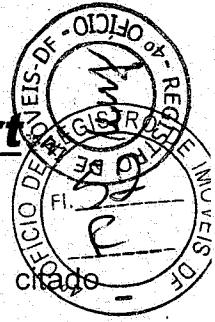


CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO -

ED. ILHAS MAURÍCIO Residence & Resort



REAL ENGENHARIA LTDA., empresa com sede nesta capital no endereço citado abaixo, inscrita sob o CNPJ sob o nº 00.695.049/0001-06, neste ato representada por seu sócio **EDUARDO ROGÉRIO DE PAIVA**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG nº 2.867/D CREA/DF e do CPF nº 023.192.171-34, residente e domiciliado nesta Capital; e **REAL ENGENHARIA 002 SPE LTDA.** empresa com sede no SCS QD. 07, BL. "A" nº 100 Sala. 1126, PARTE A, BRASÍLIA-DF., inscrita no CNPJ sob o nº 09.463.243/0001-30, neste ato representada por seu sócio **EDUARDO ROGÉRIO DE PAIVA**, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG nº 2.867/D CREA/DF e do CPF nº 023.192.171-34, residente e domiciliado nesta capital; e **POLIMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, empresa com sede no SAAN, QUADRA 02 nº 1.370, 2º andar, PARTE C, BRASÍLIA-DF., inscrita no CNPJ sob o nº 09.069.942/0001-09, neste ato representada por seu sócio **RODRIGO ROCHA DE FARIA**, brasileiro, solteiro, administrador, portador do RG nº 914.489 SSP/DF e do CPF nº 381.534.831-53, residente e domiciliado nesta capital; e **ILHAS MAURÍCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE.** empresa com sede no SAAN, QUADRA 02 nº 1.370, 2º andar, PARTE C, BRASÍLIA-DF., inscrita no CNPJ sob o nº 09.078.132/0001-00, neste ato representada por seu bastante procurador, **PAULO DE OLIVEIRA VILLELA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 889.038 SSP/DF e do CPF nº 428.349.531-04, residente e domiciliado nesta capital; proprietárias das unidades autônomas destinadas a utilização **RESIDENCIAL**, localizadas e a serem construídas no endereço abaixo; por este instrumento, estabelecem a **Convenção de Condomínio** do empreendimento denominado **ILHAS MAURÍCIO Residence & Resort**, que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei numero 10.406, de 10 de Janeiro de 2002; e pela presente **Convenção de Condomínio**, com as seguintes cláusulas:

FINALIDADE:

- a) Regular os direitos e deveres dos Condôminos, estabelecer as regras referente à administração do Condomínio, discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias aqui constantes.
- b) Estabelecer o **Regimento Interno** do empreendimento que, somente poderá sofrer

modificações, por aprovação de Assembléia Geral, especialmente para este convocada.

c) Regulamentar as relações entre condôminos/usuários do empreendimento **MAURÍCIO Residence & Resort**, visando o convívio cordial e harmônico e necessário bem comum, o resguardo do condomínio quanto a responsabilidade por atos de terceiros.

DEFINIÇÕES:

Para simplificar as referências feitas na presente **Convenção de Condomínio**, serão estabelecidas as seguintes definições básicas, para um significado único, em todo o texto.

a) **EDIFÍCIO** - Estrutura planejada, com destinação RESIDENCIAL.

O Edifício aqui descrito corresponde ao terreno, às edificações presentes ou futuras instalações que o constituem e quaisquer áreas internas ou externas citadas nesta **Convenção de Condomínio**.

b) **TORRES** - Torre 01 juntas A, B e C e Torre 02 juntas A, B e C; Edificações independentes, com destinação residencial que tem seu início no 4º Pavimento; sendo a Torre 1- B no 5º Pavimento.

c) **GARAGENS** - Estrutura planejada, destinada ao estacionamento e guarda de veículos de passeio de pequeno e médio porte situada no Edifício.

d) **ÁREAS E/OU COISAS COMUNS** - São áreas e/ou coisas de propriedade comum do Edifício, insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino e ressalvado o disposto nesta **Convenção de Condomínio** ou aquelas a que se refere o § 2º do artigo 1331 do Código Civil.

e) **UNIDADES AUTÔNOMAS** - São as áreas imobiliárias privativas de propriedade exclusiva de cada Condômino, constituídas por apartamentos e sua(s) respectiva(s) vaga(s) de garagem(ns), com suas instalações internas, ramais de tubulações e fios, até a interseção com os respectivos troncos.

f) **ASSEMBLÉIA GERAL** - Assembléia soberana para todo e qualquer interesse do edifício, do seu terreno e das suas dependências e instalações comuns, inclusive para modificar a presente **Convenção de Condomínio** e o **Regimento Interno** respeitadas a legislação em vigor.

g) **CONDÔMINO** - Proprietário(s) ou ocupante legítimo de cada unidade autônoma.

h) **CONDOMÍNIO** - Edificação constituída pelo Edifício, Garagens e respectiva Pessoa

Jurídica.

i) **SÍNDICO** - Pessoa física ou jurídica que representa legalmente o Condomínio perante as autoridades públicas e privadas, eleito em Assembléia Geral, com mandato de 2(dois) anos, permitida a reeleição por igual período, sendo-lhe atribuídos os poderes para gerir e fiscalizar o uso das áreas e coisas comuns, além dos poderes que lhe são conferidos nesta **Convenção de Condomínio**, no Código Civil ou na Lei 4.594 de 16 de dezembro de 1.964.

j) **SUBSÍNDICOS** - Na proporção de um para cada Torre, pessoas físicas, sendo a mais velha, substituta do Síndico em suas faltas e ausências eventuais ou permanentes.

k) **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL** - Órgão consultivo e fiscal da Administração do Condomínio, composto por 4 (quatro) condôminos, dois por Torre, com mandato de 2 (dois) anos, reelegíveis por igual período, com exercício dos respectivos mandatos sem qualquer remuneração, eleitos em Assembléia Geral, nos termos da eleição do Síndico e com obrigação exclusiva de assessoramento ao Síndico e aos Subsíndicos na solução de problemas inerentes ao Condomínio, bem como de examinar as contas, livros e demais assentamentos relativos à Administração Condominial.

l) **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Instrumento legal responsável pela regulamentação das relações entre os condôminos, condomínio e terceiros no tocante ao Edifício e às Garagens.

CAPÍTULO I

DO TERRENO E DO EMPREENDIMENTO

DESCRIÇÃO DO TERRENO:

• O terreno é formado pelos Lotes nº 25 e 26, da Quadra 05, do Setor de Garagens e Concessionárias de Veículos - SGCV, Brasília-DF com área total de 10.500,00m², objeto da matrícula 50524, e as seguintes medidas e confrontações:

→ Com a fusão das matrículas, dos referidos lotes acima, a entrada principal do empreendimento se dará pela Via GCV-5, do **SETOR DE GARAGENS E CONCESSIONÁRIAS DE VEÍCULOS - SGCV, BRASÍLIA-DF**, formando uma figura retangular, tendo, as seguintes medidas e confrontações: estando o observador posicionado sempre de frente à principal entrada do empreendimento e voltado para o mesmo, são: medindo **100,00m de frente** (frente do Lote, Via GCV-5), **100,00m de**

fundos (fundo do Lote, Via GCV), **105,00m** pela **lateral direita** (lateral direita do Lote, Lote nº 27), **105,00m** pela **lateral esquerda** (lateral esquerda do Lote, Lote nº 24), assim o empreendimento limita-se pela frente com Via GCV-5, pelos fundos com Via GCV, pela direita com o Lote nº 27 e pela esquerda com o Lote nº 24.



DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

• O Empreendimento, é uma obra vertical com **02 torres** (**Torre 1 e Torre 2**), composta, cada torre, conforme abaixo:

✓ **TORRE 1:** Composta por **03 juntas** (**Junta A, Junta B e Junta C**) compostas, cada junta, conforme abaixo:

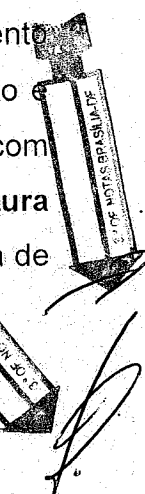
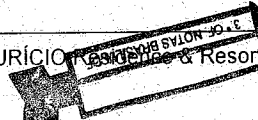
→ **JUNTAS A e C:** Compostas por, **quinze Pavimentos**, sendo um **2º Subsolo** (destinado a Estacionamento, comum às duas torres), um **1º Subsolo** (destinado a Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), um **Térreo** (destinado a Acesso, Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), **dez Pavimentos Tipo** (**1º ao 10º Pavimento**, com destinação Residencial, início das juntas individuais), um **11º Pavimento-Cobertura** (Pavimento com destinação residencial) e uma **Cobertura Geral** (destinada a Casa de Máquinas, Barrilete, Caixa D'água superior e Cobertura propriamente dita), formados conforme abaixo:

→ **JUNTA B:** Composta por, **quatorze Pavimentos**, sendo um **2º Subsolo** (destinado a Estacionamento, comum às duas torres), um **1º Subsolo** (destinado a Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), um **Térreo** (destinado a Acesso, Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), **nove Pavimentos Tipo** (**2º ao 10º Pavimento**, com destinação Residencial, início da junta individual), um **11º Pavimento-Cobertura** (Pavimento com destinação residencial) e uma **Cobertura Geral** (destinada a Casa de Máquinas, Barrilete, Caixa D'água superior e Cobertura propriamente dita), formados conforme abaixo:

✓ **TORRE 2:** Composta por, **03 juntas** (**Junta A, Junta B e Junta C**) compostas, cada junta, por: **quinze Pavimentos**, sendo um **2º Subsolo** (destinado a Estacionamento, comum às duas torres), um **1º Subsolo** (destinado a Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), um **Térreo** (destinado a Acesso, Estacionamento e Lazer, comum às duas torres), **dez Pavimentos Tipo** (**1º ao 10º Pavimento**, com destinação Residencial, início das juntas individuais), um **11º Pavimento-Cobertura** (Pavimento com destinação residencial) e uma **Cobertura Geral** (destinada a Casa de Máquinas, Barrilete, Caixa D'água superior e Cobertura propriamente dita).




