

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL RB53** situado na Avenida Rio Branco, nº 53, na forma abaixo:

Os signatários do presente, como outorgantes e reciprocamente outorgados, a saber:

- 1) **FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA E PREVIDÊNCIA SOCIAL DO BNDES FAPES** com sede na Avenida República do Chile, nº 230 - 8º andar, Rio de Janeiro, RJ. Diretoras, **LEONI ROSA JOORIS DUTTON**, brasileira, casada, estatística, identidade do CONRE nº 4280 – 2º região, CPF/MF nº 259.770.917-53, e **SÔNIA MARIA DA FONSECA**, brasileira, separada consensualmente, estatística, identidade do IFP nº 1758235, CPF/MF nº 037.242.717-00; e
- 2) **AC LOBATO S.A.**, com sede na Rua Winston Maruca, s/nº, parte, Angra dos Reis, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.018.089/000-84, e com filial na Avenida das Américas nº 500, Bl. 14, sala 202, Rio de Janeiro, RJ, neste ato representado por Diretor Presidente, **ANTÔNIO CARLOS DE SOUZA LOBATO**, brasileiro, casado, engenheiro, identidade do CREA/RJ nº 15.054-D CPF/MF nº 028.208.207-78

por este instrumento particular e na melhor forma de direito, vêm consignar o seguinte:

- A) São titulares, por frações ideais, da totalidade do imóvel situado à Avenida Rio Branco, nº 53.
- B) Visando a reforma de um edifício de distinção exclusivamente comercial, sob o regime de condomínio regulado, no que couber, pela Lei Federal nº 4.5591, de 18.12.64, e a Lei 10.406//2002 que instituiu o Novo Código Civil Brasileiro, foi obtida a aprovação, junto a Cidade do Rio de Janeiro, do respectivo Projeto de Arquitetura Legal, através do processo nº 02 3225135/2002, e para o qual, teve emitida a Licença de obras de nº 1/0234/202,, edifício este, que quando tiver concluída a referida reforma, receberá o endereçamento d Avenida Rio Branco, nº 53.
- C) Visando estabelecer as regras que regerão o funcionamento do condomínio, bem como, regulamentar os direitos e obrigações a serem observados por todos os condôminos, os signatários, titulares da totalidade das frações ideais, resolvem celebrar, desse logo. Em cumprimento à legislação pertinente, a presente Convenção, cujas disposições, adiante explicitadas, tornam-se obrigatórias a todos os condôminos, atuais e futuros, bem como a outras pessoas que, a qualquer título, ocupem ou utilizem o edifício.

## **CAPÍTULO 1 - DA DESCRIÇÃO**

- 1.1. Consoante o Projeto de Arquitetura Legal de Modificação - licença de obras - sob o nº 1/0234/2002, emitida pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro no processo 02/325135/2002, o edifício em questão constitui-se de uma edificação comercial não afastada das divisas, com o endereço da Avenida Rio Branco, nº 53, com 26 pavimentos, dos quais 22 pavimentos com conjuntos comerciais, pavimento térreo com loja, 1 subsolo, cobertura e telhado.
- 1.2. A descrição detalhada de cada pavimento é a seguinte:
- **Subsolo:** composto de sala de supervisão predial, salão condominial, depósito de lixo, depósito de limpeza, duas escadas de acesso ao pavimento superior, compartimento para gerador, dois sanitários para funcionários, circulação, cisterna subterrânea, compartimentos para instalações e medidores de energia, uma casa de máquina de recalque;
  - **Pavimento Térreo:** composto de uma escada de acesso exclusivo ao pavimento inferior, uma escada de acesso aos pavimentos superiores e inferiores, recepção principal, átrio, hall de elevadores com acesso para três elevadores, recepção de serviços e grandes públicos, compartimento de medidores, sala de apoio, sala de controle, compartimento para instalações prediais e especiais, galeria pública, e loja com sanitários;
  - **1º Pavimento:** composto de uma escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, hall de elevadores com acesso para três elevadores, quatro compartimentos (*shaft's*) para instalações prediais, armário de uso comum, salão 101 com dois sanitários;
  - **Pavimento Tipo (2º ao 22º pavimento):** composto de uma escada de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, hall de elevadores com acesso para três elevadores, quatro compartimentos (*shaft's*) para instalações prediais, armário de uso comum, salões 201 a 2201, com dois sanitários cada;
  - **Cobertura:** composta de casas de máquinas de exaustão mecânica, casa de máquinas de ar exterior, escada de acesso aos pavimentos inferiores, circulação de serviços, casa de bombas do sistema de água gelada, casa de bombas de incêndios, depósito, sala do quadro geral do sistema de ar condicionado, escada de acesso ao telhado, compartimento para instalações prediais e especiais, três caixas d'água com um barrilete, duas centrais de água gelada (*chiller's*) e terraço descoberto;
  - **Telhado:** composta da casa de máquinas dos três elevadores, área para colocação de antenas e terraço descoberto bem como, escadas de acesso ao pavimento inferior e de acesso à laje da casa de máquinas.

