

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDA DAS ROSAS

Considerando que em 10/04/1987 foi instituído o Condomínio do Edifício Varanda das Rosas, situado no nº 270 da Avenida Marechal Henrique Lott, na Barra da Tijuca, freguesia de Jacarepaguá, da cidade do Rio de Janeiro, RJ, CEP 22631-370, nas Assembleias Gerais Extraordinárias ocorridas em 26/05/2015, 14/07/2015 e 13/10/2015, os condôminos aprovaram a presente CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VARANDA DAS ROSAS, que passa a regular juridicamente as relações de direito entre os proprietários das unidades autônomas que compõe o condomínio, e aqueles a estes equiparados nos termos do § 2o. do art. 1.334 da Lei 10.406/2002, e entre eles e terceiros pelo disposto na legislação federal, estadual e municipal, para os fins e efeitos previstos nas Leis nºs 4.591/64 e 10.406/02 e legislações pertinentes, cujos termos são os seguintes:

CAPÍTULO I - DA DESCRIÇÃO DO PRÉDIO –

É a seguinte descrição do edifício:

- 1.1. SUBSOLO 2: Composto de área livre de 3.390 m² sem contrapiso, 6 poços para elevadores, 1 (uma) rampa de acesso, 4 escadas de acesso ao subsolo 1, 2 cisternas, cada uma com capacidade de 120.000 litros. A destinação de cada parte desta área livre poderá ser uma única vez decidida em simples Assembleia(s) Geral(is) Extraordinária(s). Posteriores alterações na destinação das partes desta área que já tenham sido decididas em Assembleia(s) Geral(is) Extraordinária(s), apenas poderão ser alteradas através de modificação desta Convenção.
- 1.2. SUBSOLO 1: Composto de área de uso comum, com dois locais para depósitos do lixo, 1 bicicletário, 2 estacionamentos para motocicletas, rampa de acesso ao subsolo 2, 4 escadas de incêndio, casa de bombas, “hall” de elevadores e local coberto para estacionamento de 233 (duzentos e trinta e três) automóveis, 4 saídas de emergência para o térreo.
- 1.3. PAVIMENTO TÉRREO: Guarita de segurança, cisterna com capacidade de 230.000 litros com sala de manutenção, acessos de veículos e pedestres, área externa com amplos jardins, espelho d’água, sala de administração, 1 almoxarifado, 1 vestiário de funcionários com chuveiro, 1 banheiro de funcionários, 2 banheiros para moradores, 4

saídas de emergência dos subsolos, rampa de acesso ao subsolo 1, 1 compartimento destinado a medidores de gás, 1 compartimento destinado a disjuntores elétricos, 1 compartimento destinado à telefonia, casa de máquinas da piscina e da sauna a vapor, 2 bicicletários, 1 estacionamento coberto para motocicletas, 1 (um) local coberto para estacionamento de 20 (vinte) automóveis de condôminos e, 114 (cento e quatorze) vagas descobertas, sendo 94 (noventa e quatro) para estacionamento de automóveis de condôminos e 20 (vinte) para estacionamento de automóveis de visitantes, quadra poliesportiva, quadra de tênis, parque infantil, 2 “halls” nobres, sala de estar/portaria, 4 elevadores sociais, 2 ‘halls’ de serviço, 2 elevadores de serviço, escada de acesso aos andares e ao subsolo 1, 2 depósitos, 1 refeitório para funcionários.

1.4. PAVIMENTO DE USO COMUM: Composto na parte coberta de 2 “halls”, 4 elevadores sociais e 2 de serviço, salão de festas com varanda e copa/cozinha e 2 sanitários em anexo, sala de 16 m², salão de 30 m² com banheiro, escada com respectiva antecâmara, 2 sanitários, sauna seca, sauna a vapor, sala de repouso, 2 duchas, sala de ginástica com 2 salas de massagem, 2 depósitos de material, e, na parte descoberta, piscina, bar deck, churrasqueira, e circulação de pedestres.