OFÍCIO DE NOTAS BRASILEIRAS



DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADES COMUNS



Cláusula Primeira - As partes de propriedades e uso comuns, com especificações das diferentes partes, assim se descrevem e desde logo se discriminam. As Partes de Uso Comum têm uma **Área Total Real** de **21.279,41m²** sendo **6.132,00m²** de **Área Comum de Divisão não Proporcional**, e **15.147,41m²** de **Área Comum de Divisão Proporcional**, assim distribuídas:



a) 2º SUBSOLO:

• Pavimento destinado a **Estacionamento**, comum às duas Torres, com acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação, formado como segue:

→ **Área para Estacionamento**: Formada por **271** vagas de garagem cobertas, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de **001 a 271**, sendo presas as vagas numeradas de **001 a 017, 082 a 147, 212 a 238 e 240 a 245** (116 vagas), e as demais, vagas livres, vinculadas às **unidades autônomas**, conforme descrito no **ANEXO 01**; tendo ainda circulações para veículos e pedestres, reservatórios d'água inferiores com Reserva Técnica para Incêndio e casas de bombas. O acesso dos veículos a este pavimento, se dará através de rampas, com sentido único, para movimentação entre estacionamentos.

→ **Acesso Junta B - Torre 1**: Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para instalações e cômodo para CEB.

→ **Acesso Junta A - Torre 2**: Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para lixo, depósito e cômodo para CEB.

→ **Acesso Junta B - Torre 2**: Formada por hall de elevadores/ escada e cômodo para CEB.

→ **Acesso Junta C - Torre 2**: Formada por hall de elevadores/ escada, depósito, cômodo para lixo, área técnica e cômodo para CEB.

→ **Circulação Vertical**: Feita por meio de **04** conjuntos, sendo um conjunto em cada acesso, composto por **02** elevadores e escada de acesso aos demais pavimentos.

b) 1º SUBSOLO:

• Pavimento destinado a **Estacionamento**, comum às duas Torres, com **Área de Lazer**, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação, formado como segue:

→ **Área para Estacionamento**: Formada por **247** vagas de garagem, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de **001 a 247** e **Vaga para CBMDF**, sendo essa última descoberta e as demais cobertas, sendo presas as vagas numeradas de **018, 030, 031, 033 a 038, 040, 044 a 052, 066, 067, 070, 071, 079** a

086, 106 a 116, 120 a 130, 141 a 143, 155 a 176, 198 a 213 e 240 a 247 (102 vagas) e as demais, vagas livres, vinculadas às **unidades autônomas**, conforme descrito no **ANEXO 01**; exceto as vagas numeradas de 001, 013, 229, 233 e 239 (05 vagas), por se tratarem de vagas de uso comum, destinadas a estacionamento de veículo, cujo usuário seja, portador de deficiência de locomoção, e as vagas numeradas de 224 e 225 (02 vagas), por se tratarem de vagas de uso comum do condomínio; tendo ainda circulações para veículos e pedestres, jardins gramados, boulevard zen com áreas para leitura/ descanso, escada e rampa para acesso ao térreo; centrais de gás e espaço para containers de lixo. O acesso dos veículos a este pavimento, se dará através de rampas, com sentido único, para movimentação entre estacionamentos.

→ **Área para Lazer:** Formada por mini-quadra poliesportiva, vestiários masculino e feminino, toucador, quadra de squash, depósito e escada de acesso ao térreo.

→ **Acesso Junta A - Torre 1:** Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para Lixo, depósito, circulações, cômodo para equipamentos de pressurização com antecâmara, vestiário para diaristas, jardim coberto, cômodo para telefonia e cômodo para CEB.

→ **Acesso Junta B - Torre 1:** Formada por hall de elevadores/ escada, circulação e cômodo para telefonia.

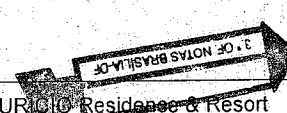
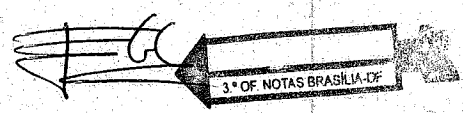
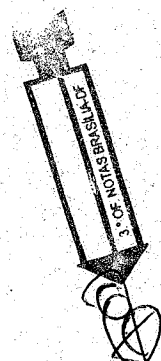
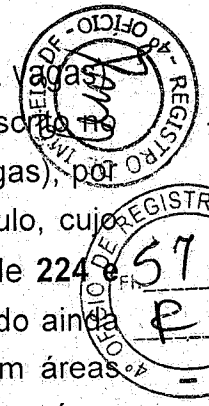
→ **Acesso Junta C - Torre 1:** Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para Lixo, depósito, circulações, cômodo para equipamentos de pressurização com antecâmara, vestiários para funcionários masculino e feminino, jardim coberto, cômodo para telefonia, cômodo para CEB e sala de descanso com copa (sem compartimentação) para funcionários.

→ **Acesso Junta A - Torre 2:** Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para Lixo, circulações, cômodo para equipamentos de pressurização com antecâmara, jardins cobertos, cômodo para subestação com acesso externo, reservatório de águas pluviais com casa de bombas, cômodo para gerador com antecâmara, cômodo para telefonia e escada para acesso ao boulevard zen.

→ **Acesso Junta B - Torre 2:** Formada por hall de elevadores/ escada, circulação, cômodo para telefonia, cômodo para instalações, casa de bombas da piscina localizada no térreo e depósitos.

→ **Acesso Junta C - Torre 2:** Formada por hall de elevadores/ escada, cômodo para Lixo, circulações, cômodo para equipamentos de pressurização com antecâmara, reservatório de águas pluviais com casa de bombas, sala do condomínio, instalação sanitária, garage *band* e escada para acesso ao boulevard zen.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **06** conjuntos, sendo um conjunto em cada acesso, composto por **02** elevadores e escada de acesso aos demais pavimentos.



c) **TÉRREO:**

• Principal pavimento de **Acesso** ao empreendimento, comum às duas Torres, **Estacionamento** (visitantes), **Área de Lazer**, acesso aos demais pavimentos e **poço** de ventilação e iluminação, formado como segue:

→ **Área para Acesso:** Formada por acesso de pedestres, guarita com instalação sanitária, entrada de veículos de moradores e visitantes, porte-cochere para embarque e desembarque, saída de veículos de moradores e visitantes, praças e jardins gramados e arborizados, galerias de circulação e acesso as juntas, e praças de boas vindas.

→ **Acesso Junta A - Torre 1:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada, cômodo para lixo, instalações sanitárias masculina e feminina, e toucador.

→ **Acesso Junta B - Torre 1:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada e cômodo para equipamentos de pressurização.

→ **Acesso Junta C - Torre 1:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada, cômodo para lixo, instalações sanitárias masculina e feminina, e toucador.

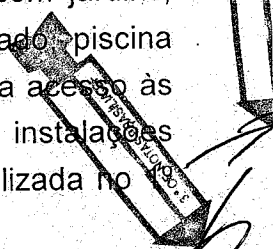
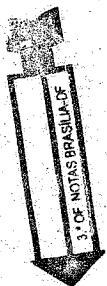
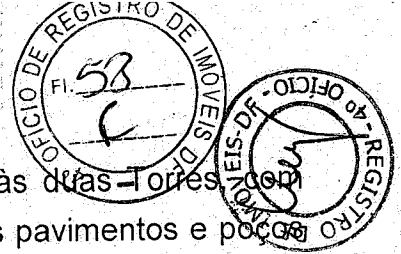
→ **Acesso Junta A - Torre 2:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada, cômodo para lixo, instalações sanitárias masculina e feminina, e toucador.

→ **Acesso Junta B - Torre 2:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada, cômodo para equipamentos de pressurização e cômodo para equipamentos de CFTV e DG Telefonía.

→ **Acesso Junta C - Torre 2:** Formada por lobby com hall de elevadores/ escada, cômodo para lixo, instalações sanitárias masculina e feminina, e toucador.

→ **Área para Estacionamento (visitantes):** Formada por 14 vagas de garagem descobertas, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, numeradas de 01 a 14, sendo as vagas numeradas de 01 e 12 (02 vagas), destinadas a estacionamento de veículo, cujo usuário seja, portador de deficiência de locomoção; tendo ainda circulações para veículos e pedestres, e áreas gramadas e arborizadas. O acesso e saída dos veículos a este pavimento, se dará através de portões, com controle de acesso por funcionário da guarita.

→ **Área para Lazer:** Formada por salão de festas adulto com copa e deck, salão de festas infantil com copa, biblioteca com instalação sanitária, espaço gourmet, sala de estudos, sauna com ducha e casa de máquinas; instalações sanitárias masculina e feminina, SPA/ descanso, fitness, sala de jogos, sala de jogos eletrônicos, home cinema com copa, playground infantil, jardim gramado, espaço família com jardins, piscina infantil com deck, piscina de recreação adultos com deck molhado, piscina adulto com raia e solário/ deck; duchas e lavapés, rampas e escadas para acesso às piscinas, praça dos encontros, gazebo teen, 02 churrasqueiras com instalações sanitárias masculina e feminina e escada de acesso à área de lazer localizada no subsolo.



