

Lei 4.591/64- Art. 32, alínea “j”

MINUTA
da
CONVENÇÃO de CONDOMÍNIO
do
“CONDOMÍNIO VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL”

Pelo presente instrumento, **ESTRADA RODRIGUES CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303, 7º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.543.607/0001-20, neste ato representada por dois dos seus procuradores, a seguir qualificados, sendo um do grupo “A” e outro do grupo “B”: **GRUPO “A”** - a) **MARCIA CRISTINA RAMOS DE LUCA**, brasileira, casada, economista, portadora do CPF nº 661.478.327-00 e da carteira de identidade do nº 15033-9 CRE - RJ, de 15/04/1985;b) **ELIZABETH CRISTINA DA COSTA RIBEIRO**, brasileira, separada consensualmente, administradora, portadora do CIC nº 847.570.357-72 e da carteira de identidade do IFP nº 07.172.607-9, de 21.02.1984; c) **ERNESTO AMÉRICO FILIPPONE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 095275088, expedida pelo DETRAN/RJ, em 06/06/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 274.640.597-00; d) **CRISTIANO CAETANO**, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 2045014293, de 217/03/2007, expedida pela SSP/RS;e) **ALVARO JOSÉ FILGUEIRAS LAMIM**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 45.648/D, expedida pelo CREA/RJ, em 05/02/2001, inscrito no CPF/MF sob o nº 507.599.147-53; f) **MARCIO GROSSMAN**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 41.354/D, expedida pelo CREA/RJ, em 03/01/2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 597.756.617-49; **GRUPO “B”** - a) **NILTON CORRÊA TAVARES**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade n.º 41.805-D, expedida pelo CREA/RJ, em 09/06/80, inscrito no CPF/MF sob n.º 244.350.077-20; b) **MARCUS HERALDO LIMA DA COSTA**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade RG n.º 04.885.698-3, expedida pelo IFP/RJ, em 18/10/88, inscrito no CPF/MF sob o n.º 667.335.027-04; c) **RICARDO COUTO DE PRADA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade n.º 001555688056, expedida pelo DETRAN/RJ, em 15/02/07, inscrito no CPF/MF sob n.º 025.870.777-10; d) **CARLOS BANDEIRA DE MELO**, brasileiro, divorciado,

engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 98-1-02609-6, expedida pelo CREA/RJ, em 21/05/1999, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.453. 417-27; e) **BRUNO CORREIA LEAL DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade RG n.º 12071968-1, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 0-53.324.497-80;;f) MARCEL ANTONIALI VIEIRA, casado, brasileiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 22.429.269-9, inscrito no CPF/MF sob o nº 258.902.538-67; g) **GUILHERME DE REZENDE REGAL**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº M3.502.605, expedida pela SSP/MG, em 01/01/2000, inscrito no CPF/MF sob o nº 081.869.157-37; h) **ALEXANDRE CALAZANS ALBUQUERQUE**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 10.821.618-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 23/10/2002, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.380.397-10, todos residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Av. das Américas, 3500, Bloco 1, 4º andar, parte, por força do instrumento de mandato, lavrado no 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 2.451, fl 193, ato 142 de 15/07/2010, na qualidade de incorporadora do empreendimento, tendo em vista o condomínio a ser disciplinado e regulado pela presente convenção de condomínio, em obediência ao contido nos artigos 1333, 1334 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10/01/2002 e no artigo 9º parágrafo 3º da Lei 4.591, de 16/12/1964, outorga a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, devendo a ela ficar sujeitos, a qualquer tempo, os futuros condôminos do Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, estabelecendo as cláusulas e condições que se seguem, a integrarem o Memorial de Incorporação e às quais aderirão expressamente os futuros adquirentes de unidades e condôminos, comprometendo-se a ratificá-la integralmente quando da instalação do condomínio.

INTRODUÇÃO

I- DENOMINAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO EDIFÍCIO:

I.1- O Condomínio objeto da presente Convenção denomina-se "**CONDOMÍNIO VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL**", situa-se na Estrada Rodrigues Caldas nº 2.055,

Jacarepaguá – Rio de Janeiro - RJ, descrito , caracterizado e confrontado na matrícula nº 23.595 do 9º Ofício de Registro de Imóveis.

I.2- É constituído de um conjunto residencial multifamiliar composto de 09 (nove) blocos, de natureza estritamente residencial, as seguintes denominações: BLOCO 1 – “EDIFÍCIO JEQUITIBÁ”; BLOCO 2 – “EDIFÍCIO JACARANDÁ; BLOCO 3 – “EDIFÍCIO CEDRO”; BLOCO 4 – “EDIFÍCIO FIGUEIRA”; BLOCO 5 – “EDIFÍCIO PALMEIRA”; BLOCO 6 – “EDIFÍCIO PINHEIRO”; BLOCO 7 – “EDIFÍCIO IPÊ; BLOCO 8 – “EDIFÍCIO JATOBÁ”; BLOCO 9 – “EDIFÍCIO PAU BRASIL”, o grupamento, quando concluído, receberá a denominação de **“VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL”**, sendo constituído de: Térreo Geral, Blocos 1, 2, 4, 5 e 6 com Térreo, Pavimento do Tipo 2º ao 8º e Telhado. Blocos 7, 8 e 9 com Térreo, Pavimento Tipo 2º ao 6º e Telhado. Bloco 3 com Térreo.

II- CONDIÇÕES ESSENCIAIS

II.1- O Condomínio será regido pelo Código Civil (Lei nº 10.406 de 10/01/2002), pela Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, com alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004, legislação aplicável e pela presente Convenção.

II.2- A esta Convenção terão de aderir quaisquer futuros condôminos, nesses compreendidos os titulares do domínio de unidade autônoma e/ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma, ainda que nos respectivos títulos e/ou respectivos instrumentos particulares de promessa de venda, cessão, permuta, dação, fusão, incorporação, cisão ou outras formas de alienação ou transferência, a ela não se faça referência expressa.

II.3- Ficam sujeitos a esta Convenção, no que lhes couber, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma, obrigando-se os condôminos, nos respectivos contratos, a fazer constar cláusula expressa de atendimento às normas estabelecidas nesta Convenção e no Regulamento ou Regimento Interno do Condomínio.

II.4- Os direitos de cada condômino às partes comuns e à fração ideal correspondente a sua unidade autônoma, com suas partes assessórias, são inseparáveis e indivisíveis

de sua propriedade exclusiva, de modo que lhe é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

II.5- O Condomínio objeto desta Convenção destina-se específica e exclusivamente a residência e suas unidades autônomas prestam-se unicamente a residência unifamiliar, ficando expressamente vedado seu fracionamento.

CAPÍTULO I

DAS PARTES DE USO COMUM E DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art.1º- O Condomínio compreende partes de uso comum de todos os condôminos e partes de propriedade exclusiva, definidas nos artigos seguintes.

Art.2º- As partes de propriedade comum são aquelas assim definidas pelo artigo 1.331 do Código Civil tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolavelmente ligadas às demais partes do “**CONDOMÍNIO VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL**”, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, pisos de circulação de pessoas e veículos, que se caracterizam conforme abaixo, **de acordo com o projeto aprovado pelo processo nº _____, cuja licença de obras tomou o nº _____.**

I - TÉRREO GERAL: Guarita, sanitário, depósito de lixo, 2 (dois) castelos d água com reservatório de entrada, casa de bombas inc. e reservatório complementar, dependência de uso comum com churrasqueiras (2), terraço coberto, salão de festas, copa, circulação, lavabo masculino, lavado feminino, banheiro deficientes e sala de ginástica, área de recreação, quadra esportiva, piscina, deck molhado, piscina infantil, edícula 1 com circulação, sanit/vest (2), sanitários deficientes, refeitório e alojamento, edícula 2 com bar, edícula 2 com churrasqueiras (4), via interna, estacionamento com 405 (quatrocentos e cinco) vagas descobertas para veículos de passeio, circulação de pedestre, circulação de veículos, E.T.E, reservatório de reuso e jardins.

II - BLOCOS 1/2/4/5/6/7/8/9 - TÉRREO: circulação, correspondência, medidores, lixo (2), elevador (2) e CB (2).

III – BLOCOS 1/2/4/5/6 – PAVIMENTO TIPO (2° AO 8°): Hall elevador (2), medidores (2), lixo (2), escada, antecâmara (2), elevador (2) e CB (2).

IV - BLOCOS 7/8/9 – PAVIMENTO TIPO (2° AO 6°): Hall elevador (2), medidores (2), lixo (2), escada, antecâmara (2), elevador (2) e CB (2).

V – BLOCOS 1/2/4/5/6/7/8/9 – TELHADO: Poço de elevador (2), duto de ventilação escada (2), laje impermeabilizada e telhado.

