

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO
EDIFÍCIO GERA, situado na Rua General
Rabelo, nº. 43, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, na forma
abaixo:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os abaixo assinados, partes entre si justas e contratadas como **Outorgantes** e reciprocamente **Outorgados**, doravante denominados, simplesmente, “**Condôminos**”, ou, quando isoladamente mencionado, “**Condômino**”, na qualidade de titulares dos direitos relativos à totalidade do imóvel na Rua General Rabelo, onde existe o prédio nº. 43, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, devidamente, descrito, caracterizado, com suas medidas confrontações e confrontantes identificados, na matrícula nº. 110.852, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Cidade (“**Imóvel**”), em cujo terreno ascenderão as benfeitorias nos termos do processo **EIS PRO nº 2024/22215**, e em obediência às normas estabelecidas pelo Código Civil Brasileiro, Lei nº. 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, suas posteriores alterações, e demais legislações aplicáveis e às normas aplicáveis da Lei 4.591 de 1964, **resolvem**, aprovar a presente Convenção de Condomínio (a “**Convenção**”) e respectivo Regimento Interno (o “**Regimento Interno**”), devendo a eles ficarem sujeitos, a qualquer tempo, os **Condôminos** do **Condomínio do Edifício Gera**, situado na Rua General Rabelo, onde existe o prédio nº. 43, Gávea, Rio de Janeiro/RJ (o “**Condomínio**”), bem como quaisquer ocupantes e/ou visitantes, estabelecendo as cláusulas e condições que se seguem, às quais aderirão expressamente os futuros adquirentes de unidades. Os **Condôminos** declaram o seguinte:

(a) que, em consonância com o **Projeto** em epígrafe, aprovado pelo órgão competente da Prefeitura desta Cidade, será construído no **Imóvel**, pela SPE General Rabelo 43 Ltda. (a “**Incorporadora**”), sob o regime de *Incorporação Imobiliária*, uma edificação de uso residencial multifamiliar, recebendo a denominação de “**GERA**”, o **Condomínio**;

(b) que a cada uma das frações do terreno, de propriedade dos aludidos **Condôminos**, passa a corresponder uma unidade autônoma (a “**Unidade Autônoma**” ou “**Apartamento**” e quando mencionados em conjunto “**Unidades Autônomas**” ou “**Apartamentos**”), numeradas de apartamentos nº 101 a 104, 201 a 207, 301 a 307, 401 a 407 e unidades 501 e 502;

(c) que com vistas a estabelecer as regras que regerão e disciplinarão o funcionamento do **Condomínio**, assim como para regulamentar os direitos, deveres e obrigações a serem observados por todos os **Condôminos**, **resolvem** as partes, que representam a unanimidade dos **Condôminos**, estabelecer, desde já, a presente **Convenção**, cujas disposições, adiante explicitadas, aplicar-se-ão a todos os **Condôminos** e outras pessoas que, a qualquer título, se utilizem do **Condomínio**, sendo esta **Convenção**, desde logo, levada a registro junto ao competente Registro de Imóveis, a ser, se necessário for, ratificada por todos os signatários, a qualquer tempo, a fim de possibilitar o referido registro, tudo como a seguir consignado:

CAPÍTULO 1 - DA DESCRIÇÃO

- 1.1. O **Condomínio**, que reger-se-á de acordo com a legislação vigente e com as normas desta **Convenção**, está situado no nº. 43 da Rua General Rabelo, Gávea, Rio de Janeiro/RJ, denominando-se em seu todo de “**GERA**”, sendo composto de **pavimento de acesso** e mais **04 (quatro) pavimentos de unidades residenciais**, com a seguinte numeração concedida aos apartamentos: **101, 102, 103, 104; 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207; 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307; 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407** e as **unidades 501 e 502**. As **unidades 501 e 502** contarão com uso exclusivo de **01 (uma) vaga coberta de garagem** cada.
- 1.2. Aos proprietários das unidades 501 e 502, fica assegurado o direito de uso, gozo e fruição, em caráter perpétuo, das áreas da laje e telhados que são imediatamente superiores ao pavimento a elas vinculadas (exceto às ocupadas pelas áreas comuns e/ou técnicas do Edifício, como: escadas, casas de máquinas de incêndio, central de aquecimento, escadas e circulação), desde que eventual aumento de área construída esteja de acordo com a legislação e com a aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura, bem como sem descaracterização da fachada.
- 1.3. O **Condomínio** será composto de partes de uso comum e partes de uso privativo, ambos adiante relacionados, cujas áreas estão discriminadas abaixo.

CAPÍTULO 2 - DAS PARTES E COISAS COMUNS

- 2.1. Constituem partes e coisas de propriedade e uso comum dos **Condôminos**, o terreno sobre o qual se encontra a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, telhados, “shafts”, áreas internas de ventilação e todas as demais coisas que, integrantes da descrição supra, não se constituam em **Unidades Autônomas**, e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os **Condôminos**, ocupantes ou que a eles aproveite coletivamente.
- 2.2. As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva **Unidade Autônoma**, não sendo, também, passíveis de utilização exclusiva por qualquer **Condômino**, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nesta **Convenção**.
- 2.3. O funcionamento e a utilização das instalações de uso comum, independentemente do regimento inserido nesta **Convenção**, poderão ser objeto de regulamentos próprios, a serem elaborados, postos em vigor e eventualmente modificados pelo síndico, ouvidos os demais **Condôminos**.
- 2.3.1. Cada um dos regulamentos de que trata o item 2.3, e suas eventuais modificações, deverão ser submetidos à apreciação da primeira assembleia geral dos **Condôminos** que se realizar após a respectiva entrada em vigor, cabendo à assembleia ratificá-los, alterá-los ou rejeitá-los, valendo, nestas duas últimas hipóteses, os efeitos ocorridos até a alteração ou rejeição.
- 2.4. As partes e coisas de uso comum são as descritas abaixo:

PAVIMENTO DE ACESSO – Composto por hall de acessos social e de serviço, portaria, lavanderia, espaço delivery, bicicletário, WC de serviço, 02 (duas) vagas de garagem cobertas, casa de

bombas, depósito de material de limpeza e compartimento de lixo, circulação e 04 (quatro) unidades residenciais tipo Garden (101 a 104).

2º, 3º e 4º PAVIMENTOS TIPO – Compostos de 07 (sete) unidades residenciais cada (201 a 207, 301 a 307 e 401 a 407); circulação; 01 (um) elevador, escadas; depósito de lixo e *shaft* para instalações prediais.

5º PAVIMENTO – Composto por 02 (duas) unidades residenciais (501 e 502); circulação; 01 (um) elevador, escadas; depósito de lixo; *shaft* para instalações prediais e acesso ao telhado.

TELHADO – Composto de escada descoberta; reservatórios superiores de água; casas de máquinas de elevador; exaustão mecânica, aquecimento e de bombas.

CAPÍTULO 3 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE OU USO EXCLUSIVO

3.1. Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares independentemente do consentimento dos demais condôminos, as **Unidades Autônomas** do **Condomínio**, descritas no Capítulo 1, supra, da presente **Convenção**, a cada uma das quais corresponde uma fração ideal do terreno e das demais partes comuns.