→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **06** conjuntos, sendo um conjunto em cada acesso, composto por **02** elevadores e escada de acesso aos demais pavimentos

✓ **NOTAS:**

→ **Acessibilidade:** O profissional responsável pela obra, juntamente com o proprietário, se comprometem a construir a calçada de sua responsabilidade, adequando-a com as vizinhas existentes, atendendo a acessibilidade a todos, com rampas e outros itens do código de edificações do Distrito Federal (Circular nº 1337200.6 SUCAR).

→ **Circulação Vertical:** A circulação vertical, que dá acesso às unidades autônomas de cada um dos juntas, não dá acesso às unidades autônomas de qualquer outra JUNTA.

✓ **TORRE 1.**

- **JUNTAS A e C.**

d) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• Pavimentos com destinação **Residencial**, formado cada um, em cada JUNTA, por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **04** apartamentos.

e) COBERTURA:

• Pavimento com destinação **Residencial**, formado em cada JUNTA, por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **02** apartamentos.

f) CASA DE MÁQUINAS/ BARRILETE:

• Pavimento formado em cada junta, por, espaço para barriletes/ bombas, mesas de polia de elevadores e casas de máquinas.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de acesso aos demais pavimentos e escada de marinho para acesso à caixa d'água superior

g) COBERTURA/ CAIXA D'ÁGUA SUPERIOR:

• Pavimento formado em cada junta, por espaço para caixas d'água superiores

cobertura propriamente dita.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de marinheiro para acesso às d'água superiores.

• **JUNTA B.**

h) PAVIMENTO TIPO (2º ao 10º PAVIMENTO):

• Pavimentos com destinação **Residencial**, formado cada um, por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **04** apartamentos.

i) COBERTURA:

• Pavimento com destinação **Residencial**, formado por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **02** apartamentos.

j) CASA DE MÁQUINAS/ BARRILETE:

• Pavimento formado por, espaço para barriletes/ bombas, mesas de polia de elevadores e casas de máquinas.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de acesso aos demais pavimentos e escada de marinheiro para acesso à caixa d'água superior.

k) COBERTURA/ CAIXA D'ÁGUA SUPERIOR:

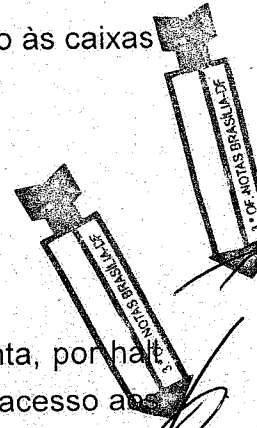
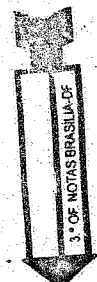
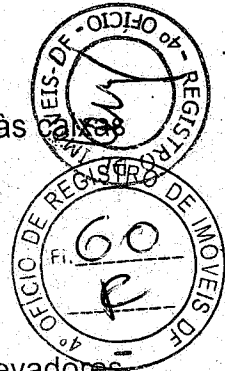
• Pavimento formado por, espaço para caixas d'água superiores e cobertura propriamente dita.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de marinheiro para acesso às caixas d'água superiores.

- ✓ **TORRE 2.**
• **JUNTAS A, B e C.**

l) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• Pavimentos com destinação **Residencial**, formado cada um, em cada junta, por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos



demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **04** apartamentos.

m) COBERTURA:

• Pavimento com destinação **Residencial**, formado em cada junta, por hall de elevadores, hall's de acesso às unidades autônomas, cômodo para lixo, acesso aos demais pavimentos e poços de ventilação e iluminação.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de **02** elevadores (elevador 1 e elevador 2) e escadas de acesso aos demais pavimentos.

→ **Parte Privativa:** Tem-se **02** apartamentos.

n) CASA DE MÁQUINAS/ BARRILETE:

• Pavimento formado em cada junta, por, espaço para barriletes/ bombas, mesas de polia de elevadores e casas de máquinas.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de acesso aos demais pavimentos e escada de marinho para acesso à caixa d'água superior.

o) COBERTURA/ CAIXA D'ÁGUA SUPERIOR:

• Pavimento formado em cada junta, por espaço para caixas d'água superiores e cobertura propriamente dita.

→ **Circulação Vertical:** Feita por meio de escada de marinho para acesso às caixas d'água superiores.

Cláusula Segunda - As coisas de uso comum especificadas e aquelas que, embora omitidas, devam ter por sua natureza e fim esta condição, são inalienáveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao empreendimento e às **unidades autônomas**:

Parágrafo Primeiro - Nas caixas d'água, só terão acesso o Síndico do empreendimento, os Subsíndicos e seus serviços. A determinadas partes, por sua natureza, somente terão acesso as pessoas e serviços acima mencionadas, tais como: armários e/ ou cômodo para medidores, correios e telefones.

Parágrafo Segundo - O Síndico pode baixar regulamento com o fim de normatizar o uso e a limitação das pessoas que terão acesso às áreas previstas

no parágrafo anterior e outras comuns nele não mencionadas.

Parágrafo Terceiro - Os quadros medidores de luz, telefone e água, por sua natureza, devem estar sempre livres e desimpedidos, sendo vedado a qualquer dos condôminos impedir o livre acesso do Síndico, dos Subsíndicos e seus prepostos autorizados e funcionários das empresas concessionárias aos mesmos.

Parágrafo Quarto - As vagas comuns de números 001, 013, 229, 233 e 239, (05 vagas) no 1º Subsolo, por se tratarem de vagas de uso comum, destinadas a estacionamento de veículos de passeio de pequeno e médio porte, cujo usuário seja portador de deficiência de locomoção, não poderá ter seu uso prolongado nem permanente, devendo o usuário utilizá-la apenas para embarque e/ou desembarque, não deixando o veículo na mesma por período prolongado, permitindo, assim, sua utilização por outras pessoas que necessitem, moradores ou não do empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

Cláusula Terceira - As partes de propriedade exclusiva de cada condômino, também denominadas **unidades autônomas**, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparável, uma fração de terreno e das coisas de uso comuns, são as relacionadas no **ANEXO 01** desta **Convenção de Condomínio** e descritas conforme abaixo:

Parágrafo Primeiro - As partes de propriedade e uso exclusivo somam um **TOTAL DE 248 UNIDADES AUTÔNOMAS**; distribuídas e formadas conforme abaixo:

- ✓ **DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:**
- ✓ **TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS: 248**
- ✓ **TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS NA TORRE 1: 122**
 - UNIDADES AUTÔNOMAS EM CADA JUNTA A e C: 42
 - UNIDADES AUTÔNOMAS NO JUNTA B: 38
- ✓ **TOTAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS NA TORRE 2: 126**
 - UNIDADES AUTÔNOMAS EM CADA JUNTA A, B e C: 42

✓ TORRE 1.

- JUNTAS A e C.

a) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

- 80 Apartamentos.

→ 40 Apartamentos por Junta.

→ 04 Apartamentos por pavimento.

b) COBERTURA:

- 04 Apartamentos.

→ 02 Apartamentos por Junta.

- JUNTA B.

c) PAVIMENTO TIPO (1º ao 9º PAVIMENTO):

- 36 Apartamentos.

→ 04 Apartamentos por pavimento.

d) COBERTURA:

→ 02 Apartamentos.

✓ TORRE 2.

- JUNTA A, B e C.

e) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

- 120 Apartamentos.

→ 40 Apartamentos por Junta.

→ 04 Apartamentos por pavimento.

f) COBERTURA:

- 06 Apartamentos.

→ 02 Apartamentos por Junta.

✓ COMPOSIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS:

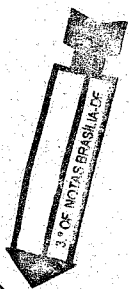
✓ TORRE 1.

- JUNTA A.

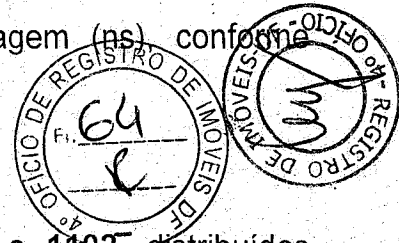
a) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 01 a 04, precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 1 para o 1º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por hall de entrada com lavabo; sala de estar/ jantar e varanda, circulação com rouparia, semi-suíte 1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suíte, suíte máster e cozinha/ área de serviço com instalação sanitária.



→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.



b) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1101 e 1102, distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação com rouparia, suite máster com espaço para armário, closet e varanda ; semi-suite1, semi-suite 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suites), suite, e cozinha, área de serviço com circulação, terraço de serviço, depósito e instalação sanitária; terraço com SPA, deck do SPA, escada de acesso ao deck do SPA, espaço gourmet e instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.

• **JUNTA B.**

c) PAVIMENTO TIPO (1º ao 9º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 05 a 08, precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 2 para o 2º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo e varanda, circulação, banheiro social, 03 quartos (01 suite), cozinha e área de serviço.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.

d) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1103 e 1104, distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação, 03 suites (01 com varanda), cozinha, área de serviço com depósito e banheiro, terraço com churrasqueira, SPA, deck do SPA e escada de acesso ao deck do SPA.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.

3.º OF. NOTAS BRAS

3.º OF. NOTAS BRAS

• JUNTA C.

e) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 09 a 12 precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 1 para o 1º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por hall de entrada com lavabo; sala de estar/ jantar e varanda, circulação com rouparia, semi-suíte1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suite, suite máster e cozinha/ área de serviço com instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.

f) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1105 e 1106, distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação com rouparia, suite máster com espaço para armário, closet e varanda ; semi-suíte1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suite, e cozinha, área de serviço com circulação, terraço de serviço, depósito e instalação sanitária; terraço com SPA, deck do SPA, escada de acesso ao deck do SPA, espaço gourmet e instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.

✓ TORRE 2.