Art.3º- As partes de uso e propriedade exclusivos são representadas pelas unidades autônomas e assim se descrevem:

I - BLOCOS 1/2/4/5/6/7/8/9 - TÉRREO: 8 (oito) unidades residenciais. Unidades 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108: sala, circulação, hall, quarto (2), banheiro, cozinha e varanda.

II – BLOCO 3 - TÉRREO: 02 (seis) unidades residenciais. Unidades 101, 102, 103, 104, 105, 106: sala, hall, circulação, quarto, banheiro e cozinha.

III - BLOCOS 1/2/4/5/6 – PAVIMENTO TIPO (2° AO 8°): 8 (oito) unidades residenciais por pavimento. Unidades 201/801, 202/802, 203/803, 204/804, 205/805, 206/806, 207/807 e 208/808: sala, circulação, hall, quarto (2), banheiro, cozinha e varanda.

IV - BLOCOS 7/8/9 – PAVIMENTO TIPO (2° AO 6°): 8 (oito) unidades residenciais por pavimento. Unidades 201/601, 202/602, 203/603, 204/604, 205/605, 206/606, 207/607 e 208/608: sala, circulação, hall, quarto (2), banheiro, cozinha e varanda.

Parágrafo Único- Para os fins previstos nesta Convenção e ao determinado na legislação vigente, às unidades autônomas correspondem as seguintes frações ideais do terreno e das partes comuns:

BLOCOS - 1, 2 ,4,5 e 6

Unidades	Fração Ideal	Quantidade	Somatório
101 a 801	0,002136	40	0,085440
102 a 802	0,002116	40	0,084640
103 a 803	0,002116	40	0,084640
104 a 804	0,002136	40	0,085440
105 a 805	0,002136	40	0,085440
106 a 806	0,002116	40	0,084640
107 a 807	0,002116	40	0,084640
108 a 808	0,002136	40	0,085440
TOTAIS DOS BLOCOS	----	320	0,680320

BLOCOS - 7, 8 e 9

Unidades	Fração ideal	Quantidade	Somatório
101 a 601	0,002136	18	0,038448
102 a 602	0,002116	18	0,038088
103 a 603	0,002116	18	0,038088
104 a 604	0,002136	18	0,038448
105 a 605	0,002136	18	0,038448
106 a 606	0,002116	18	0,038088
107 a 607	0,002116	18	0,038088
108 a 608	0,002136	18	0,038448
TOTAIS DOS BLOCOS	---	144	0,306144

BLOCO 3

Unidades	Fração ideal	Quantidade	Somatório
101	0,002262	1	0,002262

102	0,002244	1	0,002244
103	0,002262	1	0,002262
104	0,002262	1	0,002262
105	0,002244	1	0,002244
106	0,002262	1	0,002262
TOTAIS DO BLOCO	---	6	0,013536
TOTAIS GERAIS DOS BLOCOS	----	470	1,000000

CAPÍTULO II

DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Art.4º- As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

Parágrafo único- As áreas de estacionamento do condomínio destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio e de motocicletas.

Art.5º- As unidades autônomas do edifício, constituídas pelos apartamentos, destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

CAPÍTULO III

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Art.6º: As coisas comuns serão utilizadas de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos, desde que não prejudiquem, causem dano ou incômodo aos demais condôminos, possuidores ou ocupantes de unidades autônomas, obstruam ou embaracem o bom uso das partes comuns.

Parágrafo 1º- O acesso à casa de bombas, casa de máquinas, caixas d'água, e outras dependências ou instalações comuns, só será permitido ao Síndico, empregados ou serviçais para tanto autorizados, encarregados da limpeza das caixas d'água e empregados de empresa instaladora e mantenedora da limpeza.

Parágrafo 2º- É proibido a qualquer condômino utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço dos mesmos.

Parágrafo 3º- As partes ou dependências de uso comum tais como, corredores, escadas, áreas de circulação, halls, lajes, telhados, cobertura do edifício, etc., devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do condômino faltoso.

Parágrafo 4º- No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação, compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

Parágrafo 5º- Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos condôminos, na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo 6º- Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.

Parágrafo 7º- Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas do edifício, devendo o Condomínio fazer sua regular manutenção, procedendo, a cada 2 (dois) anos, à limpeza, lavagem ou repintura total das mesmas, conforme o caso.

Parágrafo 8º- Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40 e etc.

Parágrafo 9º- Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que com o seu consentimento penetrarem no condomínio.

Parágrafo 10º- O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos equipamentos das áreas comuns, tais como, bombas de água potável e de águas pluviais, portões, antena coletiva, caixa acoplada das bacias dos banheiros, luz de emergência e etc., visando tal manutenção manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

Parágrafo 11º- O Condomínio obriga-se, no mínimo semestralmente, a revisar e refazer o rejuntamento de pisos cerâmicos, de pedra, etc, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e

sabão neutro, não devendo ser utilizados, detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

Parágrafo 12º- As áreas frias da edificação, como por exemplo, banheiros, deverão ser lavados apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos “WAP” ou “VAPPORETO”, os quais podem estragar os rejuntas.

Parágrafo 13º- Para o bom funcionamento e conservação dos diversos Edifícios, a segurança e a comodidade dos moradores, poderá ser contratado pelo Condomínio um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

Parágrafo 14º- O Regimento Interno do Condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico.

Parágrafo 15º- Os condôminos obrigam-se a cumprir todas as exigências dos poderes públicos, notadamente as relativas a saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem, a atender as intimações que receberem e a responder pelas multas e penalidades a que derem causa.

CAPÍTULO IV

DO MODO DE USAR A ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Art.7º: A área de estacionamento do condomínio, localizada no térreo geral, tem capacidade para estacionamento de 405 (quatrocentos e cinco) veículos de passeio, todas localizadas em lugares individuais, descobertos e de uso indeterminado, demarcadas, identificadas e numeradas de 1 a 405, no projeto aprovado, para efeito de disponibilidade física, às quais não corresponde fração ideal do terreno.

Parágrafo 1º- Os apartamentos unidades 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108 dos blocos 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e a unidade 101 do bloco 3 não possuirão vaga de veículo no estacionamento e a todas as demais unidades **corresponderá o direito ao uso de 01 (uma) vaga nas áreas de estacionamento coletivo do condomínio**, em locais individuais, indeterminados e de uso comum.

Parágrafo 2º- A utilização da área de estacionamento será feita com observância das seguintes disposições:

- a) Cada vaga para automóvel somente poderá ser utilizada para a guarda e estacionamento de um único veículo de passeio, de porte compatível com a respectiva vaga;
- b) É proibido murar ou de qualquer outra forma fechar vagas;
- c) Não será permitida a guarda ou colocação de objetos, materiais, entulhos ou móveis de quaisquer espécies nas áreas de estacionamento ou nas áreas de circulação e manobra, cuja finalidade precípua, guarda de veículos, deve ser respeitada;
- d) Não será permitida a guarda ou armazenamento nas áreas de estacionamento de substâncias tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos suscetíveis de por em risco a segurança e solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio;
- e) As vagas não poderão ser cedidas, emprestadas ou locados, sob quaisquer hipóteses, a pessoas estranhas ao Condomínio. Os condôminos somente poderão ceder, emprestar ou locar vagas a outros condôminos, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a justo título, de unidade autônoma.

Parágrafo 3º- Mediante deliberação em Assembléia própria, os condôminos poderão aprovar a contratação de manobrista.

CAPÍTULO V

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Art.8º- São direitos dos condôminos:

- a) usar das suas respectivas unidades autônomas e das partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção e as disposições do Regimento Interno do Condomínio;
- b) independentemente do consentimento dos demais condôminos, livremente dispor, alienar ou onerar sua unidade autônoma com suas partes acessórias que dela são inseparáveis e indivisíveis;
- c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação, as normas legais e as contidas na presente Convenção, mui especialmente as disposições pertinentes contidas nos artigos 9º e 10º adiante, isto é, não poderá modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, bem como unificar unidades;
- d) comparecer às Assembléias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, observadas as restrições contidas nesta Convenção, e desde que estejam absolutamente em dia, isto é, quites com suas obrigações perante o condomínio;
- e) usufruir com seus familiares das dependências e coisas comuns do Condomínio;
- f) examinar a qualquer tempo, no local em que se encontram guardados, sem dali retirá-los, livros, arquivos e demais documentos do condomínio. O

condômino poderá solicitar ao síndico, por escrito, a extração de xerocópias de documentos do condomínio. As cópias deverão ser fornecidas ao condômino em 48(quarenta e oito) horas, arcando o solicitante com os custos correspondentes.

- g)** dar sugestões e fazer reclamações, mediante registro em livro próprio que ficará na portaria.