3.1.1. No interior das **Unidades Autônomas**, a realização de obras e modificações deverá observar o disposto nesta **Convenção** e no **Regimento Interno** do **Condomínio**, ser previamente legalizada junto às autoridades públicas competentes e atender às disposições da norma ABNT NBR 16.280. Nesses casos, os síndicos deverão exigir, para as obras que envolvam intervenção na estrutura ou que possam afetar a segurança da edificação, a apresentação de projeto técnico acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável, visando a preservação e a segurança da edificação. De outro lado, as obras de simples pintura ou pequenas intervenções ficam dispensadas da necessidade de comunicação prévia ao síndico ou aos titulares ou ocupantes das demais **Unidades Autônomas**, desde que respeitada a legislação vigente e as disposições desta **Convenção** e do **Regimento Interno** do **Condomínio**.

4. As partes de propriedade e uso exclusivo são as descritas abaixo:

PAVIMENTO DE ACESSO – composto de 04 (quatro) unidades residenciais.

Apartamentos 101 a 104: cozinha; sala; circulação; banheiro; 01 (um) quarto e terraço descoberto.

2º, 3º e 4º PAVIMENTOS TIPO – compostos de 07 (sete) unidades residenciais por pavimento.

Apartamentos 201 a 207, 301 a 307 e 401 a 407: cozinha; sala; circulação; banheiro; 01 (um) quarto e varandas frontal nas unidades de frente e área técnica nas unidades dos fundos.

5º PAVIMENTO – Composto de: 02 (duas) unidades residenciais.

Apartamentos 501 e 502: hall de entrada, sala, cozinha, área de serviço, lavabo, dois quartos tipo suíte, terraços descobertos frontal com previsão para piscina e bancada, terraço e área técnica descobertos de fundos.

CAPÍTULO 4 - DAS FRAÇÕES IDEAIS

4.1. A cada uma das **Unidades Autônomas** constituídas corresponde uma fração ideal do terreno e das demais partes comuns do **Condomínio**, bem como ao direito de uso das vagas de garagem às unidades 501 e 502, consoante atribuição efetivada nos termos do quadro seguinte:

Unidade	Fração Ideal	Vagas
101	0,032746	-
102	0,030637	-
103	0,030541	-
104	0,031814	-
201	0,039183	-
202	0,038891	-
203	0,039124	-
204	0,031777	-
205	0,030853	-
206	0,030762	-
207	0,030837	-
301	0,039183	-
302	0,038891	-
303	0,039124	-
304	0,031777	-
305	0,030853	-
306	0,030762	-
307	0,030837	-
401	0,035480	-
402	0,034565	-
403	0,035422	-
404	0,031777	-
405	0,030853	-
406	0,030762	-
407	0,030837	-
501	0,080316	Direito de uso de 01 vaga de garagem coberta no Pavimento de Acesso
502	0,081396	Direito de uso de 01 vaga de garagem coberta no Pavimento de Acesso
Total	1,000000	2 vagas de garagem

CAPÍTULO 5 - DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS

5.1. À cada uma das unidades 501 e 502, será atribuído o direito de uso indeterminado de 01 (uma) vaga de estacionamento, coberta, livre, localizada no pavimento de acesso conforme tabela abaixo:

Unidade	Nº do direito de uso de vaga	Tipo de vaga	Localização da vaga
501	1	Livre	Pavimento de Acesso
502	1	Livre	Pavimento de Acesso
Total	02	Acesso: 02 (duas) vagas, sendo: 02 (duas) vagas livres, de números 01 e 02, pertencentes às unidades 501 e 502, respectivamente.	

5.1.2. As vagas de garagem encontram-se localizadas no Pavimento de Acesso.

5.1.3. As vagas de estacionamento estão destinadas ao uso de veículos automotores (e análogos) de passeio, que sejam assim classificados pelo DETRAN no Certificado de Registro e Licenciamento de Veículos e de veículos não motorizados de transporte, os quais não poderão ultrapassar, em qualquer caso, a área delimitada para a vaga e/ou atrapalhar ou obstar o uso da vaga pertencente ao outro **Condômino**, sendo vedado o uso da vaga para fins de armazenamento de quaisquer outros bens, inclusive transitórios ou temporários, como material de obra e entulho, o que só poderá ser feito excepcionalmente, mediante autorização prévia da maioria absoluta dos condôminos.

5.1.4. As vagas para estacionamento de veículos só poderão ser alugadas, emprestadas ou utilizadas continuamente por pessoas estabelecidas no próprio **Condomínio**, isto é, que sejam usuárias das unidades autônomas.

CAPÍTULO 6 - DA DESTINAÇÃO

6.1. As **Unidades Autônomas** poderão ser destinadas à locações residenciais em geral, conforme a Lei 8.245/91, inclusive as de curta temporada, com ou sem utilização de plataformas digitais como *Airbnb*, desde que respeitadas as regras de convivência e o sossego dos demais moradores, sujeitando-se o eventual infrator às penas previstas na presente **Convenção**, obrigando-se o condômino locador, ainda, a apresentar, antes da assinatura de qualquer contrato de locação, cadastro completo dos futuros ocupantes do imóvel, incluindo nome completo, número do documento de identidade e CPF.

6.2. Deverá o condômino dar ciência ao inquilino, a qualquer título, da **Convenção** e do **Regimento Interno**, respondendo o condômino locador por qualquer dano verificado nas áreas comuns, assim como eventual perturbação da ordem, com direito de regresso em face do inquilino, quando for o caso.

CAPÍTULO 7 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS:

7.1. A assembleia geral dos **Condôminos** (a “**Assembleia Geral**”), convocada e instalada de acordo com a lei 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.

7.2. Compete privativamente à **Assembleia Geral**:

- I – alterar ou reformar a **Convenção**;
- II – eleger e destituir o síndico;
- III – eleger e destituir 03 (três membros) do Conselho Fiscal e 02 (dois) membros suplentes;
- IV – examinar as contas do síndico e deliberar sobre elas;
- V – deliberar sobre a destinação do saldo do exercício encerrado;
- VI – discutir e votar o orçamento das despesas para cada novo exercício;
- VII – decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

7.3. A **Assembleia Geral** será convocada pelo síndico ou, alternativamente:

- (a) por 1/4 (um quarto) dos **Condôminos**, quando o síndico não atender, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação que vier a ser apresentado, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas; ou
- (b) pelo **Condômino** a quem o síndico houver imposto penalidade, a fim de que a **Assembleia Geral** aprecie o recurso específico.

7.4. A convocação da **Assembleia Geral** poderá ser feita mediante carta circular registrada ou entregue sob protocolo ou através de correio eletrônico, dirigida a todos os **Condôminos**, contendo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de alteração desta **Convenção**, a indicação da matéria.

7.5. Entre o dia da expedição da carta de convocação e o da realização da **Assembleia Geral** mediará o prazo de 8 (oito) dias, no mínimo, ressalvadas as exceções previstas na lei e nesta **Convenção**.

7.6. A **Assembleia Geral** instalar-se-á, em primeira convocação, por maioria dos votos dos **Condôminos** presentes que representem metade das frações ideais; em segunda convocação, instalar-se-á com qualquer “quórum”, salvo se exigido quórum especial.

7.7. Na carta de convocação fixar-se-á o momento em que será realizada a **Assembleia Geral** em 1ª e 2ª convocações, devendo haver, entre ambas, um período de pelo menos 30 (trinta) minutos.

7.8. As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item 7.5, quando houver manifesta urgência.

7.9. O síndico, pelo meio e do 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 questionar a legitimidade ou eficácia da convocação com base nesta recomendação.

7.10. Salvo motivo de força maior, a assembleia geral realizar-se-á no **Condomínio**, em local decidido pelo síndico, preferencialmente nas áreas comuns. Quando a assembleia 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 do município do Rio de Janeiro.

7.11. Independentemente das formalidades previstas neste capítulo, será considerada regular a **Assembleia Geral** a que comparecerem todos os condôminos.

7.12. As despesas com as assembleias gerais serão lançadas e inscritas a débito do **Condomínio**, mas as relativas às assembleias convocadas para apreciação de recursos de condôminos serão pagas pelos recorrentes cujos recursos forem desprovidos.

7.13. Observadas as ressalvas inseridas no item 7.33, inciso II, só poderão votar e ser votados nas assembleias gerais os **Condôminos** que estiverem quites com o **Condomínio**, sendo, todavia, facultado ao condômino sem direito a voto comparecer à assembleia e discutir a matéria submetida à deliberação. O direito de voto será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da assembleia geral.

7.14. Os **Condôminos** presentes à **Assembleia Geral**, mesmo que representados por procuradores, deverão, se exigido, comprovar, mediante documentação hábil, sua qualidade de condômino bem como a regularidade de sua representação.

7.15. Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos condôminos.

7.16. O **Condômino** pode ser representado na assembleia por procurador regularmente constituído, não podendo ser investido nesta qualidade o síndico, sendo certo que quando outorgada a procuração por instrumento particular, sua validade perante a assembleia ficará subordinada ao prévio reconhecimento da firma do mandante por notário público.

7.16.1. Salvo se a lei vier a dispor diferentemente, nas decisões da **Assembleia Geral** que não envolvam despesas extraordinárias do **Condomínio**, o locatário poderá exercer o direito de voto do respectivo condômino locador, caso este, por si ou seu procurador, à mesma não tenha comparecido.

7.16.2. Nenhum procurador poderá representar na assembleia mais de 1 (um) **Condômino** a um só tempo.

7.17. Antes de iniciar-se a **Assembleia Geral**, os **Condôminos**, ou seus mandatários, ou, ainda, na hipótese do item acima, os locatários e ou possuidores a qualquer título, acaso devidamente investidos dos poderes necessários a tanto, a teor do que dispõe o item 7.16, assinarão a lista de presenças, indicando seus nomes e as respectivas unidades de que forem titulares ou de cujos titulares forem procuradores ou locatários.

7.18. Os trabalhos da **Assembleia Geral** serão dirigidos por mesa presidida pelo **Condômino** que a maioria dos presentes houver por bem indicar, cabendo ao presidente indicar seu secretário, escolhido dentre os presentes.

7.19. Ressalvadas as exceções previstas nesta **Convenção** e, em caso de sua omissão, na legislação vigente, as deliberações da **Assembleia Geral** serão tomadas por maioria de votos presentes, não se computando os votos em branco para o cálculo dessa maioria.

7.20. No caso de empate, caberá ao presidente da **Assembleia Geral** o voto de desempate.

7.21. Dos trabalhos e deliberações da **Assembleia Geral** será lavrada ata, assinada pelos membros da mesa e pelos **Condôminos** e mandatários presentes que o desejarem.

7.22. Dentro dos 08 (oito) dias que se seguirem à data da realização da **Assembleia Geral**, o

síndico enviará, a cada condômino, mediante protocolo ou carta registrada, cópia da respectiva ata.

7.23. A assembleia geral é ordinária (a “**Assembleia Geral Ordinária**”) quando tem por objetivo as matérias previstas no item 7.25, infra, e extraordinária nos demais casos.

7.24. As assembleias gerais ordinárias e extraordinárias poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, e instrumentadas em ata única.

7.25. Anualmente deverá ser convocada uma **Assembleia Geral Ordinária**, a realizar-se na primeira quinzena de março, para:

- (I) deliberar sobre as contas do síndico, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras por ele apresentadas;
- (II) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício ou sobre o rateio de eventual déficit;
- (III) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em início, fixando, se entender oportuno, outros fundos especiais, diferentes do de reserva, previsto no capítulo 11 desta **Convenção**;
- (IV) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio;
- (V) tratar de assunto de interesse geral que conste da convocação.

7.25.1. A cada 2 (dois) anos, a **Assembleia Geral Ordinária** elegerá o síndico.

7.26. O síndico deverá remeter aos condôminos, até 5 (cinco) dias antes da data marcada para a realização da **Assembleia Geral Ordinária**:

- (I) o relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do período de seu mandato; e
- (II) cópia das demonstrações financeiras;
- (III) proposta de orçamento relativo ao exercício que se inicia.

7.27. Instalada a **Assembleia Geral Ordinária**, proceder-se-á, se requerida por qualquer **Condômino**, à leitura dos documentos referidos no item anterior, os quais serão submetidos pela mesa a discussão e votação.

7.28. O síndico deverá estar presente à **Assembleia Geral Ordinária** para atender a pedidos de esclarecimentos eventualmente formulados por condôminos.

7.29. É vedado ao síndico votar nas deliberações que tenham por objeto os assuntos referidos nos itens 7.25, I a IV, e 7.33.2.

7.30. Se a **Assembleia Geral Ordinária** tiver a necessidade de outros esclarecimentos, poderá adiar a deliberação e ordenar diligências; também será adiada a deliberação, salvo dispensa dos condôminos presentes, na hipótese de não comparecimento do síndico.

7.31. A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas exonerará de responsabilidade o síndico, salvo se essa aprovação resultar de erro, dolo, simulação, fraude, coação ou qualquer outro vício capaz de anular tal manifestação de vontade.

7.32. A assembleia geral extraordinária (a “**Assembleia Geral Extraordinária**”) é competente

para deliberar e decidir sobre todas as matérias de interesse do **Condomínio**. Entre elas se inscreve a decisão, em grau de recurso, dos assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

7.33. O seguinte "quórum" qualificado é necessário para aprovação das matérias abaixo enumeradas:

(I) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos que se achem quites com o **Condomínio** para: (i) deliberações que tenham por objeto a realização, nas partes comuns, de benfeitorias voluptuárias ou úteis, em acréscimo às já existentes;

(II) unanimidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o **Condomínio**, para as deliberações que tenham por objeto: (i) introduzir modificações na estrutura, nas fachadas do **Condomínio** ou no aspecto geral deste; (ii) alterar a forma de rateio das despesas condominiais; (iii) alterar a destinação do Condomínio, conforme previsto no item 6.1., supra, principalmente com vistas a proibir locação ou cessão de toda e qualquer natureza, de curta ou longa duração, inclusive impor vedação à veiculação dessa possibilidade em quaisquer meios de divulgação, digitais ou não, existentes ou que venham a ser criados.

7.33.1. Será, ainda, exigido "quórum" qualificado nas hipóteses previstas nos artigos 1.357 do Código Civil Brasileiro; e 17, e seu parágrafo 2º, e 10 da Lei Federal nº 4.591/64, também referidas no Capítulo 12 desta **Convenção**, e nos demais casos em que a lei o imponha.

7.33.2. A assembleia, para tal fim especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o **Condomínio**.

7.34. Nas assembleias, a aferição do "quórum" e a apuração dos resultados das votações far-se-á na proporção de um voto para cada **Unidade Autônoma**, não se utilizando, para este fim, qualquer proporcionalidade às frações ideais dos condôminos, computando-se os votos, na forma antes mencionada, pelos condôminos presentes e votantes.

7.35. Se uma **Unidade Autônoma** pertencer a mais de uma pessoa, seus coproprietários elegerão, entre si, aquele que os representará nas assembleias gerais, credenciando-o por escrito; não sendo apresentado esse credenciamento escrito ao presidente, computar-se-á como integral o voto do coproprietário que primeiro se manifestar.

7.36. As deliberações das assembleias 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 8 – DA ADMINISTRAÇÃO

8.1. O **Condomínio** será administrado sob a responsabilidade legal de um síndico, **Condômino** ou não, pessoa física ou jurídica, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito, sem prejuízo do previsto no item 16.1 e seguintes.

8.2. Juntamente com o síndico, será eleito pela assembleia geral, o subsíndico.

8.3. O cargo de síndico poderá ser remunerado, cabendo à **Assembleia Geral Ordinária** que o eleger fixar ou não a sua remuneração.

8.4. Ao síndico compete:

(a) representar o **Condomínio** em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir a assuntos do interesse condominial, podendo, para tal fim, constituir advogados legalmente habilitados, outorgando-lhes poderes “ad judícia” e outros que se fizerem necessários, e, bem assim, nomear prepostos para representar o **Condomínio** perante o Poder Judiciário;

(b) admitir ou demitir empregados, fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades e remunerações, assim como contratar prestadores de serviços, pessoas físicas e/ou jurídicas, de acordo com a estrutura e o orçamento aprovados pela assembleia geral;

(c) cumprir e fazer cumprir a lei, a **Convenção**, o **Regimento Interno**, outros eventuais regulamentos internos e as deliberações das assembleias gerais;

(d) autorizar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou à conservação do **Condomínio**, até o limite mensal correspondente a 2 (duas) vezes o salário-mínimo vigente, ou com prévia aprovação unânime dos demais condôminos, se exceder esta importância e não constar do orçamento anual aprovado;

(e) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia geral;

(f) convocar a assembleia geral ordinária, na época própria, e as extraordinárias, quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentadamente, por qualquer um dos condôminos;

(g) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração;

(h) oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

(i) manter escrituração contábil adequada;

(j) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem aos **Condôminos** no rateio das despesas ordinárias ou extraordinárias do **Condomínio**, bem como as penalidades impostas por infração de disposições desta **Convenção**, do regimento interno ou de outras ordens ou regulamentos do **Condomínio**;

(k) comunicar prontamente aos **Condôminos** o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para o **Condomínio**;

(l) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os **Condôminos**;

(m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do **Condomínio** em seu poder;

- (o) enviar mensalmente aos condôminos o demonstrativo das receitas e das despesas do mês anterior;
- (p) contratar os seguros obrigatórios por lei e os demais que forem aprovados pela assembleia geral;
- (q) manter a fachada e o paisagismo das áreas comuns do **Condomínio** da forma como foi entregue;
- (r) resolver os casos omissos (item 16.7).

8.5. Em seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico.

8.6. No caso de vacância do cargo de síndico, assumi-lo-á o subsíndico e, na falta também deste, pelo **Condômino** mais idoso integrante do Conselho Consultivo, que exercerá seu mandato pelo tempo restante, recebendo, se existentes, a remuneração correspondente, sem prejuízo ao contrato de administração que eventualmente estiver em vigor.

8.7. Em caso de destituição, o síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

8.8. 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.

CAPÍTULO 9 – DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

9.1. O conselho consultivo, que acumulará as funções de conselho fiscal, pois este último é facultativo, será composto obrigatoriamente por 03 (três) **Condôminos** efetivos e 02 (dois) suplentes, função esta que não poderá ser cumulada com a de síndico.

9.2. Os membros do conselho consultivo terão mandato de 2 (dois) anos e serão eleitos pela assembleia geral ordinária, que também escolherá, dentre os membros efetivos eleitos, o presidente do conselho, também pelo prazo de 02 (dois) anos, sendo permitidas reeleições.

9.3. Compete ao conselho consultivo, por seus membros efetivos:

- (a) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio e dos demais que vierem a ser contratados pelo **Condomínio**;
- (b) examinar as contas e relatórios do síndico e os comprovantes do **Condomínio**;
- (c) comunicar aos **Condôminos**, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades que constatar na gestão do síndico;
- (d) emitir parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta do orçamento anual;
- (e) assessorar o síndico na solução dos problemas do **Condomínio**;
- (f) emitir parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias, inclusive aquelas previstas na letra "d" do item 8.4;
- (g) quando solicitado pelo síndico, dar parecer em contratos que tragam responsabilidades

ou ônus para o **Condomínio**.

9.4. Se algum membro efetivo do conselho consultivo alienar sua unidade, o adquirente o substituirá no conselho.

9.5. O conselho consultivo reunir-se-á, se possível, em caráter ordinário, uma vez a cada seis meses, em dia e hora designados de comum acordo entre os seus membros, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação fundamentada de seu presidente, dos outros dois membros efetivos, do próprio síndico ou, ainda, da administradora do **Condomínio**.

9.6. As deliberações do conselho consultivo serão tomadas por maioria simples dos votos presentes, cabendo ao presidente o voto de desempate.

9.7. Na hipótese de ausência do presidente a qualquer reunião do conselho consultivo, substituí-lo-á o conselheiro designado pelos demais, ou, em caso de divergência, pelo conselheiro de maior idade.

9.8. Das reuniões do conselho consultivo serão lavradas atas em livro próprio, assinadas pelos conselheiros presentes, cujas cópias serão encaminhadas, dentro de 8 (oito) dias de sua realização, ao síndico e à administradora do **Condomínio**.

9.9. O exercício do mandato de conselheiro será gratuito.

CAPÍTULO 10 – DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Constituem despesas comuns do **Condomínio**, que deverão ser suportadas e rateadas por todos os **Condôminos**, na proporção indicada no subitem 10.1.1 abaixo e seguintes:

- (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** (se houver), e os salários e encargos dos empregados do **Condomínio**;
- (c) as despesas com a convocação e realização das assembleias gerais, inclusive da assembleia de instalação, com a ressalva do item 7.12;
- (d) as atinentes ao seguro da edificação e demais bens do **Condomínio**;
- (e) todas as demais que, por sua natureza ou por previsão nesta **Convenção**, sejam comuns ao **Condomínio**.

10.1.1 Todos os proprietários concorrerão para com todas as despesas necessárias ao pleno funcionamento do **Condomínio**, de acordo com a porcentagem definida na ata de assembleia de instalação do condomínio sendo as despesas pagas de acordo com o orçamento fixado para o exercício, a saber:

QUADRO DE RATEIO DAS DESPESAS DE CONDOMÍNIO	
Unidade	Coeficiente de Rateio
101	0,032746

102	0,030637
103	0,030541
104	0,031814
201	0,039183
202	0,038891
203	0,039124
204	0,031777
205	0,030853
206	0,030762
207	0,030837
301	0,039183
302	0,038891
303	0,039124
304	0,031777
305	0,030853
306	0,030762
307	0,030837
401	0,035480
402	0,034565
403	0,035422
404	0,031777
405	0,030853
406	0,030762
407	0,030837
501	0,080316
502	0,081396
Total	100,000%

10.1.2. Também concorrerão os condôminos para o rateio das despesas extraordinárias, nas mesmas proporções acima destacadas, recolhendo a respectiva quota no primeiro dia útil do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo.