1.5. PAVIMENTO TIPO (1° ao 20°): Composto na área privativa de 12 apartamentos, sendo 4 de varanda, sala, vestíbulo, 3 quartos (1 suíte), 1 banheiro social, circulação, copa/cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de serviço. Estes apartamentos possuem as seguintes numerações e áreas privativas: 101/2001, 102/2002, 109/2009, 110/2010-106, 08 m² cada um. Os outros apartamentos, em número de 08 (oito), são todos de varanda, sala, 2 quartos (1 suíte), 1 banheiro social, circulação, cozinha e área de serviço, quarto e banheiro de serviço. Compreendem estes apartamentos as seguintes numerações e áreas privativas: 103/2003, 106/2006, 108/2008, 111/2011 – 88,73 m² cada um e os 104/2004, 105/2005, 107/2007, 112/2012- 88, 66 m² cada um. Na área de uso comum, o pavimento é constituído de 2 “halls” sociais, 2 áreas de circulação, escada e respectivas antecâmaras, 2 compartimentos para lixo, 2 compartimentos com quadros de luz, 2 caixas de incêndio com respectivas mangueiras, 4 elevadores sociais, 2 elevadores de serviço e 8 poços de ventilação/exaustão. As áreas real e equivalente de construção totalizam 1.260,10 m² e 1.208,65 m², respectivamente.

1.6. 21° PAVIMENTO: Composto na área privativa, de 12 apartamentos com a mesma descrição dos apartamentos situados no pavimento-tipo e possui 1 escada de acesso ao

22º piso (cobertura) localizada na sala. Os apartamentos, que são todos com dependências e piscina na cobertura, possuem as seguintes numerações e áreas reais privativas, incluídas as dos cômodos do 2º piso: 2101, 2102, 2109, 2110 – 251,50 m² cada um; 2103, 2106, 2108, 2111- 163,57 m² cada um, e os 2104, 2105, 2107, 2112 – 190,82 m² cada um. Na área de uso comum, o pavimento é exatamente igual ao pavimento-tipo possui escada de acesso ao telhado com porta de vidro temperado. As áreas real e equivalente de construção totalizam 1.260,10 m² e 1.208,65 m², respectivamente.

1.7. COBERTURA: Construída na área privativa, de dependências dos apartamentos 2101 a 2112. Na área comum, o pavimento é composto de poços de elevadores, poços de exaustão e escada de acesso ao telhado, totalizando 1.334,58 m² de área real e 767,39 m² de área equivalente de construção.

1.8. TELHADO: Constituído exclusivamente de partes comuns, com 2 casas de máquinas de elevadores, 8 casas de máquinas de exaustão mecânica, 2 reservatórios de água, cada um com capacidade de 70.070 litros, locais para barriletes, escada, telhados, calhas, totalizando 251,76 m² de área equivalente de construção.

1.9. A fachada, o paisagismo, a guarita e o cerramento do edifício são os originais desde a instituição do condomínio e apenas poderão ser modificados para adequarem-se ao o projeto aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 24/02/2015, cuja Ata foi devidamente registrada no cartório, na data de 14/04/2015. Quaisquer outras alterações da fachada, do paisagismo, da guarita e ou do cerramento do edifício, que não estejam previstas no projeto anteriormente mencionado, apenas poderão ser efetuadas mediante alteração desta Convenção.

1.10. É vedado o fechamento das varandas, salvo o previsto logo abaixo:

1.10.1. Será permitido o fechamento das varandas através de sistema de envidraçamento com painéis de vidro, desde que haja requerimento neste sentido, firmado por condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) mais um da totalidade dos votos do condomínio.

1.10.2. Tal requerimento deverá ser entregue ao Síndico mediante protocolo e este, após obter 2 (dois) laudos técnicos favoráveis ao fechamento, convocará, no prazo de 15 (quinze) dias, Assembleia Geral Extraordinária para comunicar a permissão a todos os condôminos e deliberar sobre o tamanho dos painéis de vidro a serem utilizados.