• JUNTA A.

g) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 01 a 04, precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 1 para o 1º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por hall de entrada com lavabo; sala de estar/ jantar e varanda, circulação com rouparia, semi-suíte1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suite, suite máster e cozinha/ área de serviço com instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.



h) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1101 e 1102, distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação com rouparia, suíte máster com espaço para armário, closet e varanda ; semi-suíte 1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suíte, e cozinha, área de serviço com circulação, terraço de serviço, depósito e instalação sanitária; terraço com SPA, deck do SPA, escada de acesso ao deck do SPA, espaço gourmet e instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.

• **JUNTA B.**

i) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 05 a 08, precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 1 para o 1º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo e varanda, circulação, banheiro social, 03 quartos (01 suíte), cozinha e área de serviço.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.

j) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1103 e 1104, distribuídos conforme projeto aprovado.

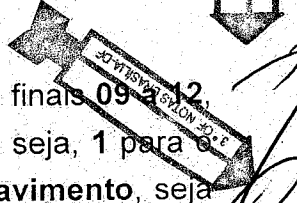
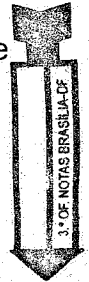
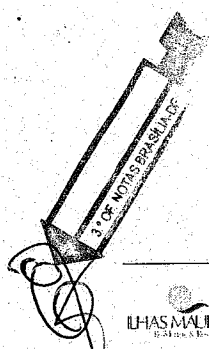
• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação, 03 suítes (01 com varanda), cozinha, área de serviço com depósito e banheiro, terraço com churrasqueira, SPA, deck do SPA e escada de acesso ao deck do SPA.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no ANEXO 01.

• **JUNTA C.**

k) PAVIMENTO TIPO (1º ao 10º PAVIMENTO):

• **Numeração:** 04 apartamentos por pavimento, numerados com finais 09 a 12, precedidos do número do pavimento onde estejam contidos, ou seja, 1 para o 1º Pavimento e assim sucessivamente de modo que no 10º Pavimento, seja



precedido pelo número 10; distribuídos conforme projeto aprovado

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por hall de entrada com lavabo; sala de estar/ jantar e varanda, circulação com rouparia, semi-suíte1, semi-suíte (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suíte, suíte máster e cozinha/ área de serviço com instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.

I) COBERTURA:

• **Numeração:** 02 apartamentos numerados de 1105 e 1106, distribuídos conforme projeto aprovado.

• **Apartamentos:** Formado, cada um, por sala com lavabo, circulação com rouparia, suíte máster com espaço para armário, closet e varanda ; semi-suíte1, semi-suíte 2 (banheiro e toucador comuns às semi-suítes), suíte, e cozinha, área de serviço com circulação, terraço de serviço, depósito e instalação sanitária; terraço com SPA, deck do SPA, escada de acesso ao deck do SPA, espaço gourmet e instalação sanitária.

→ Terão, ainda, a eles vinculadas, vaga (s) de garagem (ns), conforme descrito no **ANEXO 01**.

✓ NUMERAÇÃO DAS UNIDADES:

• As unidades autônomas são numeradas conforme projeto aprovado.

Parágrafo Segundo: As unidades autônomas são estremadas, uma das outras e das partes comuns, estando o observador posicionado dentro da unidade autônoma e sempre de frente à principal entrada da unidade, conforme relacionadas no ANEXO 02 desta Convenção de Condomínio.

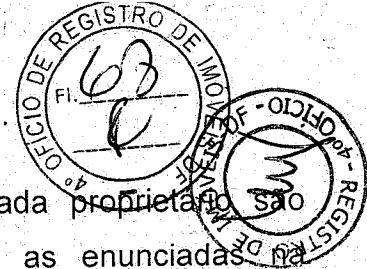
Parágrafo Terceiro: As Vagas Vinculadas são estremadas, uma das outras e das partes comuns, estando o observador posicionado dentro da Vaga Vinculada e sempre de frente à principal entrada da vaga; conforme relacionadas no ANEXO 03 desta Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO III

DO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Cláusula Quarta - O empreendimento tem destinação RESIDENCIAL, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação para quaisquer outros fins, salvo se

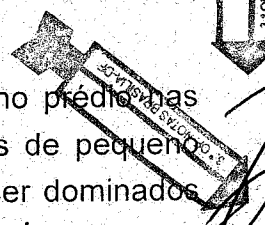
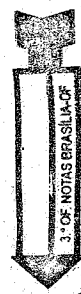
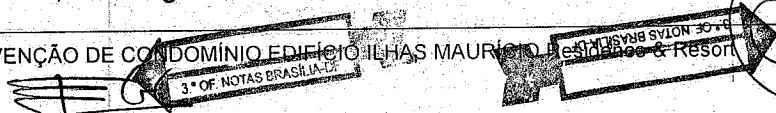
expressamente previsto na presente **Convenção de Condomínio**.



Cláusula Quinta - As coisas de uso exclusivo de cada proprietário são alienáveis independentemente dos demais condôminos, são as enunciadas discriminação de que trata este instrumento, podendo cada proprietário usar e fruir de suas unidades com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente, o sossego, a moral e a estética do empreendimento.

Cláusula Sexta - Constituem direitos dos condôminos:

- 1) Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre a unidade autônoma, podendo, nas mesmas condições, reivindicá-los das mãos de quem indevidamente a detenha;
- 2) Usar, gozar, fruir e dispor da propriedade do modo que lhes aprouver, desde que observadas as disposições da **Convenção de Condomínio**, do **Regimento Interno** e demais regulamentos do empreendimento com destinação **RESIDENCIAL**, bem como da Lei nº 4.591/64, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4.864 de 29/11/1965;
- 3) Dar em locação, observadas as condições da legislação específica e desta **Convenção de Condomínio**;
- 4) Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente **Convenção de Condomínio**, bem como o **Regimento Interno**;
- 5) Comparecer às Assembléias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao condomínio;
- 6) Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo ainda, a qualquer tempo solicitar informações ao Síndico acerca de questões atinentes à administração do empreendimento;
- 7) Fazer consignar no livro de atas da Assembléia ou no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do empreendimento, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;
- 8) Possuir, em suas unidades autônomas ou fazer circular no prédio nas áreas de serviço, sem circular nas áreas de lazer, animais de pequeno porte, não agressivo, de boa saúde; desde que possam ser dominados



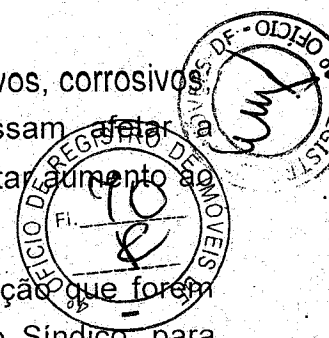
por seu condutor;

- 9) Proceder as modificações e/ou reformas internas, de suas respectivas unidades autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades respeitadas nessas reformas, a estrutura de sustentação do empreendimento, alvenaria e lajes de concreto armado, as prumadas ou condutores centrais de água, esgoto, águas pluviais, gás, quando for o caso, o sistema de proteção contra incêndio, os condutores de fiação de luz, telefone, interfone, antenas e outras que constituem partes comuns do condomínio; e
- 10) Reformar (o condômino ou titular da aquisição de unidades autônomas contíguas), no sentido de reuni-las, formando um só todo, independentemente de anuência ou consentimento dos demais condôminos, desde que observadas as restrições previstas na alínea anterior desta CLÁUSULA.

Cláusula Sétima - Constituem seus deveres e, portanto, não poderão os condôminos ou ocupantes do empreendimento a qualquer título, seus empregados, ou quaisquer pessoas que entrem em suas dependências:

- 1) Destinar a unidade a uso diverso do determinado nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**;
- 2) Usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, e à segurança dos demais condôminos;
- 3) Alterar a fachada, de qualquer modo ou forma, inclusive com a instalação de aparelhos de ar condicionado, exceto da forma prevista e definida no manual do proprietário e do condomínio;
- 4) Decorar as paredes ou esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto da edificação, bem como utilizar a unidade em instalações não permitidas pelo condomínio (**Regimento Interno, Habite-se e Convenção de Condomínio**);
- 5) Usar iluminação visível do exterior de forma diversa da estabelecida para o conjunto da edificação;
- 6) Usar fogões e aquecedores que não sejam a gás ou elétricos;
- 7) Lançar papéis, pontas de cigarros, objetos, lixos, devendo transportá-los sempre acondicionados em pequenos volumes;
- 8) Usar toldos externos;
- 9) Dificultar de qualquer forma o uso das partes comuns;

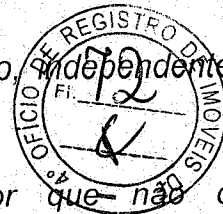
- 10) Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos a saúde ou ainda que possam afetar a segurança do empreendimento, dos condôminos e acarretar aumento do empreendimento do seguro coletivo;
- 11) Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação que forem destinadas por esta **Convenção de Condomínio** e pelo Síndico, para transporte de cargas;
- 12) Impedir o acesso ao Síndico ou prepostos, nas respectivas unidades para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou as partes comuns;
- 13) Utilizar empregados do condomínio em serviços de natureza meramente particular, em horário de trabalho;
- 14) Utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que pelo ruído perturbem o sossego dos demais condôminos;
- 15) Usar as respectivas unidades autônomas, ou alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- 16) Remover pó de tapetes, cortinas, ou de partes nas unidades autônomas, senão por meios que impeçam sua dispersão;
- 17) Estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer outros lugares que sejam visíveis do exterior, ou onde esteja exposto a riscos de caírem;
- 18) Colocar, nem deixar que coloquem nas partes comuns do empreendimento quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza for, ocupar ou alterar a destinação da área dos shafts;
- 19) Manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez do empreendimento ou causem incômodo aos demais condôminos;
- 20) Deixar de contribuir para as despesas comuns do empreendimento, de acordo com o estabelecido no **Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;**
- 21) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção estabelecida no **Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS;**
- 22) Permitir a realização de jogos infantis em outras partes que não as destinadas aos mesmos;



