



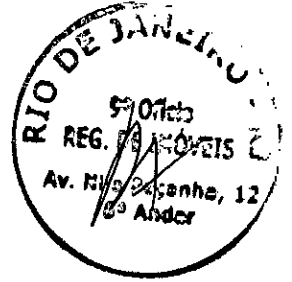
**A4**  
OFFICES



**Minuta da Futura Convenção de Condomínio**

**(art. 32, alínea "j", da Lei 4.591/64).**

*[Handwritten signature]*



## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO A4 OFFICES

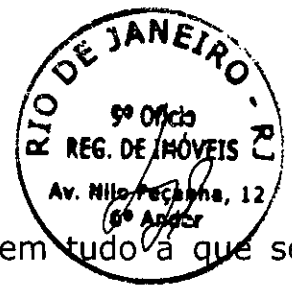
As partes signatárias do presente instrumento, todos a representar a integralidade das frações ideais do respectivo condomínio, disciplinado e regulado pela presente convenção de condomínio, em obediência ao Código Civil, regulamentos internos, deliberações das assembléias gerais de condôminos e à Lei 4.591, de 16/12/1964, outorgam a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, devendo a ela ficar sujeitos, a qualquer tempo, inclusive os futuros condôminos do Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, estabelecendo as cláusulas e as condições que se seguem.

### CAPÍTULO I - DO "A4 OFFICES"

**Art. 1º** - O "A4 OFFICES" será desenvolvido no terreno situado no Lote 1 do PAL 46.732, situado na Avenida das Américas, lado ímpar, localizado junto e antes do prédio 12.855, fazendo esquina com a Avenida Projetada 1 do PAA 9434, lado direito de quem nela entra vindo da Avenida das Américas, na freguesia de Jacarepaguá, medindo: 14,80m de frente, mais 23,78m em curva subordinada a um raio interno de 35,00m mais 19,79m mais 49,34m, em curva subordinada a um raio interno de 15,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Projetada 01 do PAA 9434, por onde mede 66,42m, 80,00m à esquerda, confrontando com o lote 02 do PAL 46.732 de propriedade de Supermercado Mundial Ltda., perfeitamente descrito e caracterizado, com suas medidas e confrontações, na matrícula nº. 340.029 do 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis desta cidade, inscrito no FRE sob o nº 3108307, CL 09547-1, constituído, em suma, de 292(duzentos e noventa e duas) unidades, sendo: (a) 49 (quarenta e nove) sublojas localizadas no 1º subsolo; (b) 61 (sessenta e uma) Lojas com dependência no jirau localizadas no Pavimento Térreo; e (c) 91 (noventa e uma) Salas localizadas no 2º. Pavimento, e 91 (noventa e uma) Salas localizadas no 3º. Pavimento, bem como 240 (duzentas e quarenta) vagas.

**Art. 2º** - O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e, no que for aplicável, pelos Art. 1.331 a 1.358, do Código Civil, Lei 10.406 de 10-01-2002 e dispositivos da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964 e legislação complementar vigente.

**Parágrafo 1º** - Esta Convenção, já plenamente válida e eficaz, bem como os Regulamentos Internos, nos termos do Art. 1.334, V, do Código Civil Brasileiro, quer durante a construção, quer após a instalação do condomínio, obrigam a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas



que, de qualquer forma, a eles se vinculem inclusive visitantes, em tudo a que se referir ao empreendimento "**A4 OFFICES**".

**Parágrafo 2º** - Sempre que nesta **Convenção** se fizer menção a condômino ou condôminos:

**A.** No que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;

**B.** No que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito do direito à aquisição de unidade autônoma;

**C.** Não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito à aquisição, não terá qualquer representação perante o grupamento, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra à aquisição responsável pelas infrações e danos por aqueles cometidos, e eventual débito por aquele contraído, salvo o disposto no **parágrafo 6º do Art. 24** da presente **Convenção**.

**Art. 3º** - O "**A4 OFFICES**" contempla uma concepção arquitetônica criada para o terreno objeto da matrícula número 340.029, do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, contendo um sistema de serviços aos ocupantes, definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativo.

**Parágrafo 1º** É assegurado, perpétua, gratuita e ininterruptamente ao proprietário da Loja/Unidade 331, o direito de todas as vagas de estacionamento. Fica concedido em caráter perpétuo ao proprietário da referida Sala/Loja 331, o direito de explorar economicamente as vagas para o estacionamento de veículos, seja diretamente, seja através de sociedade que venha a constituir, se associar, contratar, inclusive, mas não apenas, instituindo sistema de cobrança rotativa, com manobristas ou não, podendo se utilizar de sistema duplicador, alugando-as a terceiros, sejam eles usuários do Condomínio ou não, observado o disposto nos itens seguintes, além de poder se valer das cancelas para qualquer evento de marketing, relacionado à utilização do estacionamento, ou de suas máquinas de controle (cancelas e afins).

**Parágrafo 2º** Todas as despesas específicas e inerentes com a operação do estacionamento, tais como manobristas e operadores caberão ao proprietário da unidade acima referida, que deverá manter seguro contra danos, isentando o Condomínio de qualquer responsabilidade, ficando desde já assegurado a este o direito de regresso em face da operadora e desta em face do efetivo causador do dano. Para perfeito controle na utilização das vagas de garagem a operadora do estacionamento normatizará, a seu exclusivo critério, oportunamente o acesso e seu funcionamento, que poderá se dar mediante uso de credencial, cartão magnético ou outra forma de controle para isso estabelecida.



**Parágrafo 3º** - Para perfeito controle na utilização das vagas de garagem a operadora do estacionamento normatizará, a seu exclusivo critério, oportunamente o acesso e seu funcionamento, que poderá se dar mediante uso de credencial, cartão magnético ou outra forma de controle para isso estabelecida.