- 1.10.3. Atendidos os itens 1.10.1 e 1.10.2 acima, a instalação do fechamento será opcional a cada condômino e mediante as seguintes condições:
- 1.10.3.1. O fechamento das varandas somente poderá ser realizado com sistema de envidraçamento com painéis retráteis de vidro, deslizantes sobre perfis de alumínio horizontais, com giro de um de cada vez em ângulo de 90 graus, permitindo ampla ou parcial abertura do ambiente.
 - 1.10.3.2. A instalação do sistema somente poderá ser realizada entre o teto da varanda e o guarda-corpo, devendo os trilhos serem neste amparados.
 - 1.10.3.3. O sistema deverá ser distribuído de modo que cada metade do total dos painéis seja recolhida em cada extremidade da varanda para evitar que o peso do conjunto se concentre em apenas um lado.
 - 1.10.3.4. Os vidros utilizados no sistema deverão atender aos valores de pressão e vento onde o sistema será instalado, ser da mesma tonalidade e transparência dos utilizados no guarda-corpo, ser de segurança laminado conforme NBR 14697 e NBR 14698 e ter a largura aprovada na Assembleia prevista no item 1.10.2 acima.
 - 1.10.3.5. A empresa contratada pelo condômino que executará o serviço de fornecimento e instalação do sistema deverá obrigatoriamente:
 - 1.10.3.5.1. Ser registrada junto ao CREA-RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro);
 - 1.10.3.5.2. Incluir na proposta de prestação de serviços que está ciente e de acordo com a norma NBR-16259-2014 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), sendo imperativo o seu cumprimento na execução do serviço;
 - 1.10.3.5.3. Fornecer o ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) individual da unidade em que esteja para ser executado o serviço. Tais documentos deverão ser registrados junto ao CREA-RJ (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro);
 - 1.10.3.5.4. Realizar uma vistoria prévia no imóvel para verificar as reais condições dos perfis de alumínio e sua estrutura, incluindo os parafusos de fixação e os vidros do guarda-corpo, a fim de certificar-se da total segurança ao instalar o sistema nas varandas.
 - 1.10.3.6. O proprietário, ou locatário com autorização prévia do proprietário, deverá apresentar à Administração do condomínio os documentos pertinentes aos

requerimentos dos itens 1.10.3.5.1 a 1.10.3.5.4 acima, além de assinar o Termo de Ciência das Normas Necessárias para Execução do Serviço.

- 1.10.3.7. A unidade que instalar o sistema fica obrigada a anualmente contratar uma empresa registrada no CREA-RJ para realizar vistoria preventiva de condições de uso e avaliação dos desgastes de peças e equipamentos, com a finalidade de evitar acidentes de qualquer espécie. A cópia do laudo de vistoria deverá ser enviada para a Administração do condomínio.
- 1.10.3.8. A unidade que instalar o sistema continuará não podendo alterar o projeto arquitetônico das varandas, devendo o interior da mesma ter o seu estado original mantido, com teto rebaixado em gesso, pintado na cor original, as paredes revestidas no material original, com o mesmo sistema de iluminação, guarda-corpo, soleira/divisórias das varandas, portas e janelas, etc..
- 1.10.3.9. A unidade que optar pela instalação do sistema não poderá, sob qualquer pretexto, instalar internamente e/ou externamente qualquer tipo de material ou peça que não sejam de segurança, tais como cortina de tecidos, persianas, insulfilmes, adesivos, propagandas, placas, bandeiras, etc.. Tampouco poderão ser colocados quaisquer tipos de móveis próximos ao guarda-corpo que ultrapassem a altura do mesmo.
- 1.10.3.10. Não será permitida a instalação nas varandas de ventiladores de teto, TV's ou qualquer outro equipamento que possa ser visto do exterior.
- 1.10.3.11. Tampouco será permitido em hipótese alguma a retirada das portas e/ou janelas da sala ou quartos, bem como a elevação dos pisos das varandas com a finalidade de igualar com o piso da sala ou quartos.
- 1.10.3.12. Em caso de queda de painéis de vidro ou de peças utilizadas para instalação do sistema, a responsabilidade pelos prejuízos, danos ou acidentes causados a terceiros ou a outras unidades, será da unidade onde o serviço foi realizado.
- 1.10.3.13. O sistema deverá ser obrigatoriamente instalado em toda a extensão da varanda.
- 1.10.3.14. Poderá ser colocado um acabamento de vidro, com as mesmas especificações do utilizado, junto à parede divisória de duas unidades, com a finalidade de efetuar o perfeito fechamento do sistema.
- 1.10.3.15. A violação de qualquer das normas concernentes à utilização do sistema de fechamento das varandas acima previsto, sujeitará o condômino infrator a multa diária de 20% (vinte por cento) da menor cota condominial, duplicando-se este

valor em caso de não correção da infração no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da notificação por parte do Síndico.