- 23) Deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade;
- 24) Executar serviços de mecânica ou lanternagem e qualquer conserto de carros nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a desenguiçar veículos;
- 25) Deixar de fazer a manutenção preventiva na sua unidade, conforme **normas técnicas e manual do proprietário** e reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, respondendo pelos danos que porventura ditos vazamentos e infiltrações vierem a causar à unidade autônoma de terceiros;
- 26) Instalar estações de radioamadores ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio;
- 27) Omitir nos contratos de locação das unidades, a obrigatoriedade dos inquilinos de respeitar a presente **Convenção de Condomínio**, o **Regimento Interno** e os regulamentos do empreendimento;
- 28) Impedir o acesso, à sua unidade autônoma, de pessoas, autorizadas pelo Síndico, para realização de serviços que pertençam a outras unidades autônomas (como reformas, por exemplo) e que, necessariamente tenham que ser realizados pela parte interna da sua unidade autônoma; desde avisadas com antecedência mínima de 10 dias, e que sejam ressarcidas todas despesas com os possíveis danos causados, e que todas as custas da obra sejam de responsabilidade do proprietário da unidade causadora; não só nas áreas de uso privativo como nas áreas de uso comum;
- 29) Sobrecarregar a estrutura e as lajes do empreendimento com peso superior a 150kg/m² (cento e cinquenta quilogramas por metro quadrado), conforme prevê a NBR-6120/80; e
- 30) Demarcar (cercar) as vagas de garagem com grades, alvenaria ou qualquer outro tipo de vedação.

Parágrafo Primeiro - Ressalvada a transgressão ao disposto no inciso "20", supra, objeto de regulamentação específica no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS, o condômino ou possuidor que, notificado para tanto, não cumprir com os demais deveres estabelecidos nesta cláusula, pagará multa no valor correspondente até 100% (cem por cento) de sua contribuição mensal, tendo como base o valor do

mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, independentemente das perdas e danos que se apurarem.



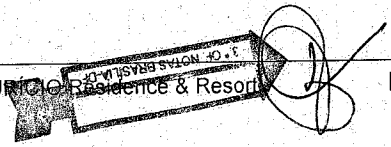
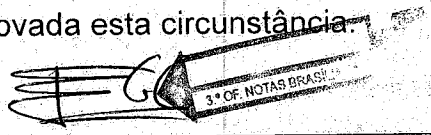
Parágrafo Segundo - O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação da maioria dos votos, em Assembléia, ser constrangido ao pagamento de multa de até o quántuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Terceiro - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido ao pagamento de multa de até o décuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, tendo como base o valor do mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, até posterior deliberação da assembléia sobre outras penalidades e medidas cabíveis a serem adotadas.

Parágrafo Quarto - Independentemente da aplicação de sanção, o transgressor também poderá ser compelido a abster-se da prática de ato que configure violação de dever ou quando for o caso, a desfazer obra, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desmanchá-la ou adotar qualquer outra providência que se fizer necessária, inclusive à custa do ofensor, se este não regularizar a situação no prazo que lhe for concedido.

Cláusula Oitava - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao edifício serão registradas em livro de ocorrências, aberto exclusivamente para este fim, que ficará na portaria para exame de qualquer condômino.

Cláusula Nona - É expressamente proibido o ingresso em qualquer dependência do edifício de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, notadamente "carnês", bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando para atendimento único e exclusivo do próprio condômino que os houver chamado, desde que devidamente comprovada esta circunstância.



CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATORIA.



Cláusula Décima- O condomínio é obrigado a manter o prédio segurado contra a ocorrência de incêndio e outros sinistros julgados necessários, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, discriminando-se na apólice uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá o condômino, por sua conta exclusiva, aumentar o valor da cobertura do seguro de sua unidade com vista ao ressarcimento de valores de benfeitorias úteis ou voluptuárias que porventura realize, ocasião em que pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao respectivo acréscimo.

Cláusula Décima Primeira - O seguro será feito, pelo Síndico, obrigatoriamente dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão da carta de "habite-se".

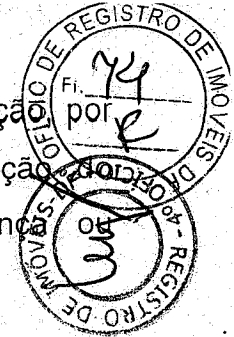
Cláusula Décima Segunda - Na ocorrência de sinistro total ou parcial, ou se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral Extraordinária e deliberarão sobre a sua reconstrução, venda do terreno e materiais ou ainda sobre outro destino 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 autônoma, sempre pelo "quorum" mínimo de votos que representem, pelo menos a metade mais uma das frações ideais no solo e nas outras partes comuns.

Cláusula Décima Terceira - Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, sendo que nesta hipótese poderá o condômino vencido eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Cláusula Décima Quarta - Em caso de sinistro onde a situação for considerada inferior as acima expostas, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

Cláusula Décima Quinta - Os condôminos que representem, pelo menos a metade mais uma das frações ideais no solo e nas outras partes comuns, poderão

decidir sobre a demolição e reconstrução do empreendimento, ou sua alienação por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do empreendimento pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.



Cláusula Décima Sexta - Em se realizando a venda do empreendimento, se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, sendo repartido o valor apurado, proporcionalmente ao valor das unidades imobiliárias de cada condômino.

Cláusula Décima Sétima - Em caso de desapropriação, abrangerá ela sempre a totalidade da edificação, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades autônomas expropriadas, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Cláusula Décima Oitava - Ficam fazendo parte integrante e complementar desta **Convenção de Condomínio**, como se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, bem como os demais diplomas legais aplicáveis, cujas disposições, por constituírem preceitos imperativos, deverão, ser fielmente cumpridas pelo condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula Décima Nona - O condomínio será administrado por um Síndico Geral, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em assembleia geral ordinária com mandato de dois anos, podendo ser reeleito por igual período. Será assistido por dois Subsíndicos, um para cada Torre e por um Conselho Consultivo/Fiscal, constituído de quatro condôminos, dois por Torre, com mandatos iguais ao seu e eleitos pela mesma assembleia que o elegeu.

Parágrafo Primeiro - Na mesma Assembleia que eleger o Síndico serão, ainda, eleito os Subsíndicos e o Conselho Consultivo/Fiscal, constituído de quatro membros, dois por torre. O Síndico será eleito pelos condôminos das duas Torres, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo/Fiscal deverão ser eleitos apenas pelos condôminos da Torre correspondente.

Parágrafo Segundo - Os Subsíndicos e os membros do Conselho

Consultivo/Fiscal deverão, obrigatoriamente, ser do condomínio e estabelecidos no empreendimento.

Parágrafo Terceiro - Os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo/Fiscal terão mandato de dois anos, podendo ser renovado por igual período; e serão eleitos na Assembléia Geral que eleger o Síndico.

Parágrafo Quarto - O Subsíndico mais velho substituirá o Síndico em caso de seus impedimentos, em caso de morte, renúncia ou destituição.

Parágrafo Quinto - Os Subsíndicos serão substituídos por um dos membros do Conselho Consultivo/Fiscal, da Torre correspondente, em caso de seus impedimentos, em caso de morte, renúncia ou destituição.

Cláusula Vigésima- Compete ao Síndico:

- a) Representar, ativa e passivamente o condomínio, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos e gerais poderes em direito admitidos, inclusive os "ad judicium", os de transigir, desistir, confessar, receber citação inicial, receber, dar quitação e firmar compromisso;
- b) Admitir e dispensar empregados, inclusive contratar prestadores de serviços, baixar instruções detalhando seus serviços e funções, fixando-lhes salários dentro da verba para tanto estabelecida no orçamento do ano;
- c) Exercer a administração interna do edifício, diligenciando no que respeita à sua conservação, vigilância, moralidade e segurança e guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessam a todos os condôminos;
- d) Arrecadar as quotas dos condôminos e impor e cobrar as multas estabelecidas em Lei, nesta **Convenção de Condomínio** e no **Regimento Interno**, inclusive judicialmente, sempre que for o caso, sujeitando-se o infrator ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado, bem como dos demais consectários legais e/ou previstos neste instrumento;
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, a **Convenção de Condomínio** e o **Regimento Interno** e as deliberações das assembleias gerais.
- f) Executar o orçamento aprovado em assembleia, prestando-lhe contas ao final de cada exercício financeiro ou quando for por ela exigido, com exibição dos documentos comprobatórios, e apresentando o orçamento da receita e da despesa por ele elaborado para cada ano;
- g) Fazer sempre concorrência para os serviços do condomínio, podendo

ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário para o empreendimento, dentro da verba orçamentária, submetendo, previamente, à aprovação do Conselho Consultivo/Fiscal, as despesas extraordinárias se a urgência das medidas não aconselharem que se aguarde decisão em Assembléia;

- h) Convocar assembléia dos condôminos, bem como lhe dar imediato conhecimento da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio;
- i) Entregar ao seu sucessor todos os documentos, livros e pertences do condomínio que estiver em seu poder;
- j) Receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentar as contas bancárias do mesmo, assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios necessários;
- k) Entender-se com repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao edifício em suas partes comuns;
- l) Manter assentamentos contábeis sob técnica adequada;
- m) Elaborar e executar o PMP (Plano de Manutenção Preventiva do Prédio), de acordo com a NBR 5674, Manutenção da Edificação e Manual das Áreas Comuns da Edificação;
- n) Contratar o seguro da edificação; e
- o) Resolver os casos omissos.