**Parágrafo 4º** - Fica também assegurado as As salas das coberturas, exceto as salas 346, 347, 348, 349 e 350, terão o direito de uso exclusivo e perpétuo da laje, imediatamente superior, não envolvendo a área de Cobertura Técnica: Escada de Incêndio, Casa de Máquinas, Casa de Bombas Hidráulicas, Casa de Maquinas de Incêndio, Caixas D'Água e Torre de Água. A construção na laje do empreendimento, de qualquer natureza, necessariamente utilizará os mesmos materiais de acabamento da fachada, de forma a preservar o conjunto arquitetônico da edificação, sempre acompanhado por engenheiro civil devidamente credenciado perante uma das seções do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura/CREA, bem como com as devidas autorizações autorais obtidas.

**Parágrafo 5º** - A obra acima referida poderá ser executada, independente do consentimento de quaisquer condôminos, atuais ou futuros, não podendo a convenção ou suas posteriores modificações restringir, embargar ou mesmo ampliar os direitos ora assegurados.

**Parágrafo 6º** - Fica obrigado o proprietário que se valer da faculdade que lhe é concedidas manter sempre a salvo a INCORPORADORA, o condomínio e os demais condôminos de quaisquer dúvidas, questionamentos ou penalidades administrativas ou judiciais, respondendo aos mesmos, direta e também regressivamente, pelos prejuízos que porventura lhes causar, ficando desde já ciente que a legislação que atualmente rege a matéria não permite a realização de ditas obras.

## **CAPÍTULO II - DAS PARTES DE USO COMUM**

**Art. 4º** - As partes e coisas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, consideradas para o condomínio em seu todo, são as referidas no § 2º, do art. 1331, do Código Civil, ou mais especificamente, o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas das unidades autônomas, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-troncos de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e, mais, nos respectivos pavimentos, **descrevendo-se, no mais, como áreas comuns**, a saber:

**A. 3º Subsolo:** 122 (cento e vinte e duas) vagas de garagem, 03 Escadas de Incêndio; Hall de Elevadores e depósito;



- B. 2º Subsolo: 118 (cento e dezoito) vagas de garagem, 03 Escadas de Incêndio; Hall de Elevadores; Depósito de Lixo;
- C. 1º Subsolo ou Pavimento Lagoa: Circulação, Hall de Elevadores, 03 Escadas de Incêndio, 02 Banheiros/Vestiários Masculino e Feminino, Academia, 2 (duas) Salas de Reunião, Auditório, Deposito, 02 Alojamentos, Banheiros/Vestiários Masculino e Feminino para funcionários; Refeitório, Apartamento do Porteiro, 02 Reservatórios e 01 Cisterna; 49 (quarenta e nove) lojas.
- D. Pavimento Américas: Recepção, Hall de Elevadores, 03 Escadas de Incêndio, Circulação, 02 Banheiros/Vestiários Masculino e Feminino e 61 (sessenta e uma) lojas com Jirau.
- E. 2º Pavimento: Hall de Elevadores, Circulação, 03 Escadas de Incêndio e 91 (noventa e uma) salas;
- F. 3º Pavimento: Hall de Elevadores, Circulação, 03 Escadas de Incêndio e 91 (noventa e uma) salas; e
- G. Cobertura Técnica: 03 Escadas de Incêndio, Casa de Máquinas, Casa de Bombas Hidráulicas, Casa de Maquinas de Incêndio e Caixas D'Água.

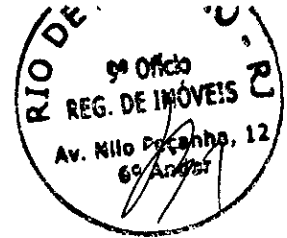
**Parágrafo 1º** - As partes e coisas referidas, bem como as que relacionem com a edificação, salvo exceções desta convenção expressamente colocadas, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da **unanimidade dos condôminos**.

**Parágrafo 2º** - As partes comuns, principalmente a(s) entrada(s) principal(ais), os *halls* de cada andar e corredores a(s) escada(s) geral(ais), estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nela(s) depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa nesta **convenção**.

**Parágrafo 3º** - Os umbrais ou soleiras das portas, do lado externo das salas, tidas como corredores dos andares, são considerados áreas comuns, não podendo assim, receber tapetes individuais (tapetes nas portas das salas), bem como, exemplificativamente, vasos, cinzeiros, porta-guarda-chuva, porta-chapéus, etc.

**Parágrafo 4º** - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias, tendo, assim, cada condômino, o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns localizadas no acesso (térreo), devendo tais áreas comuns ser utilizadas segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do condomínio.

**Parágrafo 5º** - É expressamente vedada a utilização no empreendimento "A4 OFFICES" de qualquer tipo de gás nas salas comerciais.



**Parágrafo 6º** - Considerando que a limpeza da parte externa dos vidros, é feita pelo condomínio, fica assegurado aos funcionários, o acesso e a fixação de "balancinhos" nas unidades de cobertura.

**Parágrafo 7º** - O edifício permanecerá aberto para funcionamento das salas de segundas-feiras às sextas-feiras, das 6 horas às 20 horas e, nos sábados permanecerá aberto das 6 horas às 12 horas. O trabalho fora desses horários dependerá de prévio aviso à administração do condomínio e de obediência ao Regulamento Interno do Edifício. As lojas poderão permanecer abertas pelo horário necessário ao desenvolvimento de suas atividades, resguardada em qualquer hipótese a segurança do prédio.

**Parágrafo 8º** - O "A4 OFFICES" conterà um sistema de prestação de serviços aos condôminos, alguns serviços tidos como básicos e/ou obrigatórios, outros tidos como serviços opcionais e/ou facultativos, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanentemente pelo condomínio, tudo como aduz o Capítulo XVI à frente.

**Parágrafo 9º** - Para a prestação dos serviços mencionados no parágrafo anterior, faz-se necessária a utilização de áreas localizadas nas partes comuns do condomínio indistintamente, incluindo as vagas de estacionamento localizadas nos pavimentos específicos, sofrendo o tratamento específico expressamente ajustado na presente convenção de condomínio.