Art.9º - São obrigações dos condôminos:

- a)** obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno do Condomínio e Manual do Proprietário;
- b)** contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembléias Gerais, bem como pagar as multas que lhes forem impostas por infração ao disposto nesta Convenção, no Regimento Interno do Condomínio e Manual do Proprietário;
- c)** conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;
- d)** ressarcir ou indenizar o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados e/ou contratados, visitantes, causar às partes comuns do mesmo;
- e)** reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, incluídos os decorrentes de desgastes, mau uso, falta de conservação de sua unidade autônoma e/ou de defeitos de obras verificadas na mesma;
- f)** utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- g)** não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;

- h)** manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- i)** dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- j)** cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- k)** zelar pela moral e bons costumes;
- l)** fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;
- m)** evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
- n)** não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados e acondicionados em sacos plásticos;
- o)** ressalvadas as coletivas aprovadas em Assembléia Geral, não instalar antenas individuais, tais como de TV, FM, radioamador, na cobertura do edifício, lajes, terraços, peitoris ou a qualquer outro local visível do mesmo;
- p)** efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais como interfones, instalações elétricas e hidráulicas, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras;
- q)** não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, limpando, no mínimo semestralmente, todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;

- r) evitar que na montagem dos armários e gabinetes, sejam danificados e;ou retirados sifões e flexíveis das pias de banheiro e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos que poderão provocar vazamentos e conseqüentes danos nos armários e nos gabinetes;
- s) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- t) sempre consultar o Manual do Proprietário antes da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1 cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- u) sempre consultar o manual do proprietário antes de executar qualquer modificação ou reforma interna na respectiva unidade autônoma, visto que a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) podem causar fissuras na unidade autônoma, nas áreas comuns e nas demais unidades que compõem o condomínio;
- v) comunicar ao Síndico e/ou Administração do Condomínio, a ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que possa interferir, afetar ou prejudicar os demais condôminos, assim como incidência de moléstia infecto-contagiosa no seu apartamento;
- w) manter perante o Condomínio seus dados de cadastro sempre atualizados, informando por escrito o endereço, sempre no Brasil, para remessa de correspondências, convocações, citações e intimações, quando diverso do endereço do condomínio, bem como comunicar, de imediato e por escrito, transferência da titularidade da unidade autônoma.

Art.10- É expressamente **proibido** a qualquer condômino:

- a)** realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou do conjunto de edificação, principalmente modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas, mesmo que forma de forma parcial, das dependências da unidade autônoma privativa, bem como unificar unidades;
- b)** alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas ou realizar quaisquer obras que impliquem na alteração do projeto arquitetônico externo do edifício, inclusive cobrir lajes e/ou fechar terraços;
- c)** decorar paredes, portas e outras partes e esquadrias externas da sua unidade, com material, cores ou tonalidades diversos dos empregados no conjunto da edificação;
- d)** dar às suas partes destinação diversa da estabelecida na presente Convenção ou utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos ou possuidores, ou aos bons costumes;
- e)** instalar nas suas unidades autônomas equipamentos ou aparelhos em desacordo o projeto de instalação elétricas, hidráulicas e o projeto arquitetônico, passíveis de causar sobrecarga ou de afetar a fachada e arquitetura do conjunto;
- f)** utilizar ou manter nas respectivas unidades autônomas ou áreas comuns, substâncias, instalações ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores suscetíveis de por em risco a segurança e solidez do edifício ou incômodo aos demais condôminos, possuidores, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio;
- g)** lançar objetos, papéis, pontas de cigarros, líquidos, detritos pelas janelas e sacadas, sobre os andares inferiores, áreas comuns ou via pública, assim como jogar água nas janelas para sua lavagem, deixando-a cair nos andares inferiores;
- h)** bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, peitoris ou em locais visíveis do exterior ou neles colocar varais ou, ainda, vasos, enfeites e outros objetos que possam por em risco a segurança de condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;

- i)** afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, hall's ou qualquer outra dependência comum;
- j)** manter nas respectivas unidades, animais que prejudiquem ou comprometam a saúde, segurança ou causem incômodo aos demais condôminos, possuidores, ocupantes ou empregados.
- k)** embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;
- l)** usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou, ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- m)** permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do condomínio e que implique em aposta de valores e/ou bens;
- n)** permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas nas respectivas unidades autônomas; executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, em qualquer das áreas de estacionamento, bem como lavagem, com água;
- o)** 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 de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;
- p)** utilizar bujões de gás;
- q)** construir novas dependências de uso particular, inclusive jiraus, que afetem, ou possam afetar e/ou prejudicar a solidez e a estética do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

- r) utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho ou fora deste;

Art.11- Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de Ação de Procedimento Sumário, nos termos da letra "b", II do Artigo 275, do Código de Processo Civil; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

Parágrafo único: Sem prejuízo do acima disposto, o condômino faltoso será punido com pena pecuniária, na forma do Capítulo X, Arts. 47 e seguintes desta Convenção.

CAPÍTULO VI

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS NORMAIS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Art.12- Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, na proporção de sua fração ideal de terreno, no pagamento das despesas normais e extraordinárias do Condomínio, que serão sempre aprovadas pela Assembléia Geral dos condôminos.

Parágrafo 1º- São despesas normais de custeio todas aquelas que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais, tais como, mas não exclusivamente, salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio, consumo de água e esgoto, luz e força das áreas de uso comuns, bem como conservação, reparação, limpeza das dependências e instalações de uso comum, manutenção, conservação e reposição das instalações e equipamentos de uso comum, seguro da edificação.

Parágrafo 2º- São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não

previsíveis, bem como, as relativas a obras e melhorias necessárias ou aquelas que, autorizadas pela Assembléia Geral, mesmo não sendo necessárias atendam a conveniência dos condôminos.

Parágrafo 3º- As despesas relativas a partes comuns que eventualmente forem de uso exclusivo de um condômino ou de alguns deles, incumbem exclusivamente a quem delas se serve.

Art.13- O Síndico e/ou Administradora do Condomínio elaborará, anualmente, orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela Assembléia Geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos, devendo as mesmas serem pagas até o 5º(quinto) dia do mês a que se referirem, sob pena de ficar o condômino faltoso sujeito às penalidades previstas nesta Convenção.

Art.14- As despesas Extraordinárias deverão ser pagas pela forma deliberada na Assembléia Geral que as tiver autorizado.

Parágrafo Único - O limite para os gastos extraordinários fica desde já, fixado no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento anual.

Art.15- O valor relativo ao atendimento das despesas de Condomínio, normais ou extraordinárias, será rateado entre os condôminos na proporção das frações ideais de terreno correspondentes às respectivas unidades autônomas.

Parágrafo único- O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado em Assembléia Geral Ordinária. O "déficit" acaso verificado será rateado entre os condôminos, no prazo de 15 (quinze) dias da verificação, ou será acrescido ao orçamento para o exercício seguinte.

Art.16- O condômino que aumentar as despesas comuns deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações previstas nesta Convenção.

Art.17- Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade, telefone,

etc., de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo condômino, quando o estrago se verificar até chegar às linhas troncos, assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada propriedade autônoma.

Parágrafo 1º- Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino, possuidor ou ocupante ou seus autorizados, os reparos correrão por conta de todos os condôminos, indistintamente.

Parágrafo 2º- Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos tenha sido causado direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos, possuidor ou ocupante ou seus autorizados, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

Art.18- Cabe ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover por rito sumário, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Art.19- O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção ficará sujeito, de imediato, às penalidades previstas no Art. 47 desta Convenção, sem prejuízo da multa que lhe for imposta no caso de reincidência, na forma do Art. 49.

Parágrafo único: O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art.20- As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades, mediante pagamento previamente aprovado em Assembléia Geral.

Art.21- A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

CAPÍTULO VII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22 - A Administradora do condomínio será escolhida conforme estabelecido nos Arts. 23 e 24 terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta Convenção, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo ao disposto nesta Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

Art. 23 - A primeira administradora do condomínio prestará seus serviços pelo período inicial de 02(dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato por períodos sucessivos de 01(um) ano.

Art. 24 - Tendo em vista as características de todo o empreendimento e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que ele foi concebido, até o término da primeira gestão do condomínio, a **INCORPORADORA** representando o Condomínio, contratará a Administradora. A partir do 3º (terceiro) ano, em Assembléia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as Empresas especializadas em Administração de Condomínio, para o período de 01(um) ano, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia 05(cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta Convenção, e em especial aos constantes deste item.