## **CAPÍTULO 2 - DAS PARTES E COISAS COMUNS**

- 2.1. Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos, o terreno em que se levanta a edificação e suas instalações, o subsolo, bem como as fundações, paredes externas, a cobertura, as áreas internas de ventilação e dutos, todas as demais coisas que, integrantes da descrição supra (item 1.2), não constituam unidades autônomas e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os condôminos ou ocupantes ou que a eles aproveitem coletivamente.
- 2.2. As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacadas da respectiva unidade autônoma, sendo também, respeitadas as exceções adiante previstas, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino salvo quando esta utilização estiver fixada nesta Convenção.
- 2.3. Caso todas as unidades de um mesmo pavimento venham a ser ocupadas por um mesmo condômino, inquilino ou comodatário, o hall de elevadores poderá ser utilizado pelo referido ocupante, respeitando, porém, em qualquer hipótese, o livre trânsito vertical de pessoas entre e para os níveis superior e inferior e o livre acesso aos dutos, "shafts" e medidores. A permissão de uso dos halls de elevadores será sempre outorgada pelo síndico, por escrito, a título precário e gratuito, sendo certo, que ficará a cargo do interessado a prévia aprovação das autoridades públicas competentes, bem como o pagamento de quaisquer multas, taxas e emolumentos de qualquer natureza, que se façam necessários ou que venham a ser cobradas em decorrência das mesmas. Uma vez cessada a premissa ou revogada permissão, os halls de elevadores deverão ser restaurados incontinenti ao seu estado anterior, inclusive com a remoção de toda ou qualquer instalação que tenha sido especialmente feita para atender à esse uso precário. Tudo, obviamente, às expensas do condômino titular das unidades do andar.

## **CAPÍTULO 3 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

- 3.1. Constituem partes de propriedade exclusiva, isto é, unidades autônomas, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares independentemente do consentimento dos demais condôminos, cada uma das unidades às quais corresponde uma fração ideal do todo do terreno e das partes comuns, a loja e salas da edificação, numeradas, como ditas, como loja, salão 101, salões 201 a 2201, e sala 2202.
- 3.2. No Interior das unidades autônomas é livre a realização de obras de modificações ou benfeitorias, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do edifício, independentemente de consulta aos titulares ou ocupantes das demais unidades, mas

com comunicação obrigatória ao síndico. Essas obras terão que respeitar a legislação vigente e observar o que dispõe o Regime Interno, além de assegurar a operacionalidade da edificação, evitando-se interferência nas instalações e na rotina do edifício.

- 3.3. Toda e qualquer instalação interna que interfira com instalações e/ou áreas comuns deve contar com a prévia autorização de síndico, obrigando-se o condômino, à restaurar ao estado quando cessar a utilização que o levou àquela modificação.

#### **CAPÍTULO 4 - DAS FRAÇÕES IDEAIS**

- 4.1. As frações ideais do terreno e das partes comuns do edifício a que correspondem as unidades são as constantes do quadro abaixo e serão ratificadas na Escrituras de Construção do Condomínio.

<b>UNIDADES</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE</b>	<b>SOMATÓRIO</b>
Loja	1	0,014441	0,014441
<b>A) Salão 101</b>	1	0,027728	0,027728
<b>B) Salões 201 a 2201</b>	21	0,023425	0,491925
<b>C) Salões 202 a 2202</b>	21	0,022186	0,465906
		<b>TOTAL</b>	1,00000

#### **CAPÍTULO 5 - DA DESTINAÇÃO E DAS RESTRIÇÕES DE USO**

- 5.1. O edifício tem destinação exclusivamente comercial, sendo vedada sua utilização para qualquer outros fins, obrigando-se os condôminos e ocupantes à qualquer título, a apresentar ao síndico o respectivo Alvará de Localização nos casos em que a legislação preveja.
- 5.2. Ressalvada a hipótese prevista nesta Convenção é vedada a instalação, nas unidades autônomas, assim entendidas, a loja e os conjuntos 101 a 2201 e 202 a 2202, dos

seguintes negócios e/ou atividades: oficina de motores, de lanternagem, de pintura e de borracharia; comércio de animais vivos ou abatidos; funerária; clube esportivo ou agremiação carnavalesca; academias de ginástica e demais atividades esportivas; cursos e/ou escolas de qualquer natureza; restaurantes, bares e congêneres que utilizam cocção; templos religiosos; serviços cartoriais de qualquer natureza e casa lotérica ou outra atividade que tenha correlação com jogos de azar; empresas de *telemarketing*; agência de viagens; operadores de câmbio; bem como quaisquer atividades que provoquem grandes aglomerações de pessoas e tragam incômodo aos demais usuários do edifício.