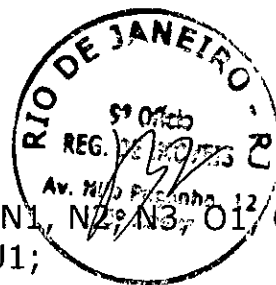
**Parágrafo 10** - O auditório e as salas de reuniões destinam-se, exclusivamente, à realização palestras, reuniões e encontros. Será somente permitido o aluguel a condôminos, tendo o seu uso normatizado no Regulamento Interno.

### **CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA**

**Art. 5º** - São partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada condômino as unidades autônomas condominiais constituídas pelas **UNIDADES AUTÔNOMAS**, localizadas no edifício e discriminadas pelas suas respectivas designações numéricas, tudo conforme consta do instrumento de instituição e especificação de condomínio, do qual o presente é parte integrante e complementar, assim se discriminando as unidades autônomas:

**A.** Partes Privativas 1º Subsolo: Lojas SS101, SS102, SS103, SS104, SS105, SS106, SS107, SS108, SS109, SS110, SS111, SS112, SS113, SS114, SS115, SS116, SS117, SS118, SS119, SS120, SS121, SS122, SS123, SS124, SS125, SS126, SS127, SS128, SS129, SS130, SS131, SS132, SS133, SS134, SS135, SS136, SS137, SS138, SS139, SS140, SS141, SS142, SS143, SS144, SS145, SS146, SS147, SS148 e SS149.

**B.** Partes Privativas Pavimento Térreo (Loja com dependência no jirau): Lojas A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1, C2, C3, D1, D2, D3, E1, E2, E3, F1, F2, F3, G1, G2, G3, H1,



H2, H3, I1, I2, I3, J1, J2, J3, K1, K2, K3, L1, L2, L3, M1, M2, M3, N1, N2, N3, O1, O2, O3, P1, P2, P3, Q1, Q2, Q3, R1, R2, R3, S1, S2, S3, T1, T2, T3 e U1;

**C.** Partes privativas do 2º Pavimento: Salas 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 262, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290 e 291;

**D.** Partes privativas do 3º Pavimento: Salas 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390 e 391.

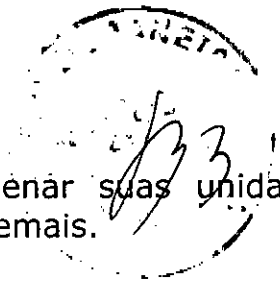
**Parágrafo 1º** - As **UNIDADES AUTÔNOMAS** destinam-se única e exclusivamente ao uso comercial, sendo vedado expressamente seu uso para fins residenciais, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

**Parágrafo 2º** - Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito, seja da Administradora, ou do Síndico, podendo, ainda, qualquer condômino, em caso de ausência ou omissão destes, na forma do disposto no § 1º, do artigo 1341, do Código Civil, realizar as obras ou reparações necessárias.

**Parágrafo 3º** - Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

**Parágrafo 4º** - O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

**Parágrafo 5º** - Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, dos membros da administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, sempre quando necessário, em qualquer hora do dia ou da noite, para verificação ou reparo.



**Parágrafo 6º** - Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

**Parágrafo 7º** - Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, todas elas, independentemente de serem denominadas lojas ou salas, tão somente como salas comerciais, tudo a fim de atender ao disposto na letra e, do parágrafo segundo, do artigo sexto, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta **Convenção** e dos Regulamentos Internos que vierem a ser elaborados, e de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

**Parágrafo 8º** - Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do edifício.

**Parágrafo 9º** - Será permitida a colocação de placas indicativas do nome e profissão dos ocupantes, tão somente nas partes de entrada das respectivas unidades, sejam elas denominadas lojas ou salas, desde que aprovadas previamente pelo síndico e/ou administradora, quanto ao modelo e localização, sendo certo desde já que, as aludidas placas deverão seguir os moldes e padrões do projeto de comunicação visual adotado pelo Condomínio.

**Parágrafo 10º** - Além dos direitos expressamente previstos nesta **convenção**, é facultado aos condôminos:

**A.** Modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, obtendo, entretanto, prévia autorização do Poder Público, desde que não comprometa a segurança da edificação, sempre com a responsabilidade técnica averbada no CREA.

**B.** Da mesma forma será permitido aos condôminos proprietários de mais de uma unidade autônoma, desde que vizinhas ou localizadas acima ou abaixo de outra, unificá-las, sempre obtendo a prévia autorização, quando necessário, do Poder Público, desde que não comprometa os encanamentos, fiação e demais componentes de uso comum, bem como a segurança da edificação, sempre com a responsabilidade técnica averbada no CREA;

**C.** Instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral da unidade autônoma, observadas as restrições constantes do Regimento Interno;

**D.** Executar às suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma e suas instalações em geral, desde que não venham prejudicar os demais condôminos;





**E.** O uso exclusivo de parte da área comum, desde que reste comprovado ser absolutamente necessária a pretendida ocupação à unidade autônoma, de acordo com a finalidade a que se destina e que isso não implique em qualquer interferência no direito dos demais condôminos.

**Parágrafo 11** - São ainda direitos dos condôminos:

**A.** Participar das assembléias gerais, quando ocorrerem na forma determinada nesta convenção, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente ou através de procurador, na forma deste instrumento;

**B.** Votar e ser votado para os cargos de síndico do condomínio ou membro do Conselho Consultivo, nos termos e na forma deste instrumento e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais, nos termos do Art. 1335, III do Código Civil;

**C.** Comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do Regimento Interno e desta **convenção**, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;

**D.** Pedir, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar.

**E.** Utilizar os serviços obrigatórios, sem qualquer exclusividade ou direito de preferência, respeitando a presente **convenção**, o Regimento Interno do condomínio e as demais normas administrativas a respeito, baixadas pela Administração do Condomínio;

**F.** Utilizar os serviços opcionais, com o mesmo respeito às normas que os presidirem, efetivando regular pagamento decorrente dessa utilização;

**Parágrafo 12** - O Síndico e/ou Administradora poderão autorizar realização de obra em unidade de propriedade exclusiva em que haja vazamento quando o proprietário se recusar a providenciar ou que procrastine o conserto em manifesto prejuízo de outro condômino.