CAPÍTULO II: DAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO.

2.1. Aos apartamentos do edifício correspondem as seguintes frações ideais de terreno :
101/2001, 102/2002, 109/2009, 110/2010 = 0,004591 cada um; 103/1903, 106/2006, 108/2008, 111/2011 = 0,003473 cada um; 104/1904, 105/2005, 107/1907 e 112/2012 = 0,003472 cada um; 2003 = 0,003969; 2004 e 2007 = 0,003968 cada um; 2101, 2102, 2109 e 2110 (todos com dependências na cobertura) = 0,007043 cada um; 2103, 2106, 2108 e 2111 (todos com dependências na cobertura) = 0,005751 cada um; 2104, 2105, 2107 e 2112 (todos com dependências na cobertura) = 0,006114 cada um.

CAPÍTULO III: DAS PARTES COMUNS AUTÔNOMAS.

- 3.1 As partes comuns de edificação, além daquelas mencionadas no Capítulo I, são as referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, notadamente o terreno onde assenta o edifício, suas dependências, fundações e estrutura de concreto armado, pisos, vigas, montantes, rampas, paredes externas, entradas principal e de serviço, “halls”, portarias, corredores, bombas e máquinas, medidores, encanamentos tronco, casas de máquinas, e, em suma, todas as instalações de fim proveitoso e de uso comum de todos os condôminos.
- 3.2 As coisas de uso comum especificadas e aquelas que, embora omitidas, devem ter, por sua natureza e fim, esta condição, são inalienáveis e indivisíveis, ligadas que se acham indissolúvelmente ao edifício e aos apartamentos.
- 3.3 Às casas de máquinas só terão acesso o Síndico e Subsíndico, os serviços autorizados pela administração e os empregados da empresa mantenedora da respectiva conservação, também autorizados pela administração.
- 3.4 As vagas de estacionamento para condôminos, em número de 347 (trezentas e quarenta e sete), estão assim distribuídas: 233 (duzentas e trinta e três) vagas cobertas no subsolo 1 e 114 (cento e quatorze) vagas no pavimento térreo, sendo 20 (vinte) cobertas e 94 (noventa e quatro) descobertas.
- 3.5 A cada um dos apartamentos 103/1903, 104/1904, 105/2005, 106/2006, 107/1907, 108/2008, 111/2011 e 112/2012 vincula-se 1 (uma) vaga; a cada um dos apartamentos,

101/2001, 102/2002, 109/2009, 110/2010, 2003, 2004 e 2007 e a cada um dos apartamentos 2101 a 2112 vinculam-se 2 (duas) vagas.

3.6 Os veículos serão estacionados em quaisquer locais para tanto destinados no subsolo 1 e no pavimento térreo.

3.7 As vagas de estacionamento poderão ser livremente transferidas de um condômino para outro, e, bem assim, poderão ser objeto de locação ou comodato em favor de outro condômino ou de pessoa que more no edifício.

CAPÍTULO IV- DA DESTINAÇÃO

4.1 O edifício tem destinação exclusivamente residencial, sendo vedado o uso, a conversão ou adaptação de seus apartamentos para quaisquer outros fins.

CAPÍTULO V – DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

5.1 Constituem despesas comuns da edificação:

- 5.1.1 As relativas a sua conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- 5.1.2 Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- 5.1.3 O prêmio de seguro do edifício;
- 5.1.4 Os salários dos empregados do condomínio e respectivos encargos sociais;
- 5.1.5 Outros e quaisquer ônus, encargos ou despesas que sejam de responsabilidade de todos os condôminos.

5.2 Cada condômino deverá contribuir para as despesas comuns na proporção da fração ideal de cada terreno correspondente à sua unidade.

5.3 Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições pagarão os juros de mora equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, e ainda, a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da quota em atraso, tudo em benefício do condomínio e sem prejuízo de cobrança judicial.