- 5.3. É facultado ao condomínio, alugar a área designada como salão condominial no subsolo, para usuário do próprio condomínio, ficando certo que a receita desta locação, obrigatoriamente, será convertida para custeio de despesas extraordinárias e, em não havendo, para o Fundo de Reserva do condomínio.

## **CAPÍTULO 6 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

- 6.1. A Assembleia Geral dos condôminos, convocadas e instaladas de acordo com as Leis e esta Convenção, tem poderes para decidir sobre todos os assuntos relativos ao condomínio e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e administração.
- 6.2. Compete privativamente à Assembleia Geral: a) reformar a Convenção e o Regime Interno; b) eleger ou destituir, a qualquer tempo, o síndico e os membros do Conselho Fiscal; c) tomar, anualmente, as contas do síndico e deliberar sobre as demonstrações financeiras por ele apresentadas; d) deliberar sobre a destinação do saldo de exercício que termina; e) discutir e votar o orçamento das despesas ordinárias e extraordinárias para o exercício que iniciará; f) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio; g) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela submetidos por solicitação de condômino (s) interessado(s); h) deliberar sobre a forma de remuneração do síndico; i) votar as demais matérias que integrem a ordem do dia.
- 6.3. Compete ao síndico convocar a Assembleia Geral.
  - 6.3.1. A Assembleia Geral pode, também, ser convocada: a) pelo Conselho Fiscal; b) por condôminos que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, da totalidade das frações ideias em que o terreno é dividido, quando o síndico não atender, no prazo de oito dias, o pedido de convocação que lhe for apresentado por aquele percentual de condôminos, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas.
- 6.4. A convocação da Assembléia Geral será feita através de carta circular registrada, expedida por via postal AR, ou carta protocolada, entregue diretamente a todos os condôminos no endereço que, para este fim, o condômino especialmente fornecer, contendo, além do

local, data e hora da Assembléia, o tipo de Assembléia a se realizar, a ordem do dia e, no caso de alteração desta Convenção ou do Regimento Interno, a indicação da matéria.

- 6.5. Entre o dia da expedição da carta de convocação e o da realização da Assembléia Geral mediará o prazo de 08 (oito) dias, no mínimo, ressalvadas as exceções previstas na Lei e nesta Convenção.
- 6.6. A Assembléia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das frações ideias do terreno com direito a voto; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer número de Condôminos, salvo quando exigido por lei *quórum* especial.
- 6.7. Na carta de convocação fixar-se-á o horário em que se realizará a assembleia em 1ª e 2ª convocações, devendo haver, entre ambas, um intervalo de pelo menos meia hora. Quando a matéria da ordem do dia exigir *quórum* específico, deverá o mesmo ser mencionado na carta de convocação.
- 6.8. As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item 6.5, quando houver manifesta urgência, respeitando-se, no entanto, o interstício mínimo de 5 (cinco) dias entre a convocação e sua realização.
- 6.9. O síndico pelo meio e modo que julgar adequados, deverá facilitar aos condôminos o conhecimento da convocação, sem que a estes, contudo, sob qualquer pretexto, assista o direito ou a possibilidade de qualquer a legitimidade ou eficácia da convocação com base nesta recomendação.
- 6.10. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no próprio edifício. Quando houver de efetuar-se em outro local, o aviso convocatório indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá realizar-se fora da cidade do Rio de Janeiro.
- 6.11. Independentemente das formalidades previstas neste capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os condôminos.
- 6.12. As despesas com as assembleias serão inscritas e debitadas ao condomínio, porém, as relativas às assembleias convocadas para apreciação de recursos de condôminos serão custeadas por estes, caso os recursos venham a ser improvidos.
- 6.13. Só poderão votar e ser votados nas Assembleias Gerais, os condôminos quites com o condomínio, sendo, todavia, facultado ao condômino sem direito a voto comparecer à assembleia e discutir a matéria submetida ao condômino inadimplente. O direito de voto será reconhecido ao condômino que comprovar ter quitado as suas obrigações até o momento da instalação da assembleia. É considerada efetiva a quitação quando ocorrer a transferência dos valores devidos, para a conta do condomínio.
- 6.14. As pessoas presentes à assembleia, se exigido, deverão provar, mediante documento

hábil, sua qualidade de condôminos ou de representantes legais.