**Parágrafo 13** - O custo da obra realizada nas condições previstas no parágrafo anterior será obrigatoriamente rateado entre todos os condôminos, quando for impossível apurar-se a responsabilidade pelo vazamento.

**Parágrafo 14** - A cada uma das unidades autônomas e anteriormente referidas no "caput" deste artigo corresponderá às seguintes frações ideais de terreno, na forma constante da de anexo ao Contrato de Construção, ao qual se integra esta Convenção de Condomínio, tudo como melhor colocado no Capítulo XIII desta Convenção tudo da seguinte maneira:



**Pavimento Térreo:**

A1	0,0047418	F1	0,0060302	K1	0,0064826	P1	0,0050182
A2	0,0066812	F2	0,0058700	K2	0,0064770	P2	0,0067850
A3	0,0056703	F3	0,0056760	K3	0,0064770	P3	0,0057267
B1	0,0054729	G1	0,0051311	L1	0,0064770	Q1	0,0064307
B2	0,0056861	G2	0,0044598	L2	0,0064770	Q2	0,0065763
B3	0,0060550	G3	0,0041800	L3	0,0048208	Q3	0,0054808
C1	0,0062717	H1	0,0047057	M1	0,0048208	R1	0,0037592
C2	0,0064804	H2	0,0076864	M2	0,0047982	R2	0,0039724
C3	0,0060043	H3	0,0064838	M3	0,0049675	R3	0,0045455
D1	0,0061295	I1	0,0048998	N1	0,0043673	S1	0,0048490
D2	0,0062570	I2	0,0048231	N2	0,0063867	S2	0,0048490
D3	0,0062739	I3	0,0064770	N3	0,0045072	S3	0,0048490
E1	0,0062796	J1	0,0064770	O1	0,0041270	T1	0,0053996
E2	0,0062547	J2	0,0064770	O2	0,0060009	T2	0,0069745
E3	0,0061803	J3	0,0059005	O3	0,0060268	T3	0,0035065
						U1	0,0053341



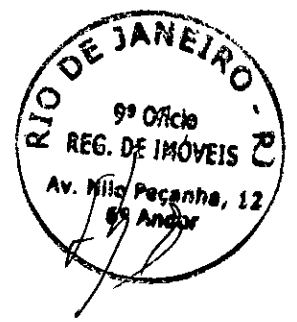
**1º Subsolo:**

SS101	0,0041383	SS117	0,0047227	SS133	0,0027540
SS102	0,0027449	SS118	0,0040965	SS134	0,0037660
SS103	0,0026163	SS119	0,0041642	SS 135	0,0037569
SS104	0,0025633	SS120	0,0045861	SS136	0,0023162
SS105	0,0023568	SS121	0,0042996	SS137	0,0034670
SS106	0,0026908	SS122	0,0038788	SS138	0,0029480
SS107	0,0037863	SS123	0,0038855	SS139	0,0031172
SS108	0,0039938	SS124	0,0038855	SS140	0,0049957
SS109	0,0037919	SS125	0,0038855	SS141	0,0029875
SS110	0,0037208	SS126	0,0039205	SS142	0,0026840
SS111	0,0037141	SS127	0,0026073	SS143	0,0033124
SS112	0,0037197	SS128	0,0032526	SS144	0,0037220
SS113	0,0037423	SS129	0,0033598	SS145	0,0029694
SS114	0,0038224	SS130	0,0025644	SS146	0,0046132
SS115	0,0038461	SS131	0,0024911	SS147	0,0039307
SS116	0,0060618	SS132	0,0022609	SS148	0,0029751
				SS149	0,0032278



**2º Pavimento:**

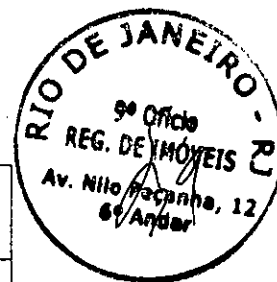
201	0,0043932	218	0,0025667	235	0,0026693
202	0,0027314	219	0,0025746	236	0,0026693
203	0,0023298	220	0,0025723	237	0,0026693
204	0,0023636	221	0,0025938	238	0,0026693
205	0,0025430	222	0,0026479	239	0,0026693
206	0,0027822	223	0,0026231	240	0,0026693
207	0,0024697	224	0,0026434	241	0,0026693
208	0,0023489	225	0,0027935	242	0,0026693
209	0,0026389	226	0,0026874	243	0,0026693
210	0,0023354	227	0,0053804	244	0,0026692
211	0,0026107	228	0,0033496	245	0,0026692
212	0,0025983	229	0,0032301	246	0,0026230
213	0,0025712	230	0,0023929	247	0,0025327
214	0,0025836	231	0,0031285	248	0,0028554
215	0,0025735	232	0,0025430	249	0,0045296
216	0,0025723	233	0,0024290	250	0,0025745
217	0,0025746	234	0,0025791	251	0,0025745
252	0,0025745	270	0,0023985	288	0,0024470



253	0,0025745	271	0,0024098	289	0,0024199
254	0,0028091	272	0,0024019	290	0,0025948
255	0,0025327	273	0,0024019	291	0,0027381
256	0,0027302	274	0,0024086		
257	0,0028498	275	0,0023985		
258	0,0025745	276	0,0024222		
259	0,0025745	277	0,0024402		
260	0,0025745	278	0,0028802		
261	0,0025745	279	0,0024842		
262	0,0025745	280	0,0021006		
263	0,0025745	281	0,0021006		
264	0,0025745	282	0,0024594		
265	0,0036756	283	0,0024470		
266	0,0025068	284	0,0024493		
267	0,0024571	285	0,0024515		
268	0,0024380	286	0,0024470		
269	0,0024267	287	0,0024470		

**3º Pavimento:**

301	0,0043931	318	0,0025666	335	0,0026692
302	0,0027313	319	0,0025745	336	0,0026692



303	0,0023297	320	0,0025722	337	0,0026692
304	0,0023635	321	0,0025937	338	0,0026692
305	0,0025429	322	0,0026478	339	0,0026692
306	0,0027821	323	0,0026230	340	0,0026692
307	0,0024696	324	0,0026433	341	0,0026692
308	0,0023488	325	0,0027934	342	0,0026692
309	0,0026388	326	0,0026873	343	0,0026692
310	0,0023353	327	0,0053803	344	0,0026692
311	0,0026106	328	0,0033495	345	0,0026692
312	0,0025982	329	0,0032300	346	0,0026230
313	0,0025711	330	0,0023928	347	0,0025327
314	0,0025835	331	0,0031284	348	0,0028554
315	0,0025734	332	0,0025429	349	0,0045296
316	0,0025722	333	0,0024289	350	0,0025745
317	0,0025745	334	0,0025790	351	0,0025745
352	0,0025745	370	0,0023985	388	0,0024470
353	0,0025745	371	0,0024098	389	0,0024199
354	0,0028091	372	0,0024019	390	0,0025948
355	0,0025327	373	0,0024019	391	0,0027381
356	0,0027302	374	0,0024086		
357	0,0028498	375	0,0023985		



358	0,0025745	376	0,0024222
359	0,0025745	377	0,0024402
360	0,0025745	378	0,0028802
361	0,0025745	379	0,0024842
362	0,0025745	380	0,0021006
363	0,0025745	381	0,0021006
364	0,0025745	382	0,0024594
365	0,0036756	383	0,0024470
366	0,0025068	384	0,0024493
367	0,0024571	385	0,0024515
368	0,0024380	386	0,0024470
369	0,0024267	387	0,0024470

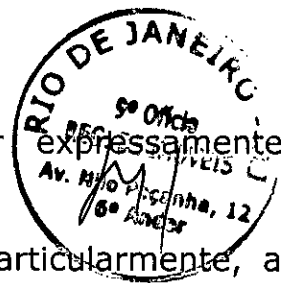
**Parágrafo 15** – As Vagas de Estacionamento, não possuindo frações ideais do terreno serão utilizadas discricionariamente, sem previsão inicial de local certo e predeterminado nos pavimentos, destinados ao estacionamento, mas, devendo os clientes/visitantes, quando da sua chegada ao Empreendimento, deixar seus veículos com os manobristas, caso exista a possibilidade desse serviço.

**Parágrafo 16** – As vagas de estacionamento não poderão ser alugadas em caráter mensal para as pessoas que não sejam proprietárias ou locatárias do "A4 OFFICES".

#### **CAPÍTULO IV - DOS REGIMENTOS INTERNOS EDAS PROIBIÇÕES**

**Art. 6º** - Os Regimentos Internos, disciplinadores da conduta interna dos condôminos do "A4 OFFICES" e usuários, a qualquer título, de suas áreas privativas e comuns, redigidos em separado como **ANEXO I**, constituem parte integrante e complementar deste instrumento, conforme Art. 1.334, V do Código Civil Brasileiro, não contrariando as disposições desta **Convenção** que prevalecem para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo 1º** - Os Regimentos Internos complementarão o presente instrumento e não poderão conter disposições que o contrariem, sob pena de nulidade de pleno direito.



**Parágrafo 2º** - Nos Regimentos Internos deverá estar observado que **aos condôminos não será permitido:**

**A.** Mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do edifício, incluindo as persianas localizadas nas janelas do empreendimento;

**B.** Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação em seu todo, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos condôminos;

**C.** Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;

**D.** Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;

**E.** Nas unidades denominadas "salas", instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas do edifício, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, "halls" e vestíbulos, que não poderão de forma nenhuma proceder à colocação na fachada de letreiros de qualquer natureza, sejam luminosos ou não, sendo-lhes defeso realizar qualquer projeto de programação visual nas fachadas das lojas, bem como a colocação de persianas e/ou cortinas que não sejam aquelas padronizadas pelo Condomínio;

**F.** Nas unidades denominadas "lojas" proceder à colocação na fachada de letreiros de qualquer natureza, sejam luminosos ou não, sendo-lhes defeso realizar qualquer projeto de programação visual nas fachadas das lojas, salvo aqueles devidamente aprovados em Assembléia pelo Condomínio;

**G.** Atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes ou coisas comuns do condomínio e do(s) edifício(s);

**H.** Usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas;

**I.** Remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;

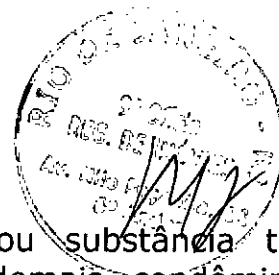
**J.** Estender tapetes ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior;

**K.** Lançar lixo em local não apropriado;

**L.** Permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do condomínio;

**M.** Executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, bem como de lavagem de veículos, exceto a seco, em qualquer dependência do setor de estacionamento, pois não foram estas projetadas para esses tipo de atividade;





**N.** Ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;

**O.** Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

**P.** Utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos;

**Q.** Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo da administradora ou da gerência do prédio;

**Parágrafo 3º** - Deverão, ainda, constar dos regulamentos que as unidades do "A4 OFFICES", em seu todo, quando for o caso, não poderão destinar-se aos seguintes fins:

**A.** Venda de artigos de segunda-mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndios, ou estoques provenientes de falência;

**B.** A exploração de atividades e negócios que possam, devido aos métodos empregados para sua realização, afetar de qualquer forma, o padrão de qualidade do comércio exercido pelos demais condôminos, em qualquer das unidades integrantes do "A4 Offices".

**C.** Atividades de qualquer natureza, venda e exposição de qualquer tipo de mercadoria, ou serviço, que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa se configurar como concorrência desleal;

**D.** Uso, ainda que gratuito, do espaço comercial, ou parte dele, para finalidade diversa da destinada na Convenção de Condomínio;

**E.** Oficinas de motores, de lanternagem, de pintura e de borracharia;

**F.** Quitanda e hortigranjeiros;

**G.** Aves e animais vivos;

**H.** Carvoaria;

**I.** Funerária;

**J.** Culto religioso;

**K.** Agremiação carnavalesca e/ou desportiva;



- L. Peixaria;
- M. Açougue;
- N. Sex shops;
- O. Pet shops;
- P. Sede de partido político;
- Q. Oficinas, peças e acessórios para veículos;
- R. Atividades que produzam ruído excessivo; e
- S. Agências de automóveis.

**Parágrafo 4º** - No tocante à utilização *si et in quantum* de uma Central de Serviços, esta será melhor disciplinada pelos respectivos Regimentos Internos próprios de cada um, mas, desde já, ficam estabelecidas as seguintes normas de utilização:

**A.** Central de Serviços, a ser instalada em área comum do condomínio, abrigará toda a infra-estrutura de serviços que compreenderá, exemplificativamente, os serviços de secretaria, interfonia, internet e intranet, serviços recebimento e envio de fax e e-mail, dentre outros serviços correlatos.

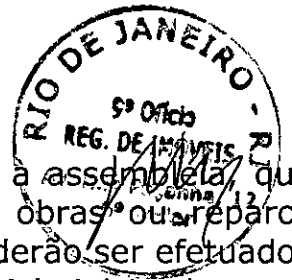
## **CAPÍTULO V – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO GRUPO COMERCIAL - DO SÍNDICO**

● **Art. 7º - DA ADMINISTRAÇÃO** - Tendo em vista as características peculiares do "A4 OFFICES", este será administrado por uma Administradora especializada e um Síndico, pessoa física ou jurídica, cabendo à Administradora, em conjunto com o Síndico, decidir toda e qualquer controvérsia a abranger o condomínio.

**Parágrafo 1º** - Ao Síndico, a ser substituído em seus impedimentos ou ausências, pelo representante da Administradora, caberá a administração do condomínio, zelando pela conservação de suas partes comuns, sendo todas as decisões finais tomadas pelo Síndico e/ou Administradora do Condomínio, a quem caberá a administração de todo o Condomínio, inclusive o recebimento das contribuições condominiais.

**Parágrafo 2º** - A realização de obras no condomínio quer nas partes comuns, depende: **I** - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; **II** - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

**Parágrafo 3º** - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o



síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia; convocada pelo síndico, ou pela Administradora, ou ainda, em caso de omissão ou impedimento destes, por qualquer dos condôminos. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Parágrafo 4º** - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns, exceto as que estão definidas na presente Convenção.

**Parágrafo 5º** - O Síndico será assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de 03 (três) condôminos efetivos e 03 (três) suplentes, eleitos dentre os condôminos, sendo o síndico, sempre, assessorado pelos conselheiros.

**Parágrafo 6º** - O Síndico e os conselheiros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, salvo o disposto no artigo 19 desta Convenção, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

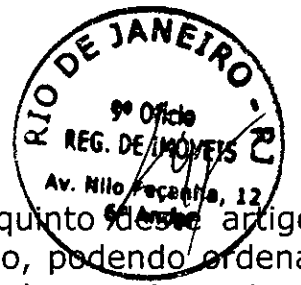
**Art. 8º - DO SÍNDICO** - Ao Síndico, que poderá ser condômino ou não, podendo, em face das características do empreendimento, conforme o artigo 19 desta Convenção, inclusive o cargo vir a ser exercido pela Administradora referida no Capítulo VII, ou pela **CONSTRUTORA**, competem as seguintes atribuições:

**A.** Representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são conferidos amplos, gerais e ilimitados poderes, e os especiais para receber citação, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, inclusive os da cláusula "ad judicium", estes a serem substabelecidos a advogado habilitado, além das atribuições previstas no Código Civil, cumprindo-lhe de tudo com o objetivo de dar conhecimento ao Conselho Consultivo, na primeira oportunidade;

**B.** Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos para as despesas normais ou extraordinárias, autorizadas pelas assembleias, as multas impostas por infração de suposições legais, regulamentarias ou convencionais.

**C.** Apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de **01 (um) ano**, iniciando-se em **1º de julho de cada ano e encerrando-se no dia 30 de junho do ano subsequente**, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral.

**D.** Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;



**E.** Respeitado o disposto nos parágrafos terceiro, quarto e quinto do artigo, fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Edifício, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

**F.** Cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção**, os Regimentos Internos referentes às áreas comuns, áreas de estacionamento e etc., e as deliberações das Assembléias Gerais, podendo, dentro do que vier a ser necessário, alterar os Regimentos Internos, após prévia aprovação do Conselho Consultivo, condicionada qualquer alteração dos Regimentos Internos ao "quorum" de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

**G.** Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção**, dos Regimentos Internos, bem como, das deliberações das Assembléias Gerais;

**H.** Receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;

**I.** Efetuar seguro do edifício, previsto nesta **Convenção**, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do edifício no caso de destruição total ou parcial;

**J.** Efetuar seguros de todo o condomínio contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do condomínio;

**K.** Convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta **Convenção**;

**L.** Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:

- livro de ata da Assembléia Geral;
- livro de presença de condôminos na Assembléia Geral;
- livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo;
- livro-caixa;
- livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- fichário de empregados;
- livros de condôminos;
- livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.;



**M.** Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;

**N.** Manter guardada, durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;

**O.** Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Edifício, submetendo-os à disciplina adequada;

**P.** Emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;

**Q.** Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Edifício, tais como: telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

**R.** Providenciar, quando for o caso, os registros necessários de todos os empregados, bem como de todos os prestadores do condomínio, nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;

**S.** Enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das Atas e remetendo cópias ao condômino;

**T.** Juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Consultivo, representar o condomínio, na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s), inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes.