Parágrafo 1º - Além dos demais expressamente previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a) contratar, nos limites desta Convenção;
- b) proceder à administração geral do Edifício e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a Convenção e o Regimento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias;

- c) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual;
- d) contratar e manter em dia, os seguros do edifício, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;
- e) a expensas do Condomínio pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;
- f) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno do edifício, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- g) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico e ao Conselho Consultivo para posterior apresentação e aprovação pela Assembléia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;
- h) cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- i) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembléia Ordinária;
- j) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;
- k) por si ou por quem assim livremente determinar providenciar em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do edifício;
- l) disponibilizar ao Síndico e ao Conselho mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;

- m) propor ao Síndico e Conselho Consultivo a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na Convenção;
- n) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- o) proceder, quando for o caso, ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos na legislação;
- p) fica a Administradora obrigada a apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 72(setenta e duas) horas da solicitação escrita pelo Síndico;
- q) assessorar o condomínio na contratação dos serviços de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários ao Condomínio;
- r) enviar cartas de convocação para as Assembléias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio;
- s) prestar assistência jurídica ao Condomínio, no que lhe couber, sempre que necessário, correndo as despesas por conta do Condomínio.

Parágrafo 2º - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre eles firmado e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro dos 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar

o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

Parágrafo 3º - Se a partir da Assembléia Geral de Instalação, ou seja, data de início da gestão condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de 30(trinta) dias, após notificar o Condomínio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

Parágrafo 4º - Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora disporá de 90(noventa) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Art. 25 - A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico, podendo ser tal remuneração, calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do condomínio.

Art.26- A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao Condomínio.

Art.27- O Síndico será eleito pela Assembléia Geral dos Condôminos e seu mandato será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art.28- O Síndico poderá transferir, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as suas funções administrativas para pessoas ou a empresa especializada, mediante aprovação da Assembléia Geral e pagamento de remuneração que pela Assembléia Geral vier a ser fixada.

Art.29- A função de Síndico é de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria absoluta da Assembléia Geral Ordinária, sendo desde já

estipulado que, em caso de vir a ser fixada remuneração, esta não poderá em hipótese alguma ultrapassar valor equivalente a 02 (dois) salários mínimos.

Art.30- Compete ao Síndico a prática de todos os atos relativos a administração do Condomínio, especialmente, aqueles indicados no art. 1.348, incisos I a IX, do Código Civil, a saber:

- a) convocar a Assembléia dos condôminos;
- b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno, Manual do síndico e as determinações da Assembléia;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos, possuidores ou ocupantes de unidades autônomas;
- f) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, para aprovação em Assembléia Geral;
- g) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- h) prestar contas à Assembléia anualmente e quando exigidas;
- i) realizar o seguro da edificação.

Parágrafo 1º- Além das funções decorrentes do seu cargo, compete ainda ao Síndico:

- a) nomear, admitir e demitir empregados fixando-lhes os vencimentos de acordo

com a verba estabelecida no orçamento do ano;

- b)** receber as quotas mensais, multas ou outras contribuições dos condôminos dando-lhes a devida aplicação;
- c)** ordenar e fiscalizar a execução de obras ou reparos necessários e os de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a segurança e conservação do Condomínio, até o limite fixado em Assembléia Geral para gastos extra-orçamentários;
- d)** dar ciência imediata à Assembléia, especialmente convocada para tal finalidade, das obras ou reparos necessários, de caráter urgente, que tiver ordenado e que impliquem em despesas extra-orçamentárias além do limite pré-fixado. Não sendo urgentes, ainda que necessários, as obras ou reparos que demandem em despesas excessivas somente poderão ser efetuadas após autorizadas em Assembléia Geral especialmente convocada;
- e)** manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;
- f)** aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Convenção ou o disposto no Regimento Interno do Condomínio;
- g)** aprovar ou não as penalidades aplicadas pelo preposto da administração aos funcionários subalternos;
- h)** prestar contas da sua atuação perante a Assembléia Geral;
- i)** convocar reunião com os membros do Conselho Fiscal, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;
- j)** fornecer balancete mensal de verificação de contas a todos os condôminos.

Parágrafo 2º- Qualquer condômino, mas somente em caso de omissão ou impedimento do Síndico, poderá realizar sob seu ônus exclusivo, obra ou reparo

necessário e urgente, procedendo na forma do parágrafo primeiro, alíneas “c” e “d” primeira parte, cabendo-lhe o reembolso das despesas que efetuar, sem direito, contudo, à restituição de despesas que fizer com obras ou reparos de outra natureza, mesmo que sejam estes de interesse comum.

Parágrafo 3º- O Síndico fica autorizado a atender as posturas legais referentes ao funcionamento do Condomínio, existentes ou que venham a ser criadas.

Art.31- O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do Síndico, terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito na Assembléia Geral dos Condôminos imediatamente subsequente.

Art.32- O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes na Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

Art.33- Na hipótese de destituição do Síndico e se este houver delegado a terceiros as suas funções administrativas, e havendo interesse do Condomínio, será promovido o acerto de contas entre o Condomínio e o terceiro, devendo aquele pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias, as importâncias eventualmente devidas, ou receber, no mesmo prazo, o eventual crédito existente.

Art.34- Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral poderá eleger um Subsíndico para cada um dos blocos do Condomínio que será necessariamente condômino residente no Bloco, com mandato de dois anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único- Aos Subsíndico caberá substituir o síndico em suas faltas ou impedimentos ocasionais, cabendo ao Subsíndico mais idoso exercer as atribuições do síndico em tais hipóteses. Ocorrendo a vaga do cargo de Síndico, caberá aos Subsíndico, sempre presidido pelo mais idoso, convocar a Assembléia Geral para a eleição destinada ao preenchimento deste cargo.

Art.35- A mesma Assembléia que eleger o Síndico elegerá, dentre os condôminos, um Conselho Consultivo e poderá eleger um Conselho Fiscal, compostos de 03 (três)

membros efetivos e 03 (três) suplentes, preferencialmente residentes no Condomínio, cujo mandato será de 02 (dois) anos, sendo permitidas suas reeleições.

Art.36- Ao Conselho Consultivo compete assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, inclusive exercendo as funções do Conselho Fiscal, pois até que este seja eventualmente constituído ou eleito as funções de Conselho Fiscal serão acumuladas pelo Conselho Consultivo, a quem competirá, até que seja criado o Conselho Fiscal, além de dar parecer sobre as contas do síndico:

- a) examinar, ao menos trimestralmente, as contas do Condomínio;
- b) emitir pareceres sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico, sendo que, cada parecer deverá ser prestado com antecedência mínima de 48(quarenta e oito) horas, em relação à data da Assembléia Geral à qual será submetida.

Parágrafo único: A destituição de membro de Conselho atenderá o disposto no Art. 28 da presente Convenção.

Art.37- Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico, Subsíndico e membros de Conselho, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época, demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

Art.38- Os cargos de Subsíndicos, membro do Conselho Fiscal quando este vier a existir, (efetivos ou suplentes) serão exercidos independentemente de remuneração.

CAPÍTULO VIII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Art.39- Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembléias Gerais dos Condôminos, que poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, as quais, desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão todos os

condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente ao dia de sua realização.

Art.40- As Assembléias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, entre os meses de janeiro e março, mediante convocação do Síndico, ou de, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, se o Síndico não o fizer, competindo-lhes deliberar sobre:

- a) a eleição, a cada dois anos, de Síndico, de eventuais Subsíndicos e de membros do Conselho Fiscal e/ou Consultivo, efetivos ou suplentes;
- b) as contas prestadas pelo Síndico relativas ao exercício imediatamente anterior;
- c) a previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da Assembléia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento das despesas condominiais;
- d) eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do Síndico ou penalidades a eles impostas;
- e) quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio; e,
- f) alterações do Regimento Interno do Condomínio.

Art.41- As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, sempre que exigirem os interesses gerais; para decidir sobre a alteração da presente Convenção, destituição do Síndico e/ou membros de Conselho ou para exame e deliberação de qualquer assunto cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo único: As decisões tomadas somente poderão ser modificadas em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio.

Art.42- As convocações para a realização das Assembléias Gerais Ordinárias ou

Extraordinárias serão feitas mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 08 (oito) dias em relação à data em que devam ser realizadas. No caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, desde que haja comprovada urgência, o prazo de convocação poderá ser menor.

Parágrafo 1º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o local e a hora para a realização da Assembleia, em primeira e em segunda convocação.

Parágrafo 2º - As convocações serão enviadas às unidades autônomas, salvo se o condômino tiver informado, por escrito, no cadastro a que se refere a alínea "x" do Art.9º, outro endereço, sempre no Brasil, para o qual devam ser enviadas.

Parágrafo 3º - As Assembleias instalar-se-ão, validamente, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem, pelo menos, metade das frações ideais; não verificado este número, a Assembleia Geral será instalada 30(trinta) minutos após, em segunda convocação, com qualquer número de condôminos a ela presentes, ressalvando-se os casos em que se exija "quorum" especial.

Parágrafo 4º - As Assembleias não poderão deliberar se todos os condôminos para elas não forem convocados.