6.15. O condômino pode ser representado na assembleia por procurador regularmente constituído, devendo o instrumento de mandato, com o reconhecimento de firma do Outorgante, que apresentar ficar arquivado junto aos Livros do Condomínio.

6.16. Antes de ser iniciada na assembleia, os condôminos assinarão a “lista de Presença” indicando seus nomes e as respectivas unidades do edifício de que forem titulares ou representantes.

6.17. Os trabalhos da assembleia serão dirigidos por mesa presidida por qualquer condômino escolhido pela assembleia, cabendo ao indicado escolher seu secretário dentre os presentes. Não poderá fazer parte da mesa o condômino que estiver interesse particular na Assembleia.

6.17.1. Caberá ao Presidente da Assembleia Geral:

- a) Instalar a Assembleia e dirigir-lhe os trabalhos;
- b) Fazer a leitura do edital de convocação, iniciar os debates item por item, conduzir e apurar a votação, reduzir a termo, ditando para o Secretário, as deliberações tomadas pelo plenário, bem como fazer constar na Ata as demais questões relevantes suscitadas pelos presentes, sobretudo quando solicitado a fazê-lo;
- c) Cuidar para que todos os condôminos presentes assinem a Lista de Presenças, verificando se todos estão em pleno gozo de seus direitos, identificando os inadimplentes e multados;
- d) Examinar as procurações apresentadas, verificando se as firmas dos Outorgantes estão devidamente reconhecidas e demais formalidades legais, arquivando-as junto aos livros de condomínio;
- e) Procurar, nas discussões, adotar uma posição mediadora e isenta, organizando as proposições apresentadas, de forma a facilitar o entendimento dos presentes;
- f) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia, permanecendo a assembleia em aberto.

6.18. Ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção, as deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de absoluta de votos.

6.19. Será lavrada ata contendo os trabalhos, protestos formulados e deliberações da

assembleia, devendo proceder a leitura da mesma para os presentes. Após aprovada pela maioria dos presentes, deverá ser assinada pelos membros da mesa e demais condôminos presentes que assim o desejam.

- 6.20. A ata será registrada no cartório de títulos e documentos e, em 8(oito) dias remetida para todos os condôminos na íntegra para ciência.
- 6.21. No caso de alteração da Convenção, deverá haver averbações no Registro Geral de Imóveis.
- 6.22. A Assembleia Geral é ordinária quando tem por objetivo as matérias previstas no item 6.24, infra, e extraordinária nos demais casos.
- 6.23. A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumento em ata única.
- 6.24. Anualmente e obrigatoriamente será convocada uma Assembleia Geral Ordinária a realizar-se na segunda quinzena de março, para: a) tomar as contas do síndico, examinar, discutir e deliberar sobre as demonstrações financeiras por ele apresentadas, já apreciadas pelo Conselho Fiscal; b) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício; c) eleger o síndico e os membros do Conselho Fiscal, nas épocas próprias; d) discutir e votar o orçamento das despesas ordinárias para o exercício em início, fixando, se entender oportuno, outros fundos especiais, diferentes do de reserva, previsto no capítulo 11 desta Convenção; e) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio obrigatório; f) tratar de assuntos de interesse geral que constem da convocação.
- 6.25. O síndico deverá remeter aos condôminos, até 10(dez) dias antes da data marcada para a realização da Assembleia Geral Ordinária: a) o relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do período de seu mandato; b) a cópia das demonstrações financeiras; c) re-ratificação do orçamento relativa ao ano em curso.
- 6.26. Instalada a Assembleia Geral Ordinária, proceder-se-á, se requerida por qualquer condômino, à leitura dos documentos referidos no item anterior e do parecer do Conselho Fiscal, se houver, os quais serão submetidos pela mesa a discussão e votação.
- 6.27. É vedado ao síndico votar nas deliberações que tenham por objetivo a apreciação das contas relativas ao exercício findo bem como, os demais assuntos de seu interesse pessoal.
- 6.28. A aprovação sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará de responsabilidade o síndico, salvo, erro, dolo, fraude, culpa ou coação.
- 6.29. Caso os gastos ordinários do condomínio ultrapassem a previsão orçamentária, poderá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária específica para deliberar sobre nova previsão.

- 6.30. É necessário para aprovação das matérias abaixo enumeradas os seguintes *quoruns* qualificados:
- 6.30.1. O voto da maioria dos condôminos, quites como condomínio, para deliberações que tenham por objeto a realização de obras úteis;
- 6.30.2. O voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, quites com o condomínio, para deliberações que tenham por objetivo: a) realização, nas partes comuns, de benfeitorias meramente voluptuárias; b) a destinação dos membros do Conselho Fiscal; c) Realização de obras que impliquem em modificações ou alterações nas partes comuns do condomínio; d) a alteração da convenção ou do Regimento Interno do Condomínio;
- 6.30.3. O voto de 3/4 (três quartos) dos Condôminos, quites com suas obrigações condominiais, para estipular multa para o Condômino que reiteradamente deixe de cumprir com seus deveres, que poderá ser fixada até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para despesas condominiais;
- 6.30.4. A aprovação da unanimidade dos Condôminos, quites com suas obrigações condominiais, para deliberarem sobre a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária;
- 6.30.5. O voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos presentes à Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada, para deliberar sobre a destinação do síndico.
- 6.31. Será, ainda, exigido o *quórum* qualificado estabelecido nas hipóteses previstas no artigo 1357 da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil), e nos demais casos em que a Lei exija.
- 6.32. Nas assembleias, os votos dos condôminos serão proporcionais às frações ideais de terreno de suas respectivas unidades autônomas.
- 6.33. Se uma unidade autônoma pertencer a várias pessoas, elegerão estas o condômino que as representará perante a Assembléia, credenciando-o por escrito.
- 6.34. As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

## **CAPÍTULO 7 – DA REPRESENTAÇÃO E DA ADMINISTRAÇÃO**

7.1. A representação e a administração do condomínio caberão a um síndico, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de dois anos, permitida a reeleição por igual período.

7.1.1. A mesma assembléia que eleger o Síndico decidirá da conveniência de se contratar uma Empresa Administradora, estabelecendo, no mesmo ato, as atribuições que lhe serão delegadas pelo síndico bem como os limites de sua remuneração. Pode, também, a mesma assembléia, eleger um sub-síndico a quem competirá, além das funções que especificamente lhe for atribuída pela mesma assembléia que o eleger, substituir o Síndico em suas eventuais ausências.

7.2. O síndico será assessorado por um Conselho Fiscal, conforme estabelecido no Capítulo 8 abaixo.

7.3. O cargo de síndico poderá ser remunerado, ou não, cabendo à Assembléia Geral Ordinária que o eleger decidir sobre o assunto, fixando a sua competente remuneração.

7.4. Ao síndico compete exercer poderes de representação e de administração do condomínio, tais como:

- a) representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a seus interesses, podendo constituir advogado(s) legalmente habilitados (s), outorgando-lhe(s) poderes *ad judicium* e outros que se fizerem necessários para defesa do interesses do condomínio, enfim, praticar todos os atos para o bom e fiel exercício desta representação;
- b) superintender a administração geral do edifício e zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, sossego, segurança e o seu bom nome informando sempre ao Conselho Fiscal e à Assembléia Geral de condôminos os assuntos que julgar conveniente;
- c) admitir, punir ou demitir empregados, determinando suas funções, tarefas e responsabilidades, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração, dentro dos recursos orçamentários, obedecendo a legislação em vigor, sempre ouvindo o Conselho Fiscal;
- d) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, outros eventuais regulamentos internos do edifício e as deliberações e disposições determinadas em Assembléia;
- e) autorizar os gastos extraordinários de comprovada necessidade e não previstos no orçamento até o limite de 5 (cinco) vezes o salário-mínimo vigente, por cada mês do exercício, comunicando o fato ao Conselho Fiscal;

- f) submeter ao Conselho Fiscal os gastos extraordinários orçados acima de 5 (cinco) e até 30 (trinta) vezes o salário mínimo vigente;
- g) solicitar, com anuência do Conselho Fiscal, autorização prévia à Assembléia Geral de condôminos, para gastos extraordinários orçados em valores superiores a 30 (trinta) vezes o salário mínimo vigente;
- h) abrir e movimentar contas bancárias em nome do condomínio, depositar as importâncias recebidas em pagamento, emitir e assinar cheques, solicitar extratos e correções;
- i) convocar a Assembléia Geral Ordinária na época própria, e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou ainda, se lhe for requerido, fundamentadamente, por grupo de, no mínimo, um quarto dos votos dos condôminos;
- j) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte que deverá ser apreciada em Assembléia Geral Extraordinária a ser realizada 30 dias ante do início do mesmo;
- k) manter escrituração contábil adequada;
- l) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do condomínio, aprovadas pela Assembléia Geral, bem como as penalidades impostas por infração de disposições legais, desta Convenção ou do Regimento Interno;
- m) entregar ao seu sucessor, em devida ordem, todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder ou sob sua responsabilidade;
- n) apresentar para exame do Conselho Fiscal, com interstício máximo de 1 (um) bimestre, as contas do condomínio;
- o) elaborar e enviar mensalmente aos condôminos balancete das receitas e despesas ordinárias e extraordinárias do mês anterior, contendo a conciliação dos saldos contábeis e bancários ao final do mês e relacionando as unidades e respectivos titulares em atraso no pagamento de quotas condominiais, apontando os valores devidos;
- p) comunicar ao Conselho Fiscal os atrasos superiores a 60 (sessenta) dias, referentes a cotas condominiais ordinárias, extraordinárias ou quaisquer outros débitos devidos pelos condôminos, relacionando as unidades e respectivos titulares, discriminando os valores devidos, inclusive multas e juros moratórios, tudo

atualizado monetariamente, além das custas processuais, visando à cobrança judicial ou por outros meios;

- q) ao final de cada exercício, prestar contas de sua atuação à Assembléia Geral Ordinária, apresentando aos condôminos os balancetes mensais por ele assinados e apreciados pelo Conselho Fiscal, bem como re-ratificar a previsão orçamentária para o próximo exercício;
- r) efetuar os seguros do edifício, previsto nesta Convenção e na Lei 10.406, de 10.01.02, mediante concorrência ou tomadas de preços, com no mínimo 3(três) propostas de seguradoras de 1ª linha, com anuência do Conselho Fiscal, *ad referendum* da Assembléia Geral e, posteriormente, enviar aos condôminos cópia da apólice do seguro efetuado;
- s) promover os contratos de manutenção/conservação de máquinas, elevadores, instalações e outros, mediante concorrência ou tomada de preços com anuência do Conselho Fiscal;
- t) contratar empresa especializada em auditoria externa, mediante concorrência ou tomada de preços, com anuência do Conselho Fiscal, para proceder exame nas contas do condomínio, com periodicidade anual, salvo decisão diversa da Assembléia Geral.
- u) dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

7.5. Em caso de renúncia ou destituição, o síndico apresentará contas de sua gestão na Assembléia Geral convocada para eleger novo síndico.

7.6. 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, culpa, omissão ou negligência.

## **CAPÍTULO 8 – DO CONSELHO FISCAL**

8.1. A Assembléia Geral Ordinária elegerá, a cada período de dois anos, um Conselho Fiscal, composto de três membros efetivos, preferencialmente condôminos, e até três suplentes.

8.2. Os conselheiros exercerão gratuitamente suas funções, sendo presidido por um de seus membros efetivos, entre eles escolhidos. Os membros suplentes substituirão automaticamente os membros efetivos em seus impedimentos ou renúncias, na ordem em que tiverem sido eleitos.

- 8.3. Em caso de renúncia ou destituição, esgotado o número de suplentes e restando menos de 3 (três) membros efetivos, será realizada eleição em Assembléia Geral Extraordinária, para recomposição e complementação do mandato.
- 8.4. A representatividade do Conselho Fiscal far-se-á através de 3 (três) dos seus membros, sendo obrigatória a participação de, pelo menos, 2 (dois) membros efetivos.
- 8.5. Compete ao Conselho Fiscal: a) colaborar com o síndico na gestão dos interesses do condomínio, assessorando-o na solução dos problemas do mesmo; b) examinar as contas, balancetes e relatórios do síndico, bem como os comprovantes do condomínio, emitindo pareceres, após apresentação do resultado da auditoria a ser realizada anualmente por firma idônea, que será contratada mediante tomada de preços; c) fiscalizar as atividades do síndico e comunicar os condôminos, por carta registradas ou protocolada, as irregularidades constatadas na gestão do condomínio; d) emitir parecer sobre a proposta do orçamento para o próximo exercício; e) autorizar gastos extraordinários de comprovada necessidade e não previstos nos orçamentos citados nas alíneas “f” e “g” do item 7.4; f) aprovar e/ou emitir parecer sobre as contratações, concorrências e rescisões citadas nas alíneas “a”, “c”, “r”, “s” e “t” do item 7.4; g) resolver os casos de caráter de urgência que sejam submetidos à sua apreciação.
- 8.6. Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar a do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembléia Geral.
- 8.7. Se algum membro do Conselho Fiscal alienar sua unidade, e renunciar ao cargo, o adquirente não o substituirá no conselho, sendo chamado para ocupar o lugar vago um dos suplentes.