- 5.4 Em caso de inadimplência de contribuição condominial, o Síndico deverá ingressar com cobrança judicial em no máximo 6 (seis) meses do início do débito, sob pena de sofrer multa diária de 10% (dez por cento) da menor cota condominial.
- 5.5 Compete à Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer até dia 7 (sete) de cada mês, para custeio das referidas despesas, obedecido o disposto no item 5.3 supra.
- 5.6 Serão igualmente rateados entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias contados a partir da data da Assembleia que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à cota normal do condomínio.
- 5.7 Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.
- 5.8 O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral. O “déficit” verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, tudo sempre na proporção acima indicada.

CAPÍTULO VI – DO REGIMENTO INTERNO

- 6.1 O condomínio possui Regimento Interno aprovado na data de 25/06/2013, cujas normas poderão ser modificadas por deliberação em Assembleias Gerais Extraordinárias.

CAPÍTULO VII- DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

- 7.1 As Assembleias Gerais serão realizadas no próprio edifício ou em outro local que for previamente determinado e serão convocadas pelo Síndico do edifício:
- 7.1.1 Por decisão do próprio.
 - 7.1.2 Por requerimento de condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio, mediante comunicação expressa ao Síndico ou quem o estiver representando, contendo o assunto a ser deliberado, que deverá realizá-la dentro do prazo de 15 (quinze) dia sob pena de multa diária por atraso equivalente a 20% da menor cota condominial.

- 7.2 As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, o local da Assembleia, a data, a hora da primeira e segunda convocações e serão assinadas pelo Síndico.
- 7.3 As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório das contas da administração do Síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo.
- 7.4 Entre a data da convocação e a data da Assembleia Geral Ordinária deverá haver um prazo mínimo de 7 (sete) dias.
- 7.5 As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item anterior, quando houver comprovada urgência.
- 7.6 O Síndico endereçará as convocações aos respectivos endereços dos condôminos, e fixará comunicação nos quadros de aviso e/ou nos elevadores pelo prazo de 7 (sete) dias.
- 7.7 As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará ata dos trabalhos no livro próprio.
- 7.8 É vedado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.
- 7.9 A cada apartamento corresponderá 1 (um) voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos calculada sobre o número dos condôminos presentes, à vista do livro de presença por todos assinado.
- 7.10 Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que a lei exija uma ou outra, observado o disposto no item 7.17 abaixo.
- 7.11 Se um apartamento pertencer a vários proprietários, qualquer um poderá representar a unidade nas Assembleias.
- 7.12 Poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas, sem, contudo, terem direito a voto, ressalvado o disposto nos itens 7.17.1.2, 7.17.2.1 a 7.17.2.3 e 7.17.5 abaixo.

7.13 É lícito fazer-se o condômino representar nas Assembleias por procurador com poderes especiais, através de instrumento público ou particular com firma reconhecida, condômino ou não, desde que não seja morador da unidade do Síndico ou do Subsíndico.

7.14 As Assembleias Gerais realizar-se-ão, em primeira convocação com a presença de condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos, e, em segunda, com qualquer número.

7.15 A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano e a ela compete:

7.15.1 Discutir e votar o relatório e as contas da administração do Síndico, relativas ao exercício findo;

7.15.2 Discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso, fixando fundos de reserva;

7.15.3 Eleger o Síndico e o Subsíndico, fixando-lhes a remuneração;

7.15.4 Eleger 3 (três) membros efetivos do Conselho Consultivo/Fiscal e 2 (dois) suplentes. O membro efetivo mais votado será o Presidente e, em caso de vacância de um dos cargos, o segundo mais votado o assumirá.

7.15.5 Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

7.16 Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

7.16.1 Deliberar e votar sobre matérias de interesse geral do edifício ou dos condôminos;

7.16.2 Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido resolvidos pelo Síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados;

7.16.3 Conhecer das demais matérias constantes da ordem do dia;

7.16.4 Examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino.

7.17 Sem prejuízo da regra estipulada no item 7.10, nos seguintes casos será exigida:

7.17.1 Maioria dos votos do condomínio para decidir sobre:

7.17.1.1 Realização de obras úteis no edifício;

7.17.1.2 A não reedificação em caso de incêndio ou sinistro que importe na destruição total do edifício;

7.17.2 Maioria que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos do condomínio para decidir sobre:

- 7.17.2.1 Realização de benfeitorias voluptuárias no edifício;
- 7.17.2.2 Quaisquer alterações na presente Convenção;
- 7.17.2.3 Mudança no aspecto arquitetônico do edifício, com a conseqüente repercussão em todas as partes visíveis do exterior;
- 7.17.2.4 A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não sendo permitidas construções nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