Cláusula Vigésima Primeira - As funções administrativas ou parte delas poderão ser delegadas pelo Síndico a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral.

Cláusula Vigésima Segunda - Das decisões do Síndico caberá recurso à Assembléia Geral, convocada a pedido do interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente às despesas acarretadas com a convocação e realização da assembléia. Rejeitada tal decisão, as despesas correrão por conta do condomínio.

Cláusula Vigésima Terceira - O Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta dos votos do Condomínio, em Assembléia Geral Extraordinária, para este fim especialmente convocada.

Cláusula Vigésima Quarta - O Síndico e os Subsíndicos receberão as

remunerações mensais que forem fixadas anualmente em Assembléia Geral Ordinária.



Cláusula Vigésima Quinta - Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico mais velho, que o exercerá até a eleição do novo Síndico, pela Assembléia Geral Ordinária, recebendo a remuneração do Síndico neste período, bem como o membro do Conselho Consultivo/Fiscal da Torre corresponde que assumir o lugar do Subsíndico em pauta.

Cláusula Vigésima Sexta - São atribuições do Conselho Consultivo/Fiscal:

- a) Assessorar o Síndico e os Subsíndicos na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio, inclusive comunicando aos condôminos as irregularidades que eventualmente constatar;
- b) Aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinárias, não previstas no orçamento e sem tempo hábil para convocação de Assembléia Geral, que, no entanto, posteriormente, deverá ratificar ou não a decisão;
- c) Por solicitação do Síndico, ou condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los;
- d) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, no tocante ao condomínio e colaborar na elaboração do orçamento a ser apresentados pelo Síndico em Assembléia Geral;
- e) Fiscalizar as atividades da administração e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- f) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- g) Autorizar a utilização financeira do Fundo de Reserva
- h) Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembléia Geral; e
- i) Abrir, encerrar e rubricar o Livro-Caixa.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Consultivo/Fiscal terá um Presidente, eleito entre seus membros, em reunião específica para este fim, pela maioria simples de seus votos.

Parágrafo Segundo - O Conselho Consultivo/Fiscal reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente ou pelo Síndico e adotará suas deliberações pelo voto que represente a maioria simples dos seus respectivos integrantes.

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS



Cláusula Vigésima Sétima - Além das Assembléias Gerais Extraordinárias, que poderão ser convocadas sempre que houver necessidade, será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, na **SEGUNDA QUINZENA DE MARÇO**, convocada pelo Síndico, sendo ela o órgão máximo de deliberação soberana sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio, incluídos seu terreno, suas dependências e instalações.

Parágrafo Primeiro - As Assembléias Gerais têm poderes para resolver quaisquer dúvidas, casos não previstos em leis, nesta **Convenção de Condomínio e no Regimento Interno**.

Parágrafo Segundo - Logo na sua chegada ao recinto onde se realizará a reunião, os condôminos assinarão livro de presença, indicando suas unidades autônomas.

Cláusula Vigésima Oitava - A Assembléia Geral Ordinária será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, que escolherá um secretário, os quais não poderão ser o Síndico, os Subsíndicos ou membro do Conselho Consultivo/Fiscal, cabendo-lhe principalmente:

- a) Fixar o orçamento do ano em início;
- b) Eleger o Síndico, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo/Fiscal;
- c) Aprovar as resoluções do Síndicos e do Conselho Consultivo/Fiscal;
- d) Deliberar sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico, com o parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, inclusive sobre a realização de despesas extraordinárias, não previstas em orçamento;
- e) Deliberar sobre as contas referentes ao exercício anterior apresentadas pelo Síndico, após parecer do Conselho Consultivo/Fiscal, ficando o condômino que eventualmente estiver exercendo tal cargo, impedido de tomar parte na votação, muito embora possa participar da discussão;
- f) Decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia; e
- g) Aprovar as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do Síndico.

Cláusula Vigésima Nona - As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico ou proprietários, estes representados pelo menos por 1/4 dos votos. Serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico ou proprietários interessados, enviados aos demais proprietários, por carta registrada ou sob protocolo, entregue pessoalmente aos condôminos, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização, que indicará, também, o dia, a hora e o local das reuniões.

Cláusula Trigésima- As Assembleias Gerais serão instaladas com a presença mínima, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30(trinta) minutos após a hora determinada para a realização da primeira, poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial, conforme disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula Trigésima Primeira - As decisões referentes a modificações da presente **Convenção de Condomínio** e do **Regimento Interno** só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 dos votos totais. Modificações de partes comuns só poderão ser feitas com a concordância de todos os condôminos, inclusive daqueles que estejam em débito com o condomínio. Mudança de destinação do empreendimento, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação da unanimidade dos condôminos.

Cláusula Trigésima Segunda - Se uma unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma, estas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos, mediante mandato especial, sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens assegurados pela presente **Convenção de Condomínio**.

Cláusula Trigésima Terceira - Os condôminos em atraso no pagamento das cotas que lhes couberem nas despesas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas não poderão tomar parte nas deliberações; exceto nos casos expressamente previstos nesta **Convenção de Condomínio** e estipulados em Lei. Se, não obstante esta proibição votarem em assembleias, os seus votos serão nulos.

Cláusula Trigésima Quarta - As decisões das Assembleias serão registradas em ata, lavrada em livro próprio, pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo secretário, presidente

membros do Conselho Consultivo/Fiscal presente, e pelo Síndico, ~~de~~ remetendo o Síndico, no prazo de 15 (quinze) dias subseqüentes, cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolo, embora fiquem obrigados a respeitar as decisões independentemente de seu recebimento. Será assinado o livro de presença por todos os que comparecerem, indicando sua unidade autônoma e respectiva fração ideal no solo e nas outras partes comuns. Os condôminos, que participaram da assembléia, terão o prazo de 8 (oito) dias para sobre ela se manifestar, sendo que o seu silêncio significará a sua aprovação integral e irrevogável do texto.



Cláusula Trigésima Quinta – A ATA deverá ser registrada em cartório até 60 (sessenta) dias após a realização da Assembléia.

Cláusula Trigésima Sexta - Os condôminos poderão se fazer representar nas assembléias por procuradores com poderes especiais para legalmente praticarem os atos necessários e contrair obrigações segundo o que dispuser a ordem do dia, devendo o instrumento público ou particular de mandato, neste último caso com firma reconhecida, ser depositado nas mãos do Síndico antes de iniciada a reunião.

Cláusula Trigésima Sétima - Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe compete, quinze dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Cláusula Trigésima Oitava - O valor do voto será expresso pela fração ideal de terreno de cada unidade.

CAPÍTULO VII

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Cláusula Trigésima Nona - Cada condômino contribuirá para o pagamento das despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado em cada exercício, até o dia 10 de cada mês, assim como das despesas extraordinárias, na forma prevista nesta **Convenção de Condomínio**, recolhendo-as, neste último caso, em até dez dias após o aviso do Síndico, expedido por carta registrada ou mediante protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar que seja o seu recolhimento feito em parcelas, com autorização expressa do Conselho Consultivo/Fiscal.

Parágrafo Primeiro - A Assembléia Geral poderá definir outros prazos ou datas para o recolhimento das quotas destinadas ao pagamento das despesas

comuns.

Parágrafo Segundo - Os condôminos contribuirão para o pagamento das despesas do condomínio na proporção estabelecida no **Anexo 1** desta Convenção.

Parágrafo Terceiro - As despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Parágrafo Quarto - O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Parágrafo Quinto - Todas as contribuições, juros, multas e outras receitas serão depositadas em estabelecimento bancário oficial, em conta própria em nome do Condomínio e movimentada pelo Síndico ou, quando for o caso, por representante legal.

Parágrafo Sexto - Todas as despesas das áreas ou coisas comuns, serão suportadas por todos os condôminos, ou seja pelo condomínio como um todo, despesas, tais como: elevadores, limpeza, vigilância, bombas d'água etc.

Parágrafo Sétimo - As despesas com taxas e/ou impostos quer federais ou estaduais, de cada unidade autônoma serão pelas mesmas suportadas independente do volume e/ou de seu valor.

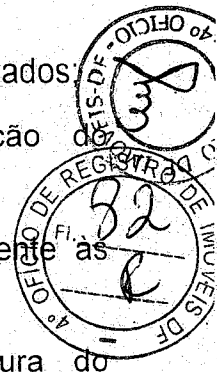
Parágrafo Oitavo - As despesas com água fria e quente, luz, de cada unidade autônoma, que já são medidas individualmente serão pelas mesmas suportadas independente do volume e/ou de seu valor.

Parágrafo Nono - As despesas de gás para água quente será rateada em função do consumo de água quente uma vez que existe um medidor para o consumo geral de gás para a água quente e medição individual de água quente. O gás de cozinha será rateado em função da proporção estabelecida no **Anexo 1** desta convenção, a partir da medição do consumo geral de água quente.

Cláusula Quadragésima- Constituem encargos, suportados por cada um dos condôminos, a cota parte do rateio das despesas condominiais correspondente à proporção estabelecida no **Anexo 1** desta convenção:

- a) O prêmio do seguro, salvo os aumentos feitos pelos condôminos na forma da Cláusula Décima Segunda desta **Convenção de Condomínio**;
- b) Impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do imóvel;

- c) Honorários do Síndico, Subsíndicos e salários dos demais empregados;
- d) As despesas de administração, manutenção e conservação do empreendimento, e asseio de tudo que for comum;
- e) As despesas de água, força elétrica e iluminação correspondente às partes de uso comum e áreas gerais do empreendimento; e
- f) As obras de caráter coletivo que interessem à estrutura do empreendimento e às partes de propriedade comum.



Cláusula Quadragésima Primeira - Cabe ao Síndico, auxiliado pelos Subsíndicos, arrecadar as contribuições, competindo-lhe a cobrança judicial das cotas atrasadas, sujeitando-se o condômino, ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado.