Art.43- As Assembleias Gerais serão dirigidas por um presidente escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um secretário da mesa para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da respectiva ata.

Art.44- Os condôminos que comparecerem a Assembleia Geral assinarão o livro de presenças apropriado, devendo as deliberações tomadas ser reduzidas a atas, as quais serão assinadas pelo presidente da Assembleia, pelo seu Secretário e pelos condôminos que o desejarem.

Art.45- Os votos, nas Assembleias Gerais, serão tomados proporcionalmente às frações ideais de terreno pertencentes a cada condômino.

Parágrafo 1º- Se uma unidade autônoma tiver mais de um proprietário, somente um deles deverá representar os demais.

Parágrafo 2º- Nos casos de empate caberá o voto de qualidade ao Presidente da Assembléia Geral, independentemente de seu voto como condômino.

Art.46- As deliberações nas Assembléias serão tomadas em primeira convocação por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais e, em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Parágrafo único: Nos casos abaixo as deliberações serão tomadas, atendidos quoruns especiais, a saber:

I- Será exigido o voto da maioria absoluta dos condôminos presentes na Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada, para destituição do Síndico ou de membro de Conselho, nos casos previstos nos Arts. 28 e 32, parágrafo único.

II- Será exigido o voto da maioria dos condôminos para a realização de obras ou benfeitorias úteis.

III- Será exigida maioria que represente 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para:

- a)** alteração desta Convenção;
- b)** ingresso em Juízo pelo Condomínio de quaisquer espécies de ações, salvo as decorrentes de inadimplemento de despesas condominiais.
- c)** realização de obras voluptuárias;
- d)** realização de obras nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de facilitar ou aumentar sua utilização, desde que não prejudiquem a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;

IV- Será atendido o “quorum” do Art. 1.357 do Código Civil, metade mais uma das frações ideais, para deliberação sobre a reconstrução, ou a venda, em caso de

incêndio ou outro sinistro qualquer que importe na destruição total ou considerável da edificação, aplicando-se no caso de venda e, ainda, de desapropriação, o disposto no Art. 1357, parágrafo 2º e Art. 1.358 do Código Civil.

Art.47- Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembléias Gerais por procuradores com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Fiscal/Consultivo, para votar, inclusive. A procuração será outorgada por instrumento público ou particular, esse último com firma reconhecida.

Art.48- O condômino que não estiver quite com as contribuições condominiais que lhe couber, poderá participar da Assembléia Geral, todavia, o seu voto não será computado para efeitos do que nela for deliberado.

Art.49- O Síndico, nos 08 (oito) dias subseqüentes a Assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, etc. As deliberações obrigarão a todos os condôminos, indistintamente.

CAPÍTULO IX

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 50- Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, com o qual todos os condôminos contribuirão, e o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento)** da contribuição mensal de cada condômino;
- b)** juros moratórios e multas previstas nesta **Convenção**, e que venham 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)** pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno;

f) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício

Parágrafo 1º- O “Fundo de Reserva” poderá ser aplicado em conta de poupança ou outro investimento qualquer, devendo ser repostado sempre que sofra diminuição.

Parágrafo 2º- Ocorrendo transferência de unidade autônoma, o respectivo fundo de reserva será transferido automaticamente ao sucessor do condômino, independentemente de qualquer outra manifestação de vontade.

Art. 51- O Fundo de Reserva fica limitado ao valor de correspondente no mínimo a 40% (quarenta por cento) e no máximo a 60%(sessenta por cento) do total das despesas ordinárias a ser rateado por mês.

Art. 52- O Síndico e/ou Conselho Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Art. 53- Ressalvado o disposto no **artigo anterior**, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, para atender às despesas com as obras de conservação e reforma não previstas no orçamento.

CAPÍTULO X

DAS PENALIDADES

Art.54- O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo previsto, arcará com:

- a)** multa de 2% (dois por cento) sobre o débito;
- b)** juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês;
- c)** correção monetária através da aplicação de índices oficiais;

- d) pagamento das despesas de cobrança, bem como custas processuais e honorários de advogado, no caso em que se lhe fizer cobrança extrajudicial e/ou judicial.

Parágrafo único: A multa moratória será imediatamente elevada ao maior limite que venha a ser admitido por lei, na data da sua entrada em vigor.

Art.55- O condômino que transgredir qualquer das disposições contidas nesta Convenção e/ou no Regimento Interno, estará sujeito à pena pecuniária que lhe será imposta pela Assembléia Geral de condôminos, por deliberação de 2/3 (dois terços), no mínimo, dos condôminos restantes, a qual dosará a gravidade da falta e a correspondente pena, limitada esta a 05 (cinco) vezes o valor da suas contribuições mensais, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Art.56- O condômino ou possuidor que, reiteradamente, não cumprir com seus deveres e obrigações perante o Condomínio, estará sujeito ao pagamento de multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído para as despesas condominiais, que lhe será imposta pela Assembléia Geral, conforme a gravidade da falta e a reiteração, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, independentemente de perdas e danos que se apurarem. Inclui-se no disposto neste parágrafo, o condômino que por mais de 02 (duas) vezes, deixar de cumprir sua obrigação de contribuir para as despesas condominiais na forma desta Convenção.

Art.57- O condômino ou possuidor que por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, estará sujeito ao pagamento de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembléia.

CAPÍTULO XI

DO SEGURO

Art.58- Em cumprimento ao Art. 1.346 do Código Civil e legislação complementar, proceder-se-á ao seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição

total ou parcial. Poderá ser feito seguro complementar de vidros e responsabilidade civil.

Parágrafo 1º- O prêmio do seguro será computado nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo 2º- Cada condômino poderá, individualmente e a seu custo exclusivo, elevar o seguro de sua unidade autônoma.

Parágrafo 3º- Em caso de ocorrência de sinistro, proceder-se-á de conformidade com disposições legais aplicáveis e a presente Convenção.

CAPÍTULO XII

DO REGIMENTO INTERNO

Art.59- Em atendimento ao Art. 1.334, inciso V do Código Civil, o Condomínio fica sujeito ao seguinte Regimento Interno, a ser aprovado na Assembléia Geral, sendo que será exigido o quorum previsto no “caput” do Art. 42 da presente convenção, tanto para aprovação, como para alteração do Regimento Interno.

REGIMENTO INTERNO

1) Destinação:

1.1) O condomínio e suas unidades autônomas, constituídas dos apartamentos que o integram, destinam-se a moradia familiar, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

1.2) As partes de uso comum, respeitado o caráter residencial do conjunto, serão utilizadas de acordo com o seu destino e finalidade, observadas as exigências da moral e dos bons costumes, as disposições da Convenção de Condomínio, deste Regimento e do Manual do Proprietário.

2) Abrangência:

2.1) Ficam sujeitos ao presente REGIMENTO INTERNO todos os condôminos, seus familiares, dependentes, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma e demais pessoas que venham a freqüentar o condomínio.

2.1.1) Considera-se condômino não só o titular de domínio de unidade autônoma (proprietário), como também o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma (promissário comprador, cessionários, etc), sendo que o titular de direitos aquisitivos somente poderá utilizar as partes comuns se tiver sido imitado na posse da unidade autônoma, ainda que precária, pelo titular do domínio da mesma.

2.1.2) Nos casos de alienação, locação, empréstimo ou cessão, os condôminos ficam obrigados a fazer constar no instrumento público ou particular correspondente, cláusula expressa de atendimento às normas da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Edifício.

2.1.3) Aplica-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade e das partes de uso comum.

2.2) O condômino que alugar ou ceder seu apartamento, perderá, em benefício de seu locatário ou cessionário, o direito de usar as partes comuns, inclusive o salão de festas.

3) Representação e Administração do Condomínio:

3.1) A representação e a administração do condomínio será exercida pelo síndico eleito pela Assembléia Geral, cujos poderes poderão ser transferidos a pessoa ou a empresa administradora especializada, tudo na forma estabelecida na Convenção de Condomínio.

4) Empregados do Condomínio:

4.1) Os empregados do condomínio, tais como porteiros, vigias, faxineiros e os prestadores de serviços contratados pelo condomínio, estarão subordinados ao síndico ou a administradora do condomínio, cabendo-lhes executar as instruções destes.

4.1.1) Reclamações dos condôminos, relacionadas aos mesmos deverão ser levadas ao conhecimento do síndico que determinará as providências necessárias.

4.2) É proibido a qualquer condômino utilizar para seus serviços particulares os empregados e prestadores de serviços do condomínio, nos horários em que estes estiverem a serviço do condomínio.

5) Infrações e Penalidades:

5.1) O condômino que transgredir, ainda que transitória ou eventualmente, as disposições da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, estará sujeito as penalidades previstas na Convenção de Condomínio, podendo ser previamente advertido, sem prejuízo da sua obrigação de desfazer o ato ou ação praticados ou de abster-se de praticá-los e sem prejuízo de reparar as perdas e danos a que der causa.

5.2) A infração será atribuída e a penalidade será imposta sempre ao condômino, ainda que a infração não tenha sido cometida por ele pessoal e diretamente, mas por seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados e outros que com sua autorização ingressem ou freqüentem o condomínio, seus inquilinos e/ou ocupantes a qualquer título de sua unidade autônoma.

5.3) A multa será imposta pelo síndico, cabendo recurso em assembléia.

5.4) O condômino poderá ser compelido quanto as suas obrigações, através de Ação de Procedimento Sumário, nos termos da letra "b", II do Artigo 275, do atual Código de Processo Civil; também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato, contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, sem prejuízo de lhe ser aplicada multa na forma da Convenção de Condomínio.

5.5) Os casos omissos serão resolvidos pela legislação pertinente.

6) Danos e Prejuízos

6.1) O condômino que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc, causar danos ou prejuízos ao condomínio, a outro condômino ou a terceiro, por eles responderá, ficando obrigado ao devido ressarcimento.

7) Direitos e Deveres dos Condôminos:

7.1) São direitos dos condôminos:

- a) usar sua unidade autônoma de modo compatível com sua destinação, obedecidas as normas legais, as contidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, de modo a não prejudicar a segurança e solidez do edifício e de modo a não impedir igual direito dos demais condôminos;
- b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- c) comparecer às Assembléias dos Condôminos e nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, observado o disposto na Convenção de Condomínio, desde que esteja absolutamente em dia, isto é, quite com suas obrigações condominiais;
- d) usufruir das dependências, instalações e coisas comuns obedecidas as normas legais e as disposições da Convenção e no Regimento Interno do Condomínio;
- e) examinar a qualquer tempo, no local em que se encontram guardados, sem dali retirá-los, livros, arquivos e demais documentos do condomínio. O condômino poderá solicitar ao síndico, por escrito, a extração de xerocópias de documentos do condomínio. As cópias deverão ser fornecidas ao condômino em 48 (quarenta e oito) horas, arcando o solicitante com os custos correspondentes.

- f) dar sugestões e fazer reclamações, mediante registro em livro próprio que ficará na portaria.

7.2) São deveres dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio;
- b) comparecer às Assembléias Gerais, delas participar efetivamente, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;
- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do condomínio aprovadas pelas Assembléias Gerais e pagar multas que lhes forem impostas por infração ao disposto na Convenção ou no Regimento Interno do Condomínio;
- d) conservar e reparar, a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito à sua unidade autônoma:
 - d.1) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais instalações elétricas e hidráulicas, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário, os vedantes das torneiras;
 - d.2) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos nos ralos, pisos e pias, promovendo, no mínimo semestralmente, a limpeza de todos os ralos, de modo a evitar entupimentos e mau cheiro;
 - d.3) evitar que, na montagem de armários e gabinetes, sejam danificados ou retirados sifões e flexíveis das pias dos banheiros, cozinha e área de serviço. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e conseqüentes danos nos armários e nos gabinetes;

- d.4) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- d.5) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- e) zelar pela conservação das partes e instalações comuns, ressarcindo o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos ou prejuízos que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, visitantes, causar às mesmas;
- f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes, mau uso, falta de conservação de sua unidade autônoma, bem como de defeitos de obras verificados na mesma;
- g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar-lhes obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- j) dar livre ingresso, em sua unidade autônoma, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- k) cooperar com o Síndico para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio; prestigiar e acatar as decisões do Síndico e da Assembléia Geral;
- l) zelar pela moral e bons costumes; evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;

- m) tratar com respeito os empregados do condomínio, prestadores de serviço, moradores e visitantes do Condomínio;
- n) não atrapalhar os serviços de empregados do condomínio, em especial não permanecer na portaria, distraindo a atenção de vigias e porteiros;
- o) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, cláusula expressa de atendimento às normas, proibições e preceitos contidos na Convenção e no Regimento Interno;
- p) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados, acondicionados em sacos plásticos;
- q) não instalar antenas individuais, como TV, FM, rádio amador ou outras, nas lajes, na cobertura do edifício, terraços, peitoris de janelas ou em qualquer outro local visível do mesmo;
- r) comunicar ao Síndico e/ou Administração do Condomínio a ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que possa interferir, afetar ou prejudicar os demais condôminos, ocupantes ou empregados do condomínio, como por exemplo, incidência de pragas e de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;
- s) manter perante o Condomínio seus dados de cadastro sempre atualizados, informando por escrito o endereço, sempre no Brasil, para remessa de correspondências, convocações, citações e intimações, quando diverso do endereço do condomínio, bem como comunicar, de imediato e por escrito, transferência da titularidade da unidade autônoma.

7.3) É proibido a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa das fachadas do prédio e da sua respectiva unidade autônoma; realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou do conjunto de edificação, principalmente modificar e/ou alterar

- as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, bem como unificar unidades, e/ou que impliquem na alteração do projeto arquitetônico externo do edifício, incluindo-se nestas fechamento e/ou cobertura de lajes;
- b) decorar paredes, portas, partes e esquadrias externas, o teto das sacadas ou varandas de sua unidade autônoma, com material, cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
 - c) colocar toldos externos, cobrir e/ou fechar terraços, sacadas e/ou varandas, observadas as disposições pertinentes contidas na Convenção de Condomínio;
 - d) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio ou nelas praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos ou aos bons costumes;
 - e) instalar nas suas unidades autônomas equipamentos ou aparelhos em desacordo o projeto de instalação elétricas, hidráulicas e o projeto arquitetônico, passíveis de causar sobrecarga ou de afetar a fachada e arquitetura do conjunto;
 - f) executar obras, fazer reparos ou mudanças totais ou parciais, em desacordo com o estabelecido neste Regimento;
 - g) promover festividades ou reuniões em seu apartamento, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego e bem estar dos demais moradores ou utilizar, em volume que incomode os demais moradores, aparelhos sonoros ou instrumentos musicais;
 - h) lançar objetos, papéis, pontas de cigarros, líquidos, detritos pelas janelas e sacadas, sobre os andares inferiores, áreas comuns ou via pública, assim como jogar água nas janelas para sua lavagem, deixando-a cair nos andares inferiores;

- i) bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, peitoris ou em locais visíveis do exterior ou neles colocar varais ou, ainda, vasos, enfeites e outros objetos que possam por em risco a segurança de condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
- j) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço dos mesmos;
- k) obstruir ou usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou capacidade ou de forma contrária ao Regimento Interno;
- l) ter, utilizar, transportar ou manter nas respectivas unidades autônomas, nas áreas comuns ou em qualquer local no condomínio, substâncias, instalações ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores suscetíveis de por em risco a segurança e solidez do edifício, segurança ou incômodo aos demais condôminos, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio;
- m) manter animais domésticos nas dependências comuns ou manter nas respectivas unidades, animais que prejudiquem ou comprometam a saúde, segurança ou causem incômodo aos demais condôminos, ocupantes ou empregados;
- n) fracionar sua unidade autônoma;
- o) pisar, brincar ou intervir ou permitir a prática desses atos, nas áreas destinadas a jardins, removendo, inserindo ou alterando disposição de plantas ou arranjos;
- p) praticar ou permitir que se pratique nas áreas de estacionamento, corredores e halls, jogos, brincadeiras ou uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes, skates e outros brinquedos;
- q) apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns, pelos elevadores, em trajés atentatórios à moral e bons costumes;

- r) colocar nas áreas comuns, lixo, detritos, refugos ou entulhos, seja qual for a espécie ou quantidade, salvo nos locais a eles previamente destinados, sempre acondicionados em sacos plásticos ou outros recipientes próprios para tanto;
- s) obstruir passagens e vias de acesso, ainda que momentaneamente ou colocar nos halls dos andares, escadas e partes comuns, brinquedos, bicicletas, volumes, objetos, materiais de construção ou de instalação de qualquer natureza;
- t) instalar antenas individuais de TV, FM, de rádio amador e outras, nas lajes, na cobertura do edifício, terraços, peitoris de janelas ou em qualquer outro local visível;
- u) fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivos;
- v) deixar válvulas ou torneiras abertas por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do condomínio;
- w) permanecer no interior da portaria, cujo acesso só será permitido ao pessoal ali em serviço e/ou manusear qualquer equipamento, dispositivo ou objeto que se encontre no interior da portaria, como interfone, monitor, abertura de portões, etc., os quais somente podem ser operados pelo pessoal em serviço;
- x) entrar na casa de bombas, casa de máquinas, caixas d'água ou outras dependências comuns ou manusear ou operar instalações ou equipamentos comuns, cujo acesso e manuseio restringe-se ao síndico, aos empregados, serviçais ou encarregados para tanto autorizados;
- y) sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior ao recomendado pela construtora.