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

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

7.17.5 Será exigida unanimidade, com os votos, inclusive, daqueles que estiverem em débito com suas contribuições condominiais, para decidir sobre:

7.17.5.1 Mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária;

7.17.5.2 A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

7.18 As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-los e fazê-las cumprir.

7.19 Dentro dos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembleia, o Síndico enviará a respectiva ata a todos os condôminos e a disponibilizará na página do Condomínio na internet.

7.20 Serão lavradas atas das Assembleias Gerais em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário, sendo

certo que os condôminos presentes terão o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

7.21 As despesas de convocação e realização das Assembleias Gerais serão levadas a débito do condomínio, mas as relativas às Assembleias convocadas para apreciação de recursos de condôminos previstas no item 7.16.2, serão pagas por estes, se os recursos forem desprovidos.

CAPÍTULO VIII – DA ADMINISTRAÇÃO

8.1 A administração do edifício caberá a um Síndico, obrigatoriamente condômino e que esteja adimplente com suas obrigações condominiais, eleito em Assembleia Geral Ordinária pelo prazo de dois anos, podendo ser reeleito para outros mandatos.

8.2 Juntamente com o Síndico, será eleito pela Assembleia o Subsíndico da mesma chapa que, além de substituir o Síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do edifício.

8.3 Os candidatos a Síndico e Subsíndico deverão apresentar suas chapas por escrito à administração, em até 15 dias antes da Assembleia Geral Ordinária.

8.4 Na convocação da Assembleia Geral Ordinária deverá constar as chapas concorrentes.

8.5 As chapas concorrentes deverão ser afixadas nos quadros de aviso em até 10 dias antes da Assembleia Geral Ordinária.

8.6 Na Assembleia Geral Ordinária cada chapa terá 10 minutos para se apresentar.

8.7 Ao Síndico compete:

8.7.1 Convocar as Assembleias;

8.7.2 Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

8.7.3 Dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

8.7.4 Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações das Assembleias;

- 8.7.5 Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos, ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou manutenção do edifício, até o limite mensal correspondente a 10 (dez) salários mínimos vigente no país, ou com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada se exceder a esta importância.
- 8.7.6 Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano e executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas em Assembleias;
- 8.7.7 Cobrar dos condôminos as suas contribuições, inclusive em Juízo, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- 8.7.8 Prestar contas e informações sobre os atos de sua administração, anualmente à Assembleia ou quando exigidas;
- 8.7.9 Manter e escriturar arquivos devidamente abertos, encerrados e rubricados pelos membros do Conselho Consultivo/Fiscal;
- 8.7.10 Comunicar à próxima Assembleia as citações e intimações que receber;
- 8.7.11 Entregar ao seu sucessor todos os livros, arquivos, documentos e pertences do condomínio em seu poder;
- 8.7.12 Apresentar mensalmente ao Conselho Consultivo/Fiscal, para exame, as contas do mês anterior.
- 8.7.13 Realizar o seguro da edificação.

8.8 O Síndico poderá delegar suas funções administrativas a empresa especializada em administração de condomínio aprovada pela Assembleia Geral, mas sem prejuízo da responsabilidade dele, Síndico.

8.9 No caso de vacância do Síndico, o Subsíndico convocará uma Assembleia para eleger um novo em até 30 dias, sob pena de multa diária de 20% (vinte por cento) da menor cota condominial. Este novo Síndico exercerá o mandato pelo tempo restante.

8.10 No caso de vacância do Subsíndico, o Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal assumirá o cargo pelo tempo restante do mandato.

8.11 O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído na forma da lei.

8.12 Em caso de destituição, o Síndico prestará, no prazo máximo de 15 dias, contas de sua gestão à Assembleia Geral, sob pena de multa diária de 20% (vinte por cento) da menor cota condominial.