Cláusula Quadragésima Segunda - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado fica sujeito aos juros moratórios de 1% ao mês e multa de 2% dois por cento sobre o débito que será atualizado mediante a aplicação de índice oficial regularmente estabelecido, bem como custas e honorários de advogado, caso se faça necessária a intervenção do referido profissional para a cobrança judicial ou extrajudicial da dívida.

Parágrafo Único - *Sob nenhuma hipótese poderá o Síndico dispensar o pagamento de multa, juros de mora ou da atualização monetária devidos, segundo o disposto nesta **Convenção de Condomínio**, sob pena de ser pessoalmente responsabilizado pelos recursos que eventualmente deixar de arrecadar.*

Cláusula Quadragésima Terceira - As obras que interessarem a todos, à estrutura do empreendimento ou ao serviço comum de todos os condôminos, serão feitas com o recurso pecuniário de todos os proprietários, mediante orçamento prévio, aprovado em Assembléia Geral, podendo o Síndico ou outra pessoa indicada pela Assembléia ficar encarregada de mandar executá-la.

Cláusula Quadragésima Quarta - A renúncia de qualquer dos condôminos aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Cláusula Quadragésima Quinta - As despesas com a remoção de coisas e objetos jogados ou depositados em partes comuns, serão cobrados do proprietário da unidade autônoma que tiver dado causa, podendo ainda o Síndico cobrar armazenamento e devendo impor multa de acordo com que dispõe a **Convenção de**

Condomínio.

Cláusula Quadragésima Sexta - Todas as instalações internas de água, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma serão reparadas à custa de seu respectivo proprietário, quando o estrago se der fora das linhas tronco. Tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será consertado e reparado por seu respectivo proprietário e à sua custa.

Cláusula Quadragésima Sétima - Quando o estrago se der nas linhas tronco e não for causado por qualquer condômino ou seu inquilino, dependente ou visitante, ou não sendo possível determinar seu causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico e correrão por conta de todos os condôminos.

Cláusula Quadragésima Oitava - Quando for provado que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário, seu inquilino, dependente ou visitante, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, mas correrão por conta do condômino, que estará obrigado ao pagamento de multa de 2% sobre o valor total da despesa, limitada ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, independentemente das perdas e danos que se apurem.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO DE RESERVA

Cláusula Quadragésima Nona - Fica criado pela presente **Convenção de Condomínio** o **FUNDO DE RESERVA** do condomínio, que será constituído das seguintes contribuições:

- a) Dos juros moratórios, correção monetária, multas e penalidades previstas nesta **Convenção de Condomínio** e que venham ser recebidos dos condôminos; e
- b) 5% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual este que a elas será acrescido destacadamente já quando da aprovação da previsão orçamentária.

Parágrafo Único - O saldo do fundo de reservas não excederá a 20% do montante da receita anual. Atingido esse limite, os 5% (cinco por cento) sobre o valor das contribuições deixarão de ser cobrados, até quando novamente for necessário para compor os 20% (vinte por cento) mencionados.

Cláusula Quinquagésima - A contabilização do fundo de reserva obedecerá ao mesmo critério das despesas do condomínio.



Cláusula Quinquagésima Primeira - Os saldos do fundo de reserva, sempre que possível, destinar-se-ão à cobertura dos gastos extraordinários não previstos no orçamento ou não autorizados por Assembléia por verba própria a ser arrecadada.

Parágrafo Único - *As parcelas referentes ao fundo de reserva serão mantidas em custódia no mesmo estabelecimento bancário oficial em que forem depositadas as contribuições condominiais, em contas separadas e, aplicadas mensalmente em instituições financeiras idôneas que ofereçam as melhores e mais seguras condições do mercado, conforme as disposições legais.*

CAPÍTULO IX

DA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO.

Cláusula Quinquagésima Segunda - A Manutenção consiste no conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou reparar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes, para atender às necessidades e segurança de seus usuários de acordo com os padrões aceitáveis de uso, de modo a preservar a utilidade e sua funcionalidade. A manutenção deve ser feita tanto nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns.

Cláusula Quinquagésima Terceira - A Manutenção Preventiva, nos termos da NBR 5674, compreende a manutenção rotineira, que é caracterizada pela realização de serviços constantes e simples que possam ser executados pela equipe de manutenção local, e a Manutenção Planejada, cuja realização é organizada antecipadamente, tendo por referência solicitações dos usuários, estimativa de durabilidade esperada dos componentes da edificação em uso ou relatórios de vistorias técnicas (inspeções) periódicas sobre o estado da edificação.

Cláusula Quinquagésima Quarta - O Síndico é responsável pela elaboração e execução do **Programa de Manutenção Preventiva**, de acordo com a NBR 5674 - Manutenção de Edificação - e o proprietário é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade, e co-responsável pela manutenção preventiva do conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnicas Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns.

Cláusula Quinquagésima Quinta - No caso de mudança do Síndico ou do responsável pelo gerenciamento do edifício, este se obriga a transmitir, ao seu substituto, as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns, entregando os documentos e manuais correspondentes. No caso de mudança de propriedade, o antigo proprietário se obriga a transmitir ao novo, as

orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia do imóvel, entregando os documentos e manuais correspondentes.



CAPÍTULO X DO REGIMENTO INTERNO

Cláusula Quinquagésima Sexta - Além do disposto nesta **Convenção de Condomínio**, as normas que disciplinam o **Uso e Fruição das Unidades Autônomas** e das partes comuns do edifício constarão do **Regimento Interno** da edificação.

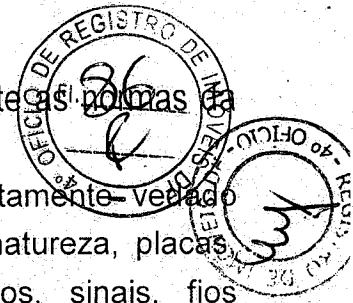
Parágrafo Primeiro - O **Regimento Interno** do condomínio é devidamente aceito por todos os condôminos e fica fazendo parte integrante da **Convenção de Condomínio**, dos **Contratos de locação** de qualquer de suas unidades autônomas, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários, seus prepostos, dependentes, empregados ou pessoas que como os mesmos residam e tenham relação dentro do prédio.

Parágrafo Segundo - O funcionamento do edifício fica sujeito ao presente **Regimento Interno** que faz parte integrante complementar de toda locação escrita ou verbal relativa ao edifício ficando sujeito a suas disposições não só os proprietários, locatários, como também, seus prepostos, empregados, visitantes ou parentes, o público em geral e os empregados do condomínio, qualquer que seja a categoria destes.

Parágrafo Terceiro - O **Regimento Interno** só poderá ser modificado em assembléia geral extraordinária pelo voto de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos, conforme disposto no artigo 1.351 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Quarto - As normas deste Regulamento Interno, cuja observância é obrigatória são as seguintes:

1. **MUDANÇAS** - As mudanças deverão ser comunicadas a Administração do Condomínio;
2. **CIRCULAÇÃO** - Todas as áreas de uso comum do Edifício, tais como halls de entrada, circulações e escadas, devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositadas ou conservado ainda que a título provisório. Quaisquer objetos aí encontrados serão retirados e colocados em lugar próprio, às expensas e por conta e risco de seus proprietários;
3. **DESTINAÇÃO** - O proprietário ou locatário poderá usar, gozar e dispor da



unidade de sua propriedade ou alugá-la, desde que respeite as normas da **Convenção de Condomínio** e deste **Regulamento Interno**;

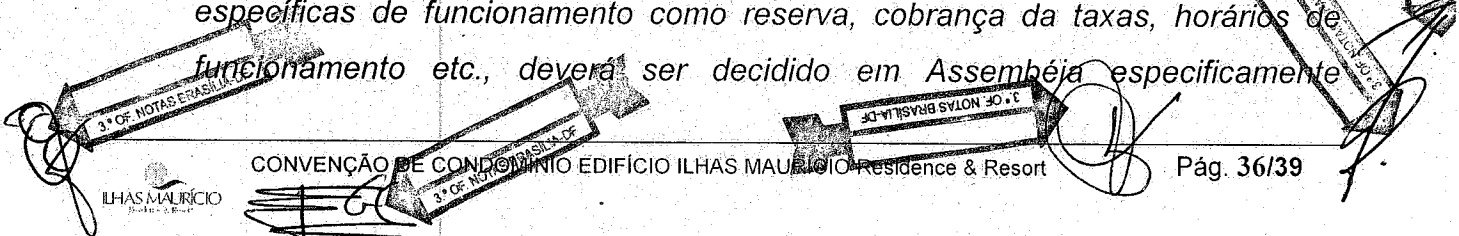
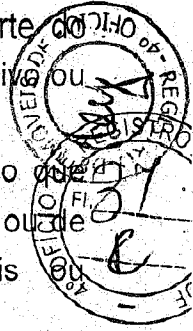
4. **APLICAÇÃO E PUBLICIDADE** - Nas unidades é absolutamente vedado afixar ou colocar cartazes, letreiros de qualquer tipo ou natureza, placas, tabuletas, anúncios, avisos, aparelhos iluminados, toldos, sinais, fios condutores, etc., nas fachadas, paredes externas, bem como quaisquer gravações ou pinturas nos mesmos;
5. **LIMITAÇÃO DE CARGAS NOS PISOS** - Os proprietários ou locatários são obrigados a colocar seus objetos, coisas ou utensílios nos recintos de tal forma que os respectivos pisos e soleiras não sejam submetidos a carga superior a 150kg/m² (cento e cinquenta quilogramas por metro quadrado), sendo vedado portanto, qualquer acumulação compensatória;
6. **CONSERVAÇÃO, LIMPEZA E FAXINA** - A parte interna de cada unidade será conservada e limpa pelo proprietário ou ocupante legal.
 - 6.1 - Qualquer reparo ou conserto será cobrado do proprietário quando for ele ou seu preposto, empregado, parente, ou locatário o causador do dano em área comum.
7. **REPARO NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS** - Todos os defeitos nas instalações de eletricidade, telefone, água e esgoto, de cada dependência privada serão reparados pelo proprietário ou ocupante legal.
 - 7.1 - Quando o estrago se verificar nas linhas troncos, ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário ou seu ocupante legal, os reparos serão feitos pelo condomínio.
 - 7.2 - Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário ou locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos serão também feitos pelo condomínio, mas as custas do proprietário.
8. **PROIBIÇÕES DIVERSAS** - É vedado:
 - 8.1 -fixar quaisquer objetos nas paredes, portas, piso e soleiras das áreas comuns do edifício, bem como fazer extensões de canalização de fios condutores de eletricidade ou telefone, através dessas áreas;
 - 8.2 -impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas escadas e nos corredores de circulação do edifício;
 - 8.3 -produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do edifício;
 - 8.4 -patrocinar, realizar ou consentir que realizem no edifício, reuniões ilegais, ilícitas, ou contrarias aos bons costumes e à moral;
 - 8.5 -usar, ceder ou locar as dependências para instalação de enfermarias, ambulatórios médicos, depósitos de fogos de artifícios e artigos inflamáveis, clubes de jogos, clubes de dança, clubes carnavalescos ou políticos, escolas de dança ou de musica ou para qualquer outro fim contrário as normas deste **Regimento Interno**;

- 8.6 -introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do edifício, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo ou que, a juízo do Condomínio, possa danificá-lo;
- 8.7 -entrar ou permanecer no edifício, pessoas estranhas ao condomínio que não tenha por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos ou de vida irregular ou atacada por moléstia infecto-contagiosa, mentais maltrapilhas;
- 8.8-prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância, mesmo com o serviço de limpeza e conservação da dependência de sua propriedade;
- 8.9-lançar ou acumular lixo em qualquer parte do edifício que não sejam aquelas especialmente destinada para esse fim;
- 8.10 -lançar pelas aberturas do edifício, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólido ou líquidos e detritos em geral;
- 8.11 -atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto;
- 8.12 -limpar tapetes, capachos ou congêneres, nas janelas ou fachadas do edifício, bem como estendê-los nesses mesmos locais;
- 8.13 -utilizar-se sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho;
- 8.14 -desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências do Síndico do Edifício, ou do Condomínio que se fundem nesse **Regimento Interno**.
- 8.15 -Vender ou locar as vagas de garagem autônomas a terceiros estranhos ao condomínio.

PROIBIÇÃO PRINCIPAL - É vedado mudar o padrão dos vidros das fachadas, por outros de qualidade diferente, ou pintar nos mesmos, letreiros ou anúncios, enfim alterar sua apresentação atual que constitui efeito básico da decoração da fachada;

Parágrafo Quinto - *A administração do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos, locatários ou clientes, em qualquer das dependências do empreendimento, no entanto, uma vez que tais fatos cheguem ao conhecimento da administração mediante queixa ou reclamação por escrito, tomará as providências que o caso exigir.*

Parágrafo Sexto - *Todas as áreas e/ou coisas comuns, que por ventura a Administração do Condomínio achar que deve ter critérios ou normas específicas de funcionamento como reserva, cobrança da taxas, horários de funcionamento etc., deverá ser decidido em Assembleia especificamente*



convocada, tais como: bicicletário, espaço gourmet, churrasqueira, fitness, sauna, SPA, garage band, salões salas de jogos, elevadores etc.

Parágrafo Sétimo - Toda e qualquer reclamação de proprietários ou locatários deverá ser transmitida por escrito ao Síndico e/ou Subsíndicos.



CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Quinquagésima Sétima - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio**, em todos os termos.

Cláusula Quinquagésima Oitava - A eventual tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das sanções nele previstas, não importarão em novação, modificação de quaisquer das condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**, nem tampouco perdão tácito.

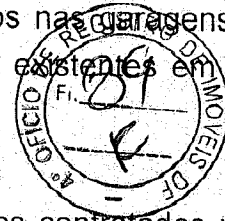
Cláusula Quinquagésima Nona - A eventual concessão de alguma vantagem ou privilégio especial a determinado condômino, em detrimento dos demais, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Cláusula Sexagésima - Os condôminos locadores ou cedentes da ocupação perante o Condomínio serão solidários com os locatários, prepostos, ocupantes e visitantes, quanto à responsabilidade pelos atos praticados pelos últimos que resultarem em transgressão a condições ou cláusulas desta **Convenção de Condomínio**.

Cláusula Sexagésima Primeira - O Condomínio por si ou seus prepostos não assume responsabilidade:

- I) por acidentes ou danos de ordem pessoal, material ou moral, bem como extravios, sinistros, quebra da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os condôminos e demais possuidores, dentro do edifício ou em áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados;
 - II) por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os condôminos e demais usuários e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores e outros, seja qual for a causa,

- IV) por danos, furtos ou roubos de veículos estacionados nas garagens ou nas áreas limítrofes do prédio ou de objetos e bens existentes em seu interior.



Cláusula Sexagésima Segunda - Incumbe aos empregados contratados pelo Condomínio ou empresas prestadoras de serviços fiscalizar o fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio e do Regimento Interno**, considerando ser motivo de justa causa à dispensa a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou desconhecimento de suas devidas estipulações.

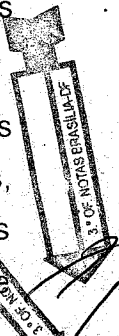
Cláusula Sexagésima Terceira - É obrigação do condômino manter atualizados seus dados cadastrais junto à Administração do Condomínio, comunicando imediatamente eventual mudança de endereço de domicílio.

Cláusula Sexagésima Quarta - Os condôminos se obrigam a fazer constar dos contratos de locação ou qualquer outro instrumento que importe na cessão a terceiros, da posse, direito ou uso das unidades autônomas, a obrigação do fiel cumprimento desta **Convenção de Condomínio e do Regimento Interno**.

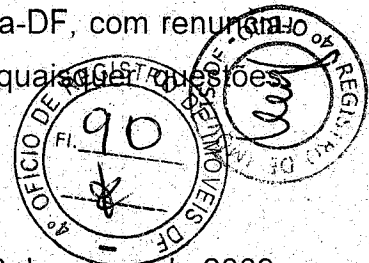
Cláusula Sexagésima Quinta - À incorporadora/construtora fica assegurado, em caráter definitivo, o direito de colocar no pavimento térreo, em local de sua livre escolha, placa alusiva ao empreendimento. Fica, ainda, assegurado à incorporadora, também em caráter definitivo, o direito de colocar na cobertura e/ou empena do empreendimento a sua logomarca, sem, com isso, ter que realizar qualquer contraprestação, pecuniária ou não, para o condomínio ou qualquer dos condôminos, com livre acesso para a manutenção.

Cláusula Sexagésima Sexta - As disposições constantes desta **Convenção de Condomínio**, obrigatoriamente, integrarão os contratos de locação das unidades autônomas, como se ali transcritas estivessem, qualquer que seja a forma, inclusive alienação, fusão, incorporação, ou cisão, com obrigação de que os adquirentes ou titulares façam-nas também respeitar nos eventuais contratos que tenham por objeto a locação, o comodato, a cessão de uso, onerosa ou gratuita, ou outra qualquer contratação de suas unidades autônomas, a fim de serem elas observadas por todos os usuários.

Cláusula Sexagésima Sétima - Todas as disposições e normas enunciadas nesta **Convenção de Condomínio**, aplicar-se-ão aos usuários, subusuários, comodatários, usufrutuários, possuidores ou ocupantes legítimos de qualquer uma das unidades autônomas integrantes do Condomínio, bem como seus visitantes e serviços.



Cláusula Sexagésima Oitava - Fica eleito o foro de Brasília-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas da presente **Convenção de Condomínio**.



Brasília/ DF, 02 de março de 2009.

[Handwritten signature]
3.º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

REAL ENGENHARIA LTDA.

[Handwritten signature]
3.º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

REAL ENGENHARIA 002 SPE LTDA.

[Faint background text and stamp: "OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA - DF"]

[Handwritten signature]
3.º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

POLIMAQ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

[Handwritten signature]
3.º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

ILHAS MAURÍCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE.

p.p. **PAULO DE OLIVEIRA VILLÉLA**

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

EUNARA CUNHA VENÂNCIO DOS SANTOS
CPF: 553.095.541-53
Residente e domiciliada nesta capital.

[Handwritten signature]
3.º OF. NOTAS BRASÍLIA-DF

SAMUEL LUIZ TOLEDO
CPF: 311.741.831-87
Residente e domiciliado nesta capital.

[Handwritten signature]



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO
FEDERAL**

CNPJ: 37.115.326/0001-74
QE-07, Bloco H, Loja 19, Guará I
Oficial: Manoel Aristides Sobrinho

Protocolo: 109976
Livro: 1-V
Folha: 164
Data: 20-03-2009
Valor total: R\$355,77

Aristides
Francisca Silva Aristides
Oficiala Substituta



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO
FEDERAL**

CNPJ: 37.115.326/0001-74
QE-07, Bloco H, Loja 19, Guará I
Oficial: Manoel Aristides Sobrinho

Certifico que a(o) **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do
presente instrumento foi registrado(a) ou averbado(a)
no Livro 3 – Registro Auxiliar, na Matrícula nº 4132
Dou fé. Guará, 25-03-2009.

Aristides
Francisca Silva Aristides
Oficiala Substituta.