## **CAPÍTULO 9 - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA ALIENAÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA**

- 9.1. Para efeito deste Capítulo, vale o disposto no art. 1.346 da Lei nº 10.406/02 do Código Civil, que torna obrigatório o seguro de toda edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.
- 9.2. A Assembléia Geral Ordinária ou outra especialmente convocada, decidirá: a) além dos seguros obrigatórios, quais os seguros facultativos que deverão ser realizados, como os de danos elétricos; vidros; responsabilidade civil e quaisquer outros seguros especiais relativos a bens, valores ou responsabilidades do condomínio; b) o critério de avaliação destes seguros; c) as companhias, agentes e corretores a serem consultados; d) a forma de contribuição de cada condômino; a arrecadação das contribuições e o agravamento ou redução da contribuição de algum condômino em função de circunstâncias próprias, eventuais ou específicas que onerem ou aliviem os riscos e prêmios a serem cobertos pelo Condomínio.

## **CAPÍTULO 10 – DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS**

- 10.1. Constituem despesas comuns do condomínio: a) as relativas à conservação limpeza, reparação e consumo das áreas e coisas comuns; b) a remuneração do síndico e da empresa contratada para a administração do condomínio e dos empregados do condomínio; c) as despesas com convocação e realização das Assembléias Gerais, com a ressalva do item 6.12; d) as atinentes ao seguro da edificação; e) todas as demais que, por sua natureza ou destinação tenham como origem ou aplicação as coisas de propriedade, ou de uso comum de todos os condôminos.
- 10.2. O rateio das despesas comuns de que todas as unidades autônomas participam se fará de acordo com a fração ideal do terreno e coisas comuns de casa uma, conforme indicadas no item 4.1 acima.
- 10.3. Os consumos de energia elétrica da central de água gelada do sistema de ar condicionado central e o da água potável, serão rateados por cada unidade, de acordo com a respectiva utilização, conforme apontado nos medidores independentes de cada sistema.
- 10.4. Compete à Assembléia Geral fixar o orçamento das despesas comuns ordinárias e cabe aos condôminos concorrer para o respectivo rateio antecipadamente, até o dia 5 (cinco) de cada mês.
- 10.5. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas comuns extraordinárias, dentro de 10 (dez) dias contados a partir da data da Assembléia Geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.
- 10.6. A Assembléia Geral poderá fixar critério de atualização das receitas sempre que as circunstâncias assim recomendarem, de forma a compensar efeitos inflacionários, assim como aumentos de despesas previsíveis sejam oriundos de dissídios ou de outras determinações legais, tudo de forma a evitar saldos negativos ou , quando possível, convocações extraordinárias da assembléia.
- 10.7. Em casos de urgência, ocorrendo déficit de caixa, ou da probabilidade de vir a ocorrer comprometendo a situação financeira do Condomínio, o síndico, ouvindo o Conselho Fiscal, e uma vez constatado a insuficiência do fundo de reserva, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar quotas extras de despesas em valor suficiente para a cobertura do déficit, remetendo aos condôminos aviso de cobrança com antecedência mínima de 10 (dez) dias do respectivo vencimento, convocando, também, a Assembléia para referendar, ou não, o ato e solucionar as causas do déficit.
- 10.8. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por eles praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.

- 10.9. O disposto no item anterior é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do condomínio seja por dolo ou culpa de condômino, seus locatários ou prepostos, seja pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparos necessários em sua unidade.
- 10.10. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária.
- 10.11. Todos os valores arrecadados serão depositados em estabelecimento bancário.

#### **CAPÍTULO 11 – DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA**

- 11.1. Juntamente com as importâncias devidas para as despesas ordinárias, previstas no capítulo anterior, será cobrada uma importância equivalente a até 10% (dez por cento) das mesmas para constituição do fundo de reserva a ser utilizado pelo síndico em caso de urgência, mediante prévia aprovação do Conselho Fiscal, dentro dos seus limites de competências, ou com autorização da Assembléia Geral de condôminos.
- 11.2. A critério da Assembléia Geral, poderá ser suspensa a cobrança do fundo de reserva sempre que seu saldo ultrapassar 20% da previsão orçamentária.
- 11.3. Serão obrigatoriamente levadas ao fundo de reserva quaisquer quantias que não tenham sido previstas como receita ordinária no orçamento ou que tenham sido votadas em Assembléia Geral com finalidade específica.
- 11.4. A crédito de conta do fundo de reserva também deverão ser levadas as importâncias alusivas a juros moratórios, multas ou acréscimos que venham a ser cobradas dos condôminos.
- 11.5. O síndico decidirá sobre a aplicação financeira do fundo de reserva, que assegure razoável rentabilidade, liquidez e segurança.

#### **CAPÍTULO 12 – DAS PENALIDADES**

- 12.1. Ocorrendo atraso nos pagamentos das respectivas contribuições condominiais ou de quaisquer outros débitos devidos pelos condôminos, será cobrada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.
- 12.1.1. Se o atraso ultrapassar o mês civil do vencimento, serão devidos, ainda, os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês contados dia a dia desde a data do vencimento, atualizando-se o montante devido de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou n na sua extinção, de outro índice de atualização monetária que reflita a inflação ocorrida no período.

- 12.1.2. Caracterizar-se-á a conduta abusiva, a reiteração de atrasos nos pagamentos das contribuições condominiais de algum condômino, por três meses consecutivos ou em quatro meses alternados, dentro de um mesmo período de 1 (um) ano. Ocorrendo tal hipótese, o síndico aplicará, de plano, a multa equivalente a uma contribuição mensal ordinária, do condômino faltoso.
- 12.1.3. Na hipótese de reincidência ou de persistência nas faltas o síndico convocará a Assembléia Geral, com a finalidade específica de discutir as infrações cometidas e as penalidades a serem aplicadas, inclusive e especialmente, a suspensão dos serviços condominiais em mora; o agravamento das multas cominatórias e a avaliação das perdas e danos ocasionadas ao condomínio; sem prejuízo das medidas judiciais que foram cabíveis.
- 12.2. Pela infração das demais obrigações previstas nesta convenção, no Regimento Interno e nos outros eventuais regulamentos do condomínio, o síndico aplicará ao faltoso multa de até 5 (cinco) vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, devida em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo das demais consequências cíveis, criminais e administrativas do seu ato, que deverão, obrigatoriamente, ser aprovadas por 75% dos condôminos restantes.
- 12.2.1. O síndico notificará, por escrito, o infrator, estipulando o prazo para pagamento de multa, o qual não deverá ser inferior a 10 (dez) dias a contar da data de tal notificação, bem como o prazo para regularização da infração, se for o caso.
- 12.2.2. Da multa aplicada pelo síndico caberá recurso com efeito suspensivo à Assembléia Geral no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data da notificação. A não interposição do recurso no prazo acima previsto implicará na aceitação da multa.
- 12.2.3. O pagamento da multa por infração, não isenta o infrator do cumprimento de obrigação legal, convencional ou regulamentar, podendo o referido, agora como reincidente, ser novamente multado no dia imediato, se, por ação ou omissão, persistir a infração.
- 12.3. A tolerância do síndico para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta Convenção e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres que se acham definidos nela e no Regimento Interno, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegros e válidos para todos os efeitos, devendo assim ser fielmente observados pelos condôminos, sob pena de, a qualquer tempo, virem a ser aplicadas as penalidades cabíveis pela violação.

- 12.3.1. A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

### **CAPÍTULO 13 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 13.1. O exercício financeiro do condomínio coincidirá com o ano civil.
- 13.2. Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos que a qualquer título importem em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou gozo de qualquer unidade autônoma, a obrigação de fiel cumprimento às normas da convenção, do regimento interno e dos outros eventuais regulamentos internos do edifício, sendo que a omissão não eximirá o ocupante a qualquer título, de cumprir integralmente as disposições aqui contidas.
- 13.2.1. Ao celebrar qualquer dos contratos acima enunciados, o condômino deverá das ciência por escrito da existência do mesmo à administração do condomínio.
- 13.2.2. A comunicação acima prevista deverá ser feita até 10 dias após a celebração do contrato.
- 13.3. Os ocupantes das unidades alugadas ou em comodato, poderão livremente usufruir de todos os serviços e partes comuns do edifício, tal como se os próprios condôminos fossem.
- 13.4. É vedado ao condômino que porventura firmar contrato de natureza comercial com o condomínio exercer qualquer cargo na administração do mesmo.

### **CAPÍTULO 14 – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

- 14.1. No curso dos 30 dias posteriores à aceitação da obra contratada nos termos da Escritura Pública de Contrato de Reforma de Edifício e Promessa da Dação em Pagamento lavrada em 22.08.2002 pelas signatárias da presente, será realizada Assembléia Geral de Instalação na qual, a primeira signatária será eleita síndica, com remuneração mensal não superior a R\$ 2.000,00 (dois mil reais), e a segunda comporá o Conselho Fiscal, por mandatos que não excederão a 6 (seis) meses, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, isto é, até a realização da primeira Assembléia Geral Ordinária, estendendo-se, assim, por período não superior a um ano.
- 14.2. A Assembléia previstas no item anterior aprovará o orçamento inicial do condomínio, bem como, a contratação da empresa administradora do mesmo.
- 14.3. Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, em conjunto com o Conselho Fiscal, com base no Novo Código Civil e demais legislações vigentes e princípios gerais de direito, submetendo-os, na primeira oportunidade, ao referendo da Assembléia Geral.