8.13 O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

8.14 Se o mínimo de 5 (cinco) condôminos comunicar por escrito ao Síndico alguma irregularidade prevista no Regulamento Interno ou nesta Convenção, este, no prazo de 15 (quinze) dias deverá tomar providências para saná-la, sob pena de multa diária de 10% (dez por cento) da menor cota condominial.

CAPÍTULO IX – DO CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL

9.1 A Assembleia Geral Ordinária elegerá, anualmente, entre os condôminos, o Conselho Consultivo/Fiscal, composto de três membros efetivos e dois suplentes, os quais exercerão gratuitamente suas funções. Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos. O membro efetivo mais votado, assumirá o cargo de Presidente do Conselho Consultivo/Fiscal.

9.2 Compete ao Conselho Consultivo/Fiscal:

- 9.2.1 Fiscalizar as atividades do Síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- 9.2.2 Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Síndico;
- 9.2.3 Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- 9.2.4 Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condômino;
- 9.2.5 Opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos;
- 9.2.6 Dar parecer em matérias relativas a despesas extraordinárias.

CAPÍTULO X – DO SEGURO PREDIAL E SINISTROS

- 10.1 O edifício será segurado em companhia idônea, aprovada por Assembleia Geral, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade.
- 10.2 Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruir, os condôminos deliberarão em Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais. Na mesma Assembleia será eleita uma comissão de 3 (três) condôminos que também será acrescida em grau de igualdade pelo Síndico e o Subsíndico.
- 10.3 Se na Assembleia ficar decidido pela reconstrução do edifício, a comissão eleita ficará investida de poderes para: a) receber a indenização e depositá-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela mesma Assembleia; b) abrir concorrência para a reconstrução do edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral, para a devida deliberação; c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.
- 10.4 Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas de reconstrução, concorrerão os condôminos para o pagamento da diferença, na proporção indicada no item 5.2 supra. Neste caso, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.
- 10.5 Se na Assembleia ficar decidido pela venda, a mesma comissão ficará neste caso investida de poderes para: a) realizar avaliação de mercado do terreno e ruína e obter no mínimo 3 (três) propostas; b) assinar escritura de compra e venda; c) convocar Assembleia para deliberar sobre a melhor proposta e oferecer ao condôminos o direito de exercer seu direito de preferência em condições iguais de oferta ao estranho, no prazo de 30 (trinta) dias; d) repartir o apurado com a venda e o valor recebido pelo seguro entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.
- 10.6 Pela maioria que represente $\frac{2}{3}$ (dois terços) do condomínio, poderá a Assembleia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do

terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais do terreno.

CAPÍTULO XII – DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA-

11.1 Juntamente com as quotas ordinárias de rateio das despesas de condomínio, será cobrada aos condôminos uma importância equivalente a 10% (dez por cento) daquelas quotas, para a constituição do fundo de reserva, a ser utilizado pelo Síndico em caso de emergência, devidamente autorizado pelo Conselho Consultivo/Fiscal.

11.2 Tal cobrança cessará quando o montante de arrecadações para o fundo de reserva atingir a soma de 50% (cinquenta por cento) do orçamento anual.

CAPÍTULO XIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 A esta Convenção aderirão automaticamente quaisquer condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades que integram o edifício.

13.2 Os condôminos, quando alugarem suas unidades, farão constar obrigatoriamente nos respectivos contratos, cláusula que obrigue o locatário, seus familiares, dependentes, prepostos, empregados e visitantes, a cumprir integralmente as disposições da presente Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

13.3 O foro da Comarca desta cidade será o competente para nele se dirimirem todas e quaisquer questões oriundas da presente Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

13.4 Por estarem de pleno acordo com o acima estipulado e como esta está feita e redigida, aceitaram e assinaram aprovando esta Convenção 179 (cento e setenta e nove) proprietários das unidades privativas, número, portanto, superior ao quorum de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos estabelecido no art.1351 da Lei10.406/2002 (Código Civil), conforme demonstram as respectivas assinaturas abaixo:

13.5 As assinaturas acima, por poderes outorgados por Assembleias Gerais Extraordinárias, tiveram sua autenticidade devidamente conferida por xxxx, xxxx e xxxx, e assim as declaram verdadeiras assinando este documento, composto de 60 (sessenta) folhas, apenas frente, dispensando a presença de testemunhas.

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2015.

XXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX