 38°- O condomínio objeto da presente convenção considerar-se-á definitivamente constituído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos quando da conclusão da construção, a partir de quando todos os condôminos, mesmo os que somente mais tarde venham utilizar suas unidades, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Parágrafo Único: No prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados da data em que for comunicado o término da construção, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição do síndico, subsíndico, Membros do Conselho Consultivo e fixação do valor das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em Assembléia Geral, para isto especialmente convocada, nos três meses seguintes, ocasião em que diante da realidade econômica financeira expressa nos balancetes mensais, seu valor poderá ser precisamente fixado, estabelecendo-se, entretanto, um valor de 50% da cota para as unidades de propriedade do incorporador ou construtor que não estejam ocupadas e/ou comercializadas.

Artigo 39°- Até as proximidades da conclusão das obras de construção do edifício, a INCORPORADORA fará convocar, através de preposto seu ou mesmo da Administradora escolhida, e/ou, através de preposto por ele ou por esta última indicado, instalará e presidirá a assembléia geral de instalação do Condomínio.

Artigo 40°- Será submetido à apreciação da apontada assembléia de instalação o orçamento para o período até a imediatamente seguinte assembléia ordinária.

Artigo 41°- Na assembléia de instalação, acima definida, serão eleitos os primeiros síndico, subsíndico e membros do conselho fiscal, todos com mandato até a data da primeira assembléia geral ordinária.

Artigo 41º - Desde a instalação do Condomínio, as funções administrativas operacionais, pelo menos, serão desempenhadas, necessariamente por uma empresa especializada, nessa atividade.

Artigo 42°- A escolha da empresa especializada acima referida será atribuição exclusiva da INCORPORADORA, ficando esta autorizada a, ainda que o síndico não o faça, assinar, em nome e por conta do Condomínio, e mesmo antes da instalação do mesmo, o respectivo contrato de prestação de serviços, que contenha, além da delegação das funções administrativas operacionais do Condomínio, as cláusulas e condições usuais de mercado para tal tipo de empreendimento e prazo não inferior a 2 (dois) anos.

Artigo 43°- Se não preferir deixar prevalecer à regra geral, poderá a Incorporadora, a seu critério, contratar, em nome e por conta do Condomínio, o primeiro seguro contra incêndio das edificações, fazendo-o junto à seguradora que livremente escolher.

Artigo 44°- Os usuários das unidades alugadas ou emprestadas poderão livremente usufruir de todas as partes comuns do edifício, tal como se os próprios condôminos fossem, respeitados a lei, a convenção e os regulamentos internos.

Artigo 45°- Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos que a qualquer título importem em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou fruição de qualquer unidade autônoma a obrigação do fiel cumprimento às normas da convenção, do regimento interno e dos outros eventuais regulamentos internos do edifício, sendo que a omissão não eximirá o usuário a qualquer título de cumprir integralmente as disposições aqui contidas.

Artigo 46°- Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, em conformidade com os costumes e princípios gerais de direito.

Artigo 47°- Fica assegurado à INCORPORADORA, a seus sócios e contratados, o direito de, sem ônus para os mesmos, manter, em partes comuns do CONDOMÍNIO, após o "habite-se", placas de vendas ou publicidade, inclusive com seus nomes e marcas, bem como os de corretores, construtores contratados e outros prestadores de serviços, como a administradora, tudo até 1 (um) ano após a comercialização da última unidade de propriedade da INCORPORADORA.

Artigo 48°- Fica igualmente desde já garantido à INCORPORADORA, seus sócios e contratados direito de manter corretores nas partes comuns do CONDOMÍNIO até a venda da última de suas unidades.

Artigo 49°- Após a instalação do condomínio, fica convencionado, desde já, que à INCORPORADORA arcará, tão somente, com a metade do custo de manutenção condominial de suas unidades ainda não vendidas, tendo em vista que as mesmas não estarão sendo utilizadas e, via de conseqüência, não acarretando ao condomínio qualquer despesa; ficando, no entanto, certo que, uma vez vendida, alugada ou ocupada, a qualquer título, uma dessas unidades da INCORPORADORA, passará esta unidade a pagar, de imediato, a cota condominial integral paga pelas demais unidades.

Artigo 50°- Adicionalmente, será facultado à INCORPORADORA, aos seus sócios e à construtora contratada, sem ônus para os mesmos, manterem, em partes comuns do CONDOMÍNIO a serem por elas identificadas, placas com seus nomes e marcas, condizentes com nível de qualidade do empreendimento, pelo prazo de até 20 (vinte) anos após a entrega do empreendimento. A faculdade aqui concedida sobreviverá a eventual alteração da convenção de condomínio, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

Artigo 51°- A presente convenção é regida, pelas disposições do Código Civil - Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos não alterados da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores.

Artigo 52°- Fica eleito o foro Regional de Jacarepaguá, Comarca da Capital do Rio de Janeiro, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação das disposições da presente convenção.

Rio de Janeiro, 7 de maio de 2007.

_____

BANANAL – 127 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.