**Parágrafo 1º** - Na forma do colocado no § 1º, do art. 7º, em seus impedimentos eventuais o síndico, preferencialmente, será substituído pelo representante da Administradora e, no impedimento ou impossibilidade eventual destes, pelo Presidente do Conselho Consultivo.

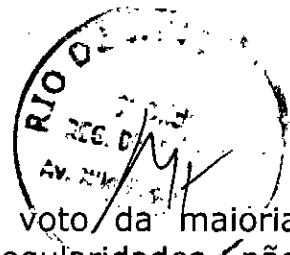
**Parágrafo 2º** - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

**Parágrafo 3º** - A administração do condomínio será exercida pelo Síndico e pela Administradora do Condomínio, a quem competirá:

**A.** Executar e fazer cumprir as normas da Convenção de Condomínio, em tudo o que se relacionar diretamente com a administração do edifício; e

**B.** A responsabilidade pelo funcionamento das áreas comuns, de circulação e estacionamento de veículos para todos os usuários das vagas de estacionamento e jardins, bem como pela coordenação das atividades de porteiros da entrada geral do condomínio, vigilantes, jardineiros, faxineiros, além da conservação de toda a área de propriedade comum.

**Art. 9º** - O síndico poderá delegar parte de suas funções, por meio de procuração, funções específicas aos conselheiros.



**Art. 10** - Assembléia, 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.

**Art. 11** - As funções de Síndico e dos membros do Conselho Consultivo são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um) da Assembléia Geral.

**Art. 12** - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Consultivo.

**Parágrafo Único** - O Presidente do Conselho, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembléia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

## **CAPÍTULO VI - DO CONSELHO CONSULTIVO**

**Art. 13** - O Conselho Consultivo do Condomínio Geral será constituído de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, eleitos dentre os condôminos. O Conselho Consultivo será presidido por um de seus membros, a ser escolhido livremente entre os próprios e terá as seguintes atribuições:

- A.** Assessorar o Síndico, fiscalizando suas ações e atos, nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- B.** Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral.
- C.** Aprovar regulamentos e alterações no Regimento Interno do Condomínio, elaborado pela Administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa **Convenção**, os quais obrigarão a todos os condôminos;
- D.** Comunicar aos condôminos as irregularidades praticadas pelo síndico e por este não corrigidos;
- E.** Assessorar e orientar o síndico na solução dos problemas do condomínio, assim como no preparo de projetos e atos normativos;
- F.** Dar parecer sobre a necessidade e oportunidade de despesas extraordinárias.
- G.** Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

**Art. 14** - No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.



**Parágrafo Único** - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada nos termos do **Art. 23 e seus parágrafos** para proceder à nova eleição, observando o disposto no **Art. 28, parágrafo 4º** desta **Convenção**.

**Art. 15** - O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do Condomínio o exigirem, devendo o Síndico e o representante da Administradora, estarem sempre presentes às reuniões. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada Ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

**Art. 16** - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando as decisões do Síndico contrariar aquelas do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

## **CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA**

**Art. 17** - A Administradora do condomínio será necessariamente a gestora/operadora dos serviços do condomínio e será escolhida conforme estabelecido nos **Arts. 18 e 19**, terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta **Convenção** e as delegadas exclusivamente pela Assembléia Geral do Condomínio, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta **Convenção**.

**Art. 18** - A Administradora, que deverá ser empresa especializada no setor de administração de condomínio com serviços, prestará seus serviços por períodos máximos de 02 (dois) anos, respeitado o disposto no **Art. 19**, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos.

**Art. 19** - Tendo em vista as características especiais de todo o empreendimento e visando assegurar ao condomínio não só um serviço compatível com o padrão adotado, como também o pleno êxito do empreendimento, na medida em que foi ele concebido, até as 02 (duas) primeiras gestões do condomínio, sendo cada uma das gestões, desde já, fixadas por um período máximo de 02 (dois) anos, a **CONSTRUTORA**, conforme, inclusive, Capítulo XV, poderá, à sua livre escolha, servir como primeira Síndica do condomínio, podendo, desde já, caso não pretenda exercer este cargo, indicar o primeiro síndico e, representando o Condomínio, indicará a primeira Administradora a ser contratada pelo Síndico, à sua livre discricção. A partir do 4º (quarto) ano, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as Empresas especializadas em Administração de Condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta **Convenção**, ou manter na gestão a Administradora anteriormente escolhida, para mais uma gestão de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração desde que manifeste expressamente, com antecedência de 60 (sessenta) dias do término do contrato, a intenção de não prorrogar a gestão da Administradora anterior, sendo certo que a ausência de manifestação importará na



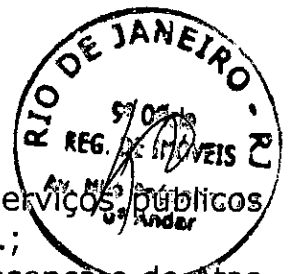
prorrogação automática, por igual período, do referido contrato. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, na forma do contrato que vier a ser firmado para tal fim, sendo certo que o contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.

**Parágrafo 1º** - O mandato da **CONSTRUTORA** como primeira Síndica do condomínio ou do síndico por ela indicado, expirará no fim do segundo período de gestão, ou seja, em 48 (quarenta e oito) meses após a Assembléia de Instalação de Condomínio do empreendimento, ou antes, a exclusivo critério da Construtora, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