10.1.3. Ressalva-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias aconselhar que sejam feitas as arrecadações parceladamente, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico, administradora, ou conforme o caso pela **Assembleia Geral**.

10.1.4. Os **Condôminos** suprirão o **Condomínio** das quotas com que tenham que concorrer nas despesas comuns anuais, aprovadas pela **Assembleia Geral Ordinária**, em prestações mensais, vencível a primeira, até 8 (oito) dias após a data da realização da assembleia e as demais até o 5º dia de cada um dos meses. Igual suprimento será feito pelos **Condôminos** até oito dias após o aviso por escrito do síndico ou da Administradora, das quantias que tiverem sido autorizadas em **Assembleia Geral Extraordinária**, para atender os gastos não previstos nos orçamentos Condominiais.

10.1.5. O **Condômino** que deixar de pagar as suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, conforme parágrafo anterior ficará sujeito aos juros de mora de 1% ao mês, correção monetária conforme a Lei, além da multa de 2% sobre o débito, e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente, cabendo ao **Condomínio**, mediante decisão assemblear, definir o procedimento de cobrança a ser adotado, quais sejam, a via executiva, a teor do que estabelece o Código de Processo Civil, no artigo 771, e subsequentes, ou procedimento comum, conforme disciplinado no artigos 318, e subsequentes, sem prejuízo de toda e qualquer legislação aplicável à espécie.

10.1.6. Não poderão participar das Assembleias, os **Condôminos** em atraso para com as despesas condominiais, exceto quando a lei exigir unanimidade.

10.2. Compete à **Assembleia Geral** aprovar o orçamento das despesas ordinárias do **Condomínio** previamente fixado, cabendo aos condôminos concorrer para o respectivo rateio antecipadamente, até o dia 5 (cinco) de cada mês.

10.3. As despesas extraordinárias serão rateadas entre os **Condôminos** e deles cobradas juntamente com a cobrança das despesas ordinárias do mês subsequente, ou, alternativamente, no prazo e na data que vier a ser fixado pela assembleia geral.

10.4. A **Assembleia Geral** poderá determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada, para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou outras determinações legais ou contratuais.

10.5. Em ocorrendo déficit de caixa, ou na certeza de iminente ocorrência, o síndico, ouvidos os demais condôminos, e uma vez constatada 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, acompanhado de circular explicativa, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias do respectivo vencimento.

10.6. Ficarão a cargo exclusivo de cada **Condômino** as despesas decorrentes de atos praticados por ele ou por ocupante a qualquer título de sua **Unidade Autônoma**, bem como o aumento das despesas a que um ou outro der causa.

10.7. O disposto no item anterior é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns pela omissão do condômino ou ocupante na execução dos trabalhos ou reparos necessários em sua unidade.

10.8. O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia geral ordinária.

CAPÍTULO 11 – DO FUNDO DE RESERVA

11.1. Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas ordinárias, previstas no capítulo anterior, será cobrada uma importância equivalente a 10% (dez por cento) do valor da correspondente cota condominial, para constituição do fundo de reserva, a ser utilizado pelo síndico em caso de urgência.

11.2. O síndico, ouvidos os demais **Condôminos**, decidirá sobre a aplicação financeira do fundo

de reserva, que assegure razoável rentabilidade, liquidez e segurança.

CAPÍTULO 12 – DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA ALIENAÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

12.1. O **Condomínio** é obrigado a manter-se segurado contra os riscos de incêndio e outros sinistros que possam causar a sua destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do **Condomínio** e devendo a apólice discriminar, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores.

12.1.1. Poderá o **Condômino** aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento efetuado.

12.2. O seguro será anualmente renovado, sempre que possível mediante prévia aprovação dos demais **Condôminos**, e com atualização e adequação à realidade dos valores segurados.

12.3. O seguro será feito no menor prazo possível, nunca excedendo o prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do "habite-se", e será renovado nas épocas próprias, sempre com atualização e adequação à realidade dos valores segurados.

12.4. Na ocorrência de sinistro total ou parcial que destrua consideravelmente o **Condomínio**, assim sendo considerado o comprometimento de mais de 2/3 (dois terços) da correspondente área construída, ou no caso de ameaça de ruína que atinja a edificação nessa mesma proporção, os **Condôminos** reunir-se-ão em **Assembleia Geral** e deliberarão sobre a reconstrução do **Condomínio**, com ou sem demolição da parte afetada, a venda do terreno e materiais ou, ainda, sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os **Condôminos**, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade, tudo se praticando pelo modo e segundo o “quórum” específico previsto no artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

12.4.1. Aprovada a reconstrução, esta será feita guardando, obrigatoriamente, a mesma destinação, formas externas e disposição interna do **Condomínio**, sendo que, nesta hipótese, os **Condôminos** integrantes da minoria vencida poderão eximir-se de participar e contribuir para a reedificação, desde que alienem seus direitos a outros **Condôminos**, mediante avaliação judicial, na forma do parágrafo primeiro do acima apontado artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro.

12.4.2. Deliberada, porém, a venda do terreno e do que mais restar do **Condomínio**, preferir-se-á, em condições iguais de oferta, o **Condômino** ao estranho, e o produto da alienação repartir-se-á entre os **Condôminos** proporcionalmente ao valor das respectivas unidades imobiliárias.

12.5. Fica desde já convencionado que em caso de sinistro ou ameaça de ruína que comprometa menos que 2/3 (dois terços) do **Condomínio**, o síndico promoverá, de imediato, o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas, independentemente de deliberação da assembleia.

12.6. Em caso de condenação do **Condomínio** pela autoridade pública em razão de sua

insegurança ou insalubridade, bem como condenação, a critério dos **Condôminos**, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, poderá o **Condomínio**, em **Assembleia Geral** e pelo “quórum” previsto no artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a demolição e reconstrução do **Condomínio** ou, ainda, sua alienação.

12.7. Aprovada a reconstrução na hipótese a que se refere o item 12.5, a minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes mediante avaliação judicial, aplicando-se a tudo o processo previsto no artigo 15 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591/64

12.7.1. Aprovada, porém, a alienação do **Condomínio**, o valor atribuído à quota dos **Condôminos** vencidos será correspondente à sua fração ideal no preço efetivo da venda e, no mínimo, igual à avaliação prevista no parágrafo primeiro do artigo 15 da Lei Federal nº 4.591/64, procedendo-se em relação à minoria consoante estabelecido no aludido artigo e seus parágrafos.

12.8. Ocorrendo, pela ação do tempo, desgaste das unidades do **Condomínio** que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno, depreciação essa apurada segundo a participação de cada condômino nesse preço global em razão da sua fração ideal de terreno, poderá o **Condomínio**, em assembleia geral e pelo *quórum* previsto no parágrafo 2º do artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a alienação total ou não do **Condomínio**.

12.8.1. Aprovada a alienação do **Condomínio**, proceder-se-á em relação à minoria nos mesmos moldes e com as mesmas ressalvas do subitem 12.7.1.

12.9. Ficam fazendo parte integrante e complementar desta **Convenção**, como se dela expressamente constassem, o artigo 1.357 do Código Civil Brasileiro e, naquilo em que a este não contrariarem, os artigos 13 a 18 da Lei Federal nº 4.591/64, cujas disposições, por constituírem preceitos legais imperativos, serão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, fielmente cumpridas pelo **Condomínio** e, conseqüentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO 13 – DAS PENALIDADES

13.1. Os **Condôminos** que se atrasarem nos pagamentos das respectivas contribuições ordinárias e extraordinárias pagarão multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, ou o percentual máximo admitido pela lei, que será acrescido, ainda, se o atraso ultrapassar o mês de competência, isto é, o mês civil do vencimento, de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, atualizando-se o montante devido e ditos acréscimos de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, Publicado pela Fundação Getúlio Vargas) até o efetivo pagamento, ou de outro índice de atualização monetária que melhor reflita a inflação.

13.2. Independentemente de deliberação da assembleia, ao **Condômino** que:

- (a) realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- (b) alterar a forma e a cor da fachada ou das partes ou esquadrias externas; ou
- (c) infringir ou desvirtuar a destinação que têm a edificação ou suas partes privativas ou comuns ou as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos

possuidores, ou aos bons costumes, o síndico aplicará uma multa equivalente 5 (cinco) vezes o valor da cota ordinária de **Condomínio** devida pela respectiva unidade autônoma no mês do cometimento da infração, sem prejuízo da obrigação de o faltoso reparar os danos que causar e das demais consequências cíveis, criminais e administrativas do seu ato.

13.3. O **Condômino**, ou possuidor, que reiteradamente deixa de cumprir com seus deveres perante o **Condomínio**, bem como viola as demais normas previstas nesta **Convenção**, no **Regimento Interno**, nos outros eventuais regulamentos do **Condomínio** ou na legislação aplicável, poderá, por deliberação, com aprovação de metade dos **Condôminos**, incluindo-se o voto do síndico, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, também independentemente das perdas e danos que se apurem e das demais sanções legais e convencionais.

13.4. O **Condômino** ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais **Condôminos** ou possuidores, poderá, por deliberação do mesmo “quórum” previsto na cláusula acima, ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia, mais uma vez sem prejuízo da obrigação de reparar dos danos que causar ao **Condomínio**, a outros **Condôminos** ou possuidores ou, ainda, a terceiros.

13.5. A tolerância do síndico para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta **Convenção** e, de igual modo, sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres definidos nela, na lei aplicável, no **Regimento Interno** ou em outros regulamentos do **Condomínio**, 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.

CAPÍTULO 14 – DO REGIMENTO INTERNO. DOS DIREITOS E DEVERES

14.1. O **Condômino** titular da unidade será responsável, perante o **Condomínio**, pelas infrações que forem eventualmente cometidas pelos ocupantes da unidade autônoma a qualquer título.

14.2. Constituem direitos de cada condômino:

- (a) usar, gozar, fruir e dispor de sua **Unidade Autônoma** do modo que lhe aprouver, desde que observadas a destinação do **Condomínio**, as disposições desta **Convenção**, do **Regimento Interno** e outros eventuais regulamentos do **Condomínio**, da Lei Federal nº 4.591/64, e do Código Civil Brasileiro;
- (b) alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre sua **Unidade Autônoma**, podendo, também, reivindicá-la das mãos de quem indevidamente a detenha;
- (c) usar da coisa comum conforme a sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe conferem a lei, a **Convenção**, o **Regimento Interno** e os outros eventuais regulamentos internos do **Condomínio**;
- (d) comparecer às assembleias ou nelas se fazer representar por procurador bastante, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite

com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao **Condomínio**, ou então que, embora nestas condições não estando, a **Convenção** mesmo assim o permita, ressalvado o disposto no item 7.13;

(e) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo, ainda, a qualquer tempo, solicitar, por escrito, informações ao síndico ou à empresa de administração acerca de questões atinentes à administração do **Condomínio**;

(f) fazer consignar no livro de atas das assembleias gerais, através do secretário ou, pessoalmente, no livro de reclamações do **Condomínio**, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repare prejudiciais à boa administração do **Condomínio**, solicitando ao síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

14.3. Constituem deveres dos condôminos:

(a) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições contidas na lei, nesta **Convenção**, no **Regimento Interno** e nos eventuais demais regulamentos internos;

(b) responder cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que forem aplicadas pelo síndico a qualquer ocupante da unidade autônoma que lhe pertença e integre o **Condomínio**, fazendo-as recolher aos cofres do **Condomínio** quando lhe forem cobradas;

(c) concorrer para as despesas do **Condomínio**, sejam de manutenção, limpeza, conservação, segurança, consumos comuns, seguro coletivo, etc., tudo segundo os critérios estabelecidos nesta **Convenção**;

(d) arcar, segundo aqueles mesmos critérios, com os ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o **Condomínio**;

(e) zelar pelo asseio, higiene e segurança do **Condomínio**, lançando lixo e resíduos outros nos locais próprios;

(f) respeitar a lei do silêncio;

(g) comunicar ao síndico, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no **Condomínio**, de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes;

(h) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns e privativas, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam;

(i) não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio;

(j) não manter ou armazenar substâncias inflamáveis ou explosivas no interior de suas unidades;

(k) não instalar quaisquer aparelhos que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do **Condomínio**;

(l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do **Edifício** com excesso de peso, de modo a causar perigo à sua segurança e solidez;

(m) providenciar os necessários reparos nas instalações internas de água, luz, gás e esgoto nas suas unidades, até as linhas tronco, assim como reparar ou indenizar os danos que causarem em outras unidades;

(n) não omitir nas escrituras de alienação e promessa de alienação, nem nos contratos que por qualquer modo transfiram a posse das unidades, a obrigatoriedade dos adquirentes ou usuários a qualquer título respeitarem a destinação do **Condomínio**, a **Convenção**, o **Regimento Interno** e os outros eventuais regulamentos internos;

(o) permitir o acesso do síndico ou de seus prepostos às respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar os defeitos ou ocorrências que afetem de qualquer forma outras unidades ou partes comuns, bem como verificar a existência ou não de qualquer circunstância que infrinja as condições aqui estabelecidas;

(p) não realizar ou permitir que se realizem, nas áreas de estacionamento ou em quaisquer outras áreas do **Condomínio**, manutenção ou reparos de qualquer espécie em veículos, salvo se de natureza emergencial.

14.4. Além dos acima enumerados, são ainda deveres específicos dos condôminos:

- (a) usar suas unidades autônomas exclusivamente para os fins a que se destinam e a que se destina o **Condomínio**;
- (b) não exibir de forma a serem vistos do exterior dos apartamentos, cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros;
- (c) não alterar a forma ou a decoração das fachadas externas ou das áreas internas de uso comum;
- (d) não embaraçar o uso das áreas comuns, mesmo a título provisório.

14.4.1. Após a concessão do “habite-se” e desde que não haja vedação legal – sendo o Condomínio corresponsável frente à Prefeitura pela obediência a esta obrigação e pelo respectivo inadimplemento por parte de qualquer condômino – poderá qualquer Condômino envidraçar as varandas, desde que pelo padrão único definido em assembleia específica, a observar o sistema de vidros incolores e retráteis sem esquadrias, devendo todas as varandas serem fechadas uniformemente, de modo a preservar a unicidade estética da fachada.

14.4.2. Os **Condôminos** ficam expressamente autorizados a locar ou de qualquer forma ceder seus apartamentos por longa ou curta duração, se obrigando, tão somente, a comunicar à administração e/ou portaria do **Condomínio**, por escrito, acerca de cada locação e o nome de todos os ocupantes, de forma a não ocorrer o ingresso de pessoas não autorizadas nas partes internas **Edifício**.

14.4.2.1. O **Regimento Interno** poderá regular a forma de comunicação acima referida e estabelecer regras acerca do ingresso e saída de tais locatários, desde que estas não se caracterizem por constituir restrições à viabilização e plena realização das cessões acima referidas, inclusive mediante exigência de autorização ou aviso antecipado acerca da locação.

14.4.2.2. Fica desde já assegurado aos **Condôminos** o direito de deixar na portaria a chave, cartão magnético ou outro meio de ingresso dos cessionários nos apartamentos, obedecida a regra de prévia identificação e autorização antes referida.

14.4.2.3. A locação acima referida deverá respeitar integralmente à presente **Convenção**, ficando estipulado que os apartamentos, individualmente considerados, não poderão ser locados para:

- (i) número de ocupantes superior à sua capacidade;
- (ii) fins de realização de festas e eventos que disturbem os vizinhos do **Edifício** e dos edifícios vizinhos;
- (iii) mais de um grupo de locatários no mesmo dia;

14.4.3.4. Os locatários das locações acima referidas, pelo sistema de diária ou curta temporada, não poderão votar em assembleias condominiais.

14.5. Sem prejuízo das demais restrições já acima enunciadas, constituem também condições defesas aos **Condôminos**, seus prepostos, visitas, empregados e ocupantes a qualquer título das **Unidades Autônomas**:

- (a) instalar aparelhos de ar-condicionado em locais que não os especificamente determinados no projeto;
- (b) usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as **Unidades Autônomas** para fins incompatíveis com a destinação do **Condomínio** ou a moralidade e o recato dos seus usuários, assim como permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo à eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais;
- (c) promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar a das partes comuns ou a de unidade de outro **Condômino**;
- (d) fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns, bem como usar de linguagem desabrida, infringindo, assim, as normas da boa educação;
- (e) utilizar os empregados do **Condomínio** para execução de serviços particulares dentro do horário de trabalho dos mesmos no **Condomínio**;
- (f) queimar fogos de artifício, de qualquer natureza, nas unidades autônomas ou nas áreas de propriedade comum;
- (g) usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruídos excessivos;
- (h) usar nas instalações sanitárias das unidades produtos que contenham agentes corrosivos, tais como soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferentemente empregados para fins de limpeza e assepsia das citadas peças sabão biodegradável e detergentes bioquímicos a base de enzimas, com o que serão evitados graves danos aos sistemas coletores dos prédios, ou seja, a prematura corrosão dos seus diversos componentes;
- (i) efetuar internamente qualquer obra que altere a estrutura do prédio, colocando em risco a sua estabilidade e segurança;
- (j) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes ou coisas comuns do **Condomínio**, ou, ainda, por suas janelas, tomando especial cuidado em razão das áreas descobertas dos apartamentos térreos, quando existentes;
- (k) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem por ali;
- (l) fechar ou obstar, sob qualquer meio ou forma, qualquer entrada e saída da escada do **Condomínio** em quaisquer dos seus andares, haja vista tratar-se de escada incêndio que, devida às suas características, não pode, por motivo de segurança e de ordem pública, sofrer qualquer tipo de fechamento, inclusive através de móveis, divisórias ou panos, ainda que removíveis ou móveis, sob qualquer circunstância, não sendo a presente disposição passível de modificação pelos condôminos, ainda que por unanimidade, exceto, tão somente, se autorizado pelo Corpo de Bombeiros ou órgão público competente.

14.6. Incumbe não só ao síndico, mas também ao zelador, porteiros, vigias, serventes e demais empregados do **Condomínio**, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o uso adequado das partes comuns do **Condomínio**, das normas estabelecidas na lei, na **Convenção**, no regimento interno e nos outros eventuais regulamentos internos.

14.7. Em caso de alienação, promessa de alienação, cessão de posse ou constituição de direitos

reais sobre quaisquer unidades integrantes do **Condomínio**, ficam desde logo obrigados os novos adquirentes, quer do direito ao uso, quer do domínio pleno, à exata observância de todos os dispositivos contidos na **Convenção**, no **Regimento Interno** e em eventuais regulamentos outros, ainda que nenhuma menção a eles tenha sido feita nos instrumentos disciplinadores das aludidas transações.

14.8. As alterações, reformas, acréscimos e reparos a serem levados a efeito em dependências internas das unidades autônomas deverão ser tempestivamente comunicados ao síndico.

14.9. Caberá ao **Condômino** em cuja unidade autônoma estejam sendo realizadas obras, promover, diariamente, a limpeza de escadas, áreas pelas quais transitem materiais e entulhos, sendo expressamente vedado o seu depósito ou acúmulo nas partes comuns, salvo mediante prévia autorização do síndico, mas sempre pelo tempo estritamente necessário.

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

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

14.12. De acordo com a Lei Estadual nº 6.400/2013 e a Lei Complementar Municipal 126/2013, regulamentada pelo Decreto Municipal nº. 37.426 de 11/07/2013, fica instituída a obrigatoriedade de auto vistoria periódica dos prédios residenciais e comerciais, incluindo estruturas, fachadas, esquadrias, empenas, marquises e telhados e em suas instalações elétricas, hidráulicas, eletromecânicas, de gás, de prevenção a fogo e escape e obras de contenção de encostas, por profissionais ou empresas habilitadas junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro – CAU/RJ.

14.13. De acordo com o mesmo diploma legal, os **Condomínios**, antes da edificação completar cinco anos de conclusão da obra, no quarto ano, deverão exigir do incorporador, do construtor ou da empreiteira, laudo de vistoria nos termos do artigo 618 do Código Civil. A vistoria será efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos Conselhos Profissionais, CREA/RJ e/ou CAU/RJ, às expensas do Condomínio e seu autor será responsável pelo respectivo laudo.

CAPÍTULO 15 - DOS SERVIÇOS ESPECIAIS DO CONDOMÍNIO

15.1. Além das utilidades e benefícios gerais colocados à disposição dos condôminos das Unidades Autônomas, em razão da estrutura funcional do **Condomínio**, de seu tipo e destinação, como condição essencial, o **Condomínio** manterá diversos outros serviços, sob o título de “serviços especiais”.

15.2. Os serviços básicos e/ou obrigatórios, que serão desenvolvidos nas áreas comuns ou nas Unidades Autônomas, são:

1. Limpeza permanente e completa das áreas comuns das Unidades Autônomas;
2. Limpeza e/ou Arrumação permanente e completa das áreas privativas das Unidades Autônomas;
3. Internet funcionando nas áreas comuns e lobbies de entrada do **Condomínio**.

Parágrafo Primeiro: os gastos com manutenção e operação dos serviços básicos e/ou obrigatórios entrarão e se integrarão no conjunto das despesas normais das Unidades Autônomas.

15.3. Outros serviços poderão ser criados pela **Incorporadora** ou pelo **Condomínio**.

15.4. Os serviços básicos e obrigatórios elencados no art. 15.2. serão obrigatórios e não poderão ser excluídos pelo **Condomínio**, salvo deliberação em assembleia por unanimidade.

15.5. Os serviços previstos neste Capítulo serão utilizados exclusivamente pelos condôminos, inquilinos e usuários das Unidades Autônomas, sendo vedada sua utilização por terceiros estranhos ao **Condomínio** que não sejam os respectivos condôminos, inquilinos e usuários, estes últimos na qualidade de usuários da **Administração de Locação**, conforme Capítulo 16 abaixo.

CAPÍTULO 16 - DA ADMINISTRAÇÃO DA LOCAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

16.1. As Unidades Autônomas poderão ter a destinação que melhor convier a seu proprietário, podendo ser utilizadas para sua própria moradia ou cedidas a terceiros, a qualquer título, por longa ou curta duração, incluindo a locação por diárias, horas, ou qualquer fração de tempo, prevista ou não em lei (atípica), ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros visando a rentabilidade da Unidade Autônoma, locação que pode ser feita diretamente pelo condômino, ou empresa que o condômino contratar ou por intermédio de empresa gestora (“**Gestora**”) indicada pela **Incorporadora** especificamente para esse fim.

16.2. O condômino poderá, por sua conta e risco exclusivos, disponibilizar a unidade a ser locada por meio eletrônico e internet, inclusive podendo haver um sistema de intercâmbio ou compartilhamento de utilização com titulares de outros imóveis de outro local.

16.3. Caso o condômino opte pela contratação da gestão de locação pelas Unidades Autônomas pela **Gestora** esta contratação obedecerá, aos seguintes requisitos:

- a) os titulares de domínio ou de direitos aquisitivos poderão manifestar seu interesse em locar sua unidade autônoma a qualquer momento à **Gestora** da Locação;
- b) formato da Gestão da Locação será definido e regrado em documento específico elaborado pela **Gestora** da Locação;
- c) a **Gestora** da Locação poderá sugerir um valor de mercado para os aluguéis das unidades;
- d) cada proprietário receberá os rendimentos da locação, pelo período que ela durar, descontada a taxa de administração da **Gestora** da Locação e as despesas pertinentes, de forma correspondente ao preço e ao pagamento do aluguel de sua respectiva unidade, não havendo comunicação dos rendimentos entre as unidades que optarem por contratar a **Gestora** da Locação.

16.3. Os locatários e usuários das unidades autônomas obedecerão, também, às normas desta **Convenção de Condomínio e Regimento Interno**, podendo desfrutar de todos os serviços que o **Condomínio** oferece.

16.4. A representação dos condôminos nas Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária do **Condomínio**, na sua ausência, bem como em todos os demais atos necessários, poderá ser exercida pela **Gestora** de Locação, com direito a voto na proporção do número de unidades que esta estiver administrando.

CAPÍTULO 17 - DOS SERVIÇOS OPCIONAIS

17.1. O **Condomínio** poderá organizar, mediante convênio com terceiros, o oferecimento de serviços opcionais aos **Condôminos** ou aos legítimos ocupantes do **Edifício**.

17.2. Poderá o **Condomínio**, mediante aprovação de 2/3 (dois terços) dos **Condôminos**, aprovar a prestação de serviços por terceiros, que sejam de interesse geral e/ou beneficiem o **Condomínio** como um todo, podendo ser cancelados a qualquer tempo, mediante aprovação, em assembleia, da maioria absoluta dos **Condôminos**.

17.2.1. Os serviços vinculativos acima referidos se darão independentemente de adesão e serão cobrados de forma mensal, conforme consumo individual ou em valores fixos.

17.3. Os serviços acima referidos serão prestados por terceiros, sem qualquer tipo de responsabilidade do **Condomínio**, conforme os termos de cada contrato com os referidos terceiros, a serem assinados ou aderidos por cada condômino.

17.4. Os prestadores de serviços acima referidos poderão, caso necessário, utilizar a área comum do **Condomínio** que vier a ser designada para tanto pelo síndico, seja de forma gratuita ou remunerada, sendo certo que, nesta hipótese, o proveito econômico deverá ser revertido em favor

do fundo de reserva do **Condomínio** ou ser compensado com o valor do serviço pago pelos **Condôminos** que o contratarem.

17.5. Os serviços acima referidos apenas poderão ser usufruídos por aqueles que sejam legítimos ocupantes do **Edifício**.

CAPÍTULO 18 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS

18.1. Devido à conclusão das obras do **Edifício**, a empresa, **SPE GENERAL RABELO 43 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.433.662/0001-06, encarregada da administração e gerenciamento da obra (a “**Incorporadora**”) fará convocar, através de preposto seu ou mesmo da administradora escolhida na forma do item 18.3. adiante, e, através de preposto por eles indicado, instalará e presidirá a assembleia geral de instalação do **Condomínio**.

16.1.1. Será submetido à apreciação da apontada assembleia de instalação o orçamento para o período até a seguinte assembleia ordinária (item 7.25).

18.2. Na assembleia de instalação acima definida será eleito o primeiro síndico, cujo mandato, excepcionalmente, poderá ser reduzido, de tal modo que só perdure até a **Assembleia Geral Ordinária** seguinte.

18.3. Durante os 2 (dois) primeiros anos de atividade do **Condomínio**, e tendo em vista dar uma eficiência administrativa ao mesmo, a administradora do **Condomínio** será necessariamente uma empresa indicada pela **Incorporadora**, a seu exclusivo critério, ficando esta última, pois, investida de todos os poderes necessários para, em nome do **Condomínio**, representá-lo no devido contrato. A **Incorporadora** poderá, ainda, caso assim entenda melhor, nos 2 (dois) primeiros anos de atividade, indicar o síndico do **Condomínio**, ou mesmo se propor a exercer tal função, mediante deliberação e eleição em Assembleia. Após o decurso desse tempo, assumirá a função um novo síndico também a ser eleito em Assembleia. Igualmente, caso a **Incorporadora**, a seu exclusivo critério, entenda que a vida operacional do **Condomínio** já esteja devidamente implantada, a mesma poderá renunciar ao seu mandato antes do término do mencionado período.

18.4. Exceto se os condôminos decidirem fazê-lo, conforme previsto nesta **Convenção**, poderá a **Incorporadora** da obra do **Edifício**, a seu critério, contratar, em nome e por conta do **Condomínio**, o primeiro seguro contra incêndio das edificações, fazendo-o junto a seguradora que livremente escolher.

18.5. Os casos omissos serão resolvidos pelo síndico, em conformidade com os costumes e princípios gerais de direito.

18.6. Será facultado à **Incorporadora** e à Construtora do **Edifício**, sem ônus para estas, manter, em partes comuns do **Condomínio** a serem por elas identificadas, placas com seus nomes e marcas, condizentes com nível de qualidade do **Edifício**, pelo prazo de até 20 (vinte) anos após a entrega das obras do **Condomínio**. A faculdade aqui concedida sobreviverá a eventual alteração da presente **Convenção**, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

CAPÍTULO 19 - DO FORO

19.1. Fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer controvérsias e litígios decorrentes deste Contrato.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.

 Documento assinado digitalmente
LIVIA TOSTES RAMOS VIEIRA
Data: 19/05/2026 18:38:13-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

GENERAL RABELO 43 LTDA

 Documento assinado digitalmente
THIAGO PORTELA DE ANDRADE
Data: 19/05/2026 17:46:01-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Livia Tostes Ramos Vieira e Thiago Portela de Andrade