8) Segurança:

8.1) Os procedimentos de identificação de quem entra ou sai do condomínio serão obrigatórios a todos.

8.2) Os veículos dos moradores deverão portar cartões de identificação. Aqueles que têm veículos com vidros escurecidos deverão sempre baixá-los para entrar no condomínio, uma vez que a identificação do condômino se dará também pelo reconhecimento deste e não só pelo do seu veículo.

8.3) A entrada de pessoa estranha ao condomínio somente será permitida depois que esta se identificar na portaria e que sua entrada seja autorizada pelo condômino ou morador a ser visitado.

8.4) Uma pessoa conhecida não entrará no condomínio acompanhada de uma desconhecida da segurança ou do condômino, sem que o condômino previamente a identifique a desconhecida e autorize sua entrada.

8.5) A entrada de visitantes a apartamentos que tiverem sido colocados a venda ou locação somente será permitida se acompanhado do respectivo condômino ou de corretor, desde que o condômino tenha cadastrado previamente o corretor, informando, por escrito, o seu nome, o número do RG e do CIC, dias e horários de visita.

8.6) O ingresso no condomínio de prestadores de serviços somente será permitido se o condômino que os tiver contratado estiver presente e autorizar sua entrada ou se o condômino tiver, antecipadamente, autorizado, por escrito, sua entrada no apartamento e informado o nome, o número do RG e do CIC do prestador de serviço, o dia e a hora em que este efetuará a visita.

8.7) O prestador de serviços que se dirigir a um ou mais apartamentos, deverá portar crachá de identificação fornecido pela portaria, sendo que sua entrada somente será permitida após avisados todos os condôminos cujo apartamento será visitado e autorizada a visita.

8.8) Todos os empregados particulares dos condôminos deverão ser registrados em livro próprio na portaria, para que possam ingressar livremente no condomínio. Sem o

registro sua entrada somente será permitida mediante autorização expressa do condômino.

8.9) Não será permitida a entrada no condomínio de entregadores de pizza, de flores, de alimentos, de remédios, de compras de mercado, e outros, de forma que a encomenda deverá ser retiradas na portaria pelo condômino que a tiver solicitado.

8.11) Quando da utilização do salão de festas, o condômino deverá fornecer à portaria, pelo menos 3 horas antes do início do evento, a lista com o nome completo e legível de todos os seus convidados.

8.12) O Condômino é diretamente responsável pelos atos praticados por seus empregados particulares, seus visitantes, seus prestadores de serviço, enquanto estes estiverem no interior do condomínio.

9) Obras:

9.1) As obras no condomínio ou nos apartamentos, tais como, instalações e consertos que causem barulho, como marteladas, movimentação de móveis, furação de paredes, etc., deverão obedecer os seguintes horários:

- a) de segunda-feira a sexta-feira, das 8:00 horas as 17:00 horas, devendo os prestadores de serviço deixar o condomínio até 18:00 horas;
- b) aos sábados, desde que sem barulho, das 9:00 as 14:00 horas.

9.2) Às pessoas empregadas na obra e/ou prestadores de serviços, tais como pintores, pedreiros, marceneiros etc. é proibido pernoitar no apartamento no qual a obra está sendo executada, devendo deixar o condomínio nos horários acima.

9.3) Os materiais, ferramentas, máquinas e/ou equipamentos empregados na obra deverão ser transportados devidamente embalados, visando a segurança das pessoas, a preservação e a limpeza dos locais por onde passarem, respondendo o respectivo condômino por danos e/ou prejuízos decorrentes deste transporte.

9.3.1) O transporte será feito em horário previamente combinado com o síndico ou com a administradora, preferencialmente nos horários de menor movimento no condomínio.

9.3.2) O descarregamento e o transporte de materiais, ferramentas, máquinas e/ou equipamentos, não poderá prejudicar o acesso ao condomínio e o trânsito pelo mesmo dos demais condôminos, moradores, empregados e/ou funcionários do condomínio.

9.3.3) O transporte de carga que eventualmente possa afetar o funcionamento dos elevadores por excesso de peso ou outro motivo qualquer, só será permitido com a prévia e expressa autorização da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.

9.4) O entulho proveniente de obra deverá ser retirado do condomínio pelos responsáveis por esta, devidamente ensacados, em horário de menor movimentação de moradores, previamente combinado com o síndico ou com a administradora.

9.4.1) É proibido depositar qualquer tipo de entulho nas lixeiras que são destinadas exclusivamente à coleta de lixo doméstico. Se for o caso, o condômino ou morador responsável pela obra deverá providenciar locação de caçamba junto a empresa especializada.

9.5) Casos especiais como obras e/ou reparos de caráter urgente, deverão ser levadas ao conhecimento do síndico e ser por ele autorizados.

10) Mudanças:

10.1) As mudanças totais ou parciais, para dentro ou para fora do edifício devem ser levadas ao prévio conhecimento do síndico e ser agendadas com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do seu início e término.

10.2) As mudanças serão feitas entre segunda-feira e sexta-feira, das 8:00 horas até as 18:00 horas quando deverá estar concluída.

10.3) A utilização dos elevadores durante a mudança deverá respeitar sua utilização pelas demais pessoas do edifício (moradores, funcionários, etc.), ficando terminantemente proibidos a entrada no condomínio e o trânsito pelo mesmo, de pessoas, caminhões e/ou utilitários em qualquer outra parte do edifício além daquela destinada ao percurso da mudança.

10.4) O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofres, arquivos, etc.) ou por qualquer outro motivo, deverá ser prévia e expressamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores, sem o que não será permitido.

10.3) Casos especiais deverão ter a anuência expressa do síndico.

11) Depósito e recolhimento de lixo:

11.1) O lixo será depositado nos locais que forem determinados pela administração do condomínio e será recolhido pelo menos uma vez ao dia, pelo pessoal encarregado da limpeza do edifício.

11.2) O lixo deverá ser embalado de maneira a preservar a limpeza e higiene do local onde será depositado, mediante utilização de sacos plásticos resistentes e lacrados. Conforme orientação da administração, o lixo orgânico e o lixo reciclável poderão ser separados, devendo ser depositados em recipientes próprios.

(JÁ FOI MENCIONADO NO ARTIGO 7º) IDEM

IDEM

12.4) O condômino só poderá usar as vagas que, na forma do instrumento de Instituição de Condomínio e da Convenção de Condomínio, forem destinadas ao seu respectivo apartamento.

12.5) É proibido o estacionamento de veículos fora das vagas e/ou de outros veículos além do limite de vagas existentes nas áreas de estacionamento

12.6) No estacionamento deverão ser respeitadas as faixas demarcatórias das vagas, de forma a não atrapalhar o condômino ou usuário da vaga vizinha e/ou a circulação e manobra de outros veículos.

12.7) Os veículos deverão ser mantidos trancados.

12.8) As vagas não poderão ser alugadas, emprestadas e/ou cedidas a pessoas que não morem no condomínio.

12.9) Ficam proibidos consertos e reparos de veículos nas áreas destinadas a estacionamento, salvo os de emergência, como troca de pneus, velas, baterias e desde que o conserto ou reparo não coloque em risco a segurança de pessoas e/ou de outros veículos, bem como não prejudiquem o trânsito nas áreas de estacionamento.

12.10) Ao transitar pelas áreas de estacionamento os veículos não deverão exceder o limite de 10 km/h.

12.11) É proibido nas áreas de estacionamento:

- a) o uso de buzina;
- b) a permanência de crianças e adolescentes desacompanhados dos pais ou responsáveis;
- c) reuniões, jogos, brincadeiras, utilização de skate, patins, patinetes, bicicletas, etc;
- d) a instalação ou afixação de qualquer objeto no teto, paredes e/ou colunas;
- e) a prática de atos que atentem contra a moral e os bons costumes, inclusive no interior dos veículos.

12.12) Os condôminos deverão fornecer ao Síndico ou a administradora os dados necessários para identificação de seus veículos. Esses dados constarão nos cartões de identificação que deverão ser exibidos para entrada do veículo nas áreas de estacionamento.

12.13) Nenhum visitante poderá estacionar nas vagas destinadas aos apartamentos, mesmo que existam vagas disponíveis, salvo se com autorização expressa do condômino a ser visitado e desde que em vaga destinada ao apartamento dele, sendo que, neste caso, o condômino responderá pelos atos do visitante, danos ou prejuízos que este eventualmente causar, ainda que involuntariamente, a outros condôminos, pessoas, veículos e/ou ao condomínio. Para ingresso do visitante com seu veículo no condomínio, o condômino deverá informar a portaria o nome do visitante, a marca, o modelo e a placa do veículo do mesmo.