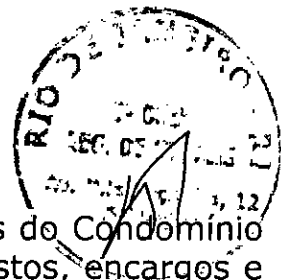
**Parágrafo 2º** - Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- A. Contratar, nos limites desta **Convenção**, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, formulando relatórios periódicos, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, qualidade dos serviços, etc.;
- B. Proceder à administração geral do Condomínio e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção** e os **Regimentos Internos**, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias Gerais;
- C. Admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual;
- D. A seu critério, contratar em nome próprio ou do condomínio, o Supervisor de Serviços do prédio, definindo-lhe sua remuneração, a qual ocorrerá sempre por conta do condomínio;
- E. Autorizar as despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual e de 10% (dez por cento) com a prévia autorização do Síndico e do Conselho Consultivo, respectivamente. A Administradora poderá, com prévia autorização do Síndico e Conselho Consultivo, proceder às despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial e que excedam os valores totais orçados, **desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês em curso**. Ultrapassando os percentuais previstos neste dispositivo, este valor deverá ser submetido à aprovação da Assembléia Geral Extraordinária para esse fim convocada;
- F. Contratar e manter em dia, dando em seguida, conhecimento ao Síndico e Conselho Consultivo, os seguros do Condomínio, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;





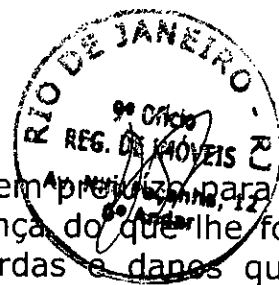
- G. As despesas do Condomínio, pagar pontualmente as taxas de serviços utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;
- H. Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembléias Gerais, fornecendo, a expensas do Condomínio, cópias autenticadas ao condômino que as solicitar;
- I. Impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da **Convenção** e dos **Regimentos Internos** do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- J. admitir, demitir, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- K. Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico e ao Conselho Consultivo, para posterior apresentação e aprovação pela Assembléia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada condômino e/ou proprietário;
- L. Cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação, prestando orientação e assessoria jurídicas, excluídos os procedimentos contenciosos que serão propostos e acompanhados pelos advogados contratados, às expensas do condomínio;
- M. Definir a estratégia operacional do Condomínio, administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;
- N. Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;
- O. Por si ou por quem assim livremente determinar, fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;
- P. Mensalmente disponibilizar ao Síndico e ao Conselho Consultivo e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;
- Q. Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar, lançando o respectivo custo como despesas ordinárias;
- R. Propor ao Síndico e Conselho Consultivo a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na **Convenção**;
- S. Entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;



- T. Proceder, quando for o caso, ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos na legislação;
- U. Fiscalizar permanentemente as áreas comuns arrendadas ou locadas a terceiros para outras atividades, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, e preços, homologando previamente e a seu critério, empresas, prestadores de serviços e terceiros que atendam operacionalmente o condomínio e condôminos, sobretudo como forma de segurança da coletividade condominial;
- V. As expensas do Condomínio, disponibilizar, manter e alimentar o portal de serviços remotos do condomínio (via web), mantendo-o acessível diurnamente e exclusivamente aos condôminos e ao condomínio;
- X. Manter os Livros de Reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- W. Apresentar, obrigatoriamente, qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas da solicitação escrita pelo Síndico no que lhe for devido;
- Y. Enviar cartas de convocação para as Assembléias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio, a título de despesa ordinária;
- Z. Prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

**Parágrafo 3º** - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial entre eles firmado, qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada em virtude de eventual descumprimento, direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro dos **30 (trinta) dias** contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

**Parágrafo 4º** - Se, a partir da data da assinatura do contrato de administração condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de **30 (trinta) dias, após notificar o Condomínio,**



mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

**Parágrafo 5º** - Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora **disporá de 90 (noventa) dias** para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

**Parágrafo 6º** - Em qualquer hipótese de término do contrato de administração, deverá ser realizada uma auditoria, para verificação das contas apresentadas pela Administradora, dando-se tal auditoria às expensas do Condomínio, devendo ser lançada como despesa ordinária.

**Parágrafo 7º** - Concluindo a auditoria pela exatidão das contas condominiais, apresentadas pela Administradora, a quitação das obrigações desta, no exercício de suas atribuições e no cumprimento de seu contrato, considerar-se-ão realizadas, independentemente de outra formalização.

**Art. 20** - Tendo em vista as características operacionais do Condomínio e de sorte a não ocorrer solução de continuidade nas operações do Empreendimento, o Condomínio garantirá livre acesso aos representantes e/ou prepostos da Administradora, nas dependências do próprio Condomínio, até finda e entregue a prestação de contas condominiais, relativo ao encerramento das atividades da Administradora.

**Art. 21** - A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico elaborado para tal fim.

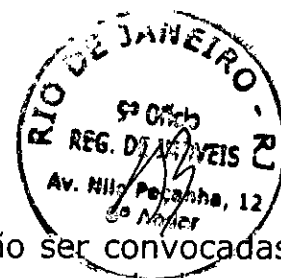
## **CAPÍTULO VIII - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**Art. 22** - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio Condomínio considerado em seu todo.

**Art. 23** - As Assembléias Gerais Ordinárias serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada ou por edital publicado na imprensa, pelo síndico, ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto dos votos do condomínio e serão realizadas, preferencialmente, em dependência comum dentro do condomínio.

**Parágrafo 1º** - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

**Parágrafo 2º** - Entre a data da convocação e da realização da assembléia deverá mediar um prazo de cinco dias, no mínimo.



**Parágrafo 3º** - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

**Parágrafo 4º** - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e segunda convocação, observado entre ambas o período de quinze minutos no mínimo.

**Parágrafo 5º** - O síndico ou a Administradora endereçará as convocações para as unidades autônomas dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem efetuado, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas.

**Art. 24** - As assembléias serão presididas por condômino eleito ou aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos. É defeso ao síndico e a Administradora presidir ou secretariar os trabalhos da assembléia.

**Parágrafo 1º** - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias em que a lei exija tal "quorum".

**Parágrafo 2º** - Se uma unidade pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo instrumento será exibido na assembléia.

**Parágrafo 3º** - Poderão tomar parte nas assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas, não podendo, no entanto, votar, salvo na hipótese de matéria a exigir "quorum" qualificado de 2/3 (dois terços) ou da unanimidade, quando todos os condôminos poderão votar, quer estejam ou não em dia com suas obrigações condominiais.