12.14) Não será permitida a entrada nas áreas de estacionamento de veículos de grande porte ou pesados, ainda que para carga e descarga de mercadorias e materiais. Carga e descarga de mercadorias e materiais em veículos menores deverão ser acompanhadas pelo respectivo Condômino, ou por quem este indicar, e só será permitida após o condômino ter assinado na portaria, o correspondente Termo de Responsabilidade por eventuais danos que vierem a ser ocasionados nas áreas comuns ou em outros veículos e desde que não atrapalhem o acesso e o trânsito nas áreas de estacionamento.

13) Espaço recreativo:

13.1) As áreas e dependências comuns de lazer são de uso exclusivo dos condôminos e de seus familiares moradores no condomínio.

13.2) Funcionarão diariamente das 7:00 horas as 22:00horas, podendo ser permitida sua utilização fora dos horários acima, desde que não cause incômodo ou perturbe o sossego ou descanso dos demais condôminos e/ou moradores.

13.3) é expressamente proibido:

- a) Levar para estes recintos frascos ou copos de vidro, garrafas, utensílios de porcelana, ou similares sujeitos à quebra, ou quaisquer outros que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários; qualquer animal, mesmo que no colo; neles trafegar com bicicletas, patins, skates, triciclos, etc; bem como neles jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores apropriados.

- b) Neles praticar jogos ou brincadeiras que ponham em risco as integridades físicas, materiais ou morais dos demais freqüentadores,
- c) A permanência neste recinto, de crianças menores, desacompanhadas de pais ou responsáveis.

13.4) O condômino responderá por quaisquer e eventuais danos ocasionados, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc, as áreas e dependências acima, móveis, utensílios, equipamentos, instalações e/ou outros bens que as guarnecem.

14) Vegetação/Paisagismo

14.1) É proibido intervir, retirando dos jardins, neles inserindo ou alterando a disposição de espécimes vegetais, mudas ou arranjos.

14.2) É proibido brincar ou pisar nas áreas destinadas a jardins.

15) Animais:

15.1) É permitido possuir e manter nas unidades autônomas do edifício somente animais domésticos e de pequeno porte.

15.1.1) A livre permanência de animais domésticos e de pequeno porte restringe-se única e exclusivamente à área do apartamento, ou seja, aquela privativa do condômino, e desde que não prejudique a tranquilidade, bem-estar, higiene e segurança dos outros condôminos, moradores, empregados do condomínio.

15.2) Os animais deverão ser transportados, na entrada e saída do condomínio, sempre no colo de seu responsável, ficando vedada sua permanência ou circulação nas demais áreas comuns para passeio ou brincadeiras.

15.3) É expressamente proibido o uso de qualquer área comum para necessidades fisiológicas do animal.

15.4) O condomínio poderá, a qualquer tempo, exigir do proprietário do animal a exibição dos atestados de vacinação.

16) Responsabilidade do Condomínio:

16.1) O condomínio não se responsabilizará:

- a) por danos, acidentes, perdas, furtos ou roubos ocorridos durante mudanças e/ou obras dos condôminos;
- b) por quaisquer bens confiados por condôminos a empregados e/ou prestadores de serviços do condomínio;
- c) por danos, acidentes, furtos ou roubos envolvendo veículos estacionados nas áreas de estacionamento e/ou bens deixados no interior dos mesmos;
- d) por acidentes ou danos materiais, pessoais e/ou morais, furtos ou roubos envolvendo condôminos, familiares, visitantes, convidados, empregados, prestadores de serviços destes;
- e) por acidentes ou mal súbito que qualquer pessoa venha a sofrer quando da utilização das áreas comuns, seus equipamentos e instalações;
- f) por acidentes envolvendo crianças nas áreas comuns do condomínio;
- g) por interrupções no fornecimento de serviços, tais como luz, força, água, gás, telefone, recepção de sinal de televisão, etc;
- h) por quaisquer outros decorrentes de caso fortuito ou força maior.

16.2) Excetua-se os casos em que ficar comprovada culpa do Condomínio.

17) Alteração do Regimento Interno:

17.1) A alteração deste Regimento dar-se-á mediante deliberação da Assembléia Geral, atendido o disposto na Convenção de Condomínio.

18) Em caso de conflito, prevalecerão as disposições da Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.60- À INCORPORADORA ficam reservados os seguintes direitos, com os quais todos os condôminos concordam expressamente, obrigando-se a respeitá-los por si, seus herdeiros e sucessores:

- a) enquanto houverem unidades suas à venda, o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo para colocação de plantão de vendas, placas ou faixas de propaganda, com permanência de corretores no local;
- b) o direito de instalar, em local a ser por ela definido no térreo ou na laje do último pavimento dos edifícios, placas ou luminosos, com ou sem movimento, seus, de seus sócios pessoas jurídicas, da construtora, da corretora de imóveis, bem como de agente financeiro;
- c) o direito de, ao final das obras, contratar ou indicar ou tomar todas as providências necessárias para que sejam contratados a administração do condomínio, empregados para o mesmo e outros serviços necessários para seu funcionamento e/ou administração, contratações estas nas quais ficará subrogado o condomínio, com sua efetiva instalação.

Art.54- As despesas condominiais, inclusive provisão para gastos iniciais, tais como contratação de vigias, porteiros, zelador, se for o caso, e outros serviços ou despesas necessários ao funcionamento do condomínio, serão devidas a contar da expedição do "Habite-se" e rateadas entre os condôminos, na proporção indicada nesta Convenção.

Parágrafo único- Correrão por conta do condomínio, na forma desta Convenção, os custos de aquisição de equipamentos, de instalações, de decoração das partes comuns, não especificados no memorial descritivo.

Art.61- O Condomínio e seus condôminos, obrigam-se a manter e a preservar

exemplares arbóreos existentes no terreno condominial, obedecendo o Termo de Responsabilidade de preservação de área verde nº 07/2008 da SVMA e Termo de Compromisso ambiental, efetuando sua substituição se necessário, respondendo pelas penalidades a que o descumprimento de tal obrigação der causa.

Art.62- A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

Art. 63- O Condomínio e seus condôminos obrigam-se a não fazer uso do terreno que será objeto de futura doação.

Art.64- Fica eleito o Foro Central da Comarca desta Capital, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

Art.65- A INCORPORADORA autoriza o Senhor Oficial do 9º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, a praticar os atos que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art.66- Até a entrega, com o respectivo “habite-se”, de todo o empreendimento “VERT VITA BOSQUE RESIDENCIAL”, poderá a **INCORPORADORA** realizar todas e quaisquer modificações de projetos, sejam de que natureza forem, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério, ou, ainda, por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação por substituição, total ou parcial, de qualquer dos blocos, respeitados os direitos do adquirentes de unidades de quaisquer blocos anteriores, mesmo daqueles a serem modificados.

Parágrafo único. Da mesma forma, a **INCORPORADORA** se reserva o direito de modificar as partes comuns, as benfeitorias e infra-estrutura urbana constantes do projeto da presente convenção e ainda: a) modificar integralmente os projetos de

qualquer dos blocos, cujas unidades não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades de outros edifícios, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se referem às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; b) realizar as modificações parciais de detalhes de qualquer bloco ou unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral.

Art.67- Quando da convocação da Assembléia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio de Utilização pela **INCORPORADORA**, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição de seus representantes, e fixação das quotas com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração.

Art.68- Compete ao Síndico e/ou Administradora, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à Assembléia, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

Art.69- A **INCORPORADORA**, por ocasião da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condomínio em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos resultantes.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 70- As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção**, e as quantias em atraso, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s)

pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do **Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM)**, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

a) na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a **1/30** da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

b) se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor devido será feito até o dia **1º do mês do pagamento**, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a **1/30** da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo único. Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art.71- Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e do Conselho Consultivo, “ad referendum” da Assembléia.

Art.72- Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária, poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

Art.73- É permitido a **ESTRADA RODRIGUES CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, na qualidade de

INCORPORADORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do grupamento, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto dita Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Art. 74- Uma cópia deste instrumento será obrigatoriamente enviadas a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio, bem como será afixada cópia do Regimento Interno nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da administração do Condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.

Art. 75- À **INCORPORADORA**, e à(s) **construtora(s) contratada(s) pela mesma**, fica, desde já, de forma irrevogável e irretratável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seus nomes e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do grupamento, assim como utilizar o telhado dos prédios, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério a empresa com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a instalação do condomínio.

Art. 76- As signatárias se obrigam por si e sucessores pelo fiel cumprimento desta **Convenção** em todos os seus termos.

Art. 77- Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

Art. 78- Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** e no Regimento Interno, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Consultivo, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591/64.

Rio de Janeiro, 07 de Novembro de 2010.

**ESTRADA RODRIGUES CALDAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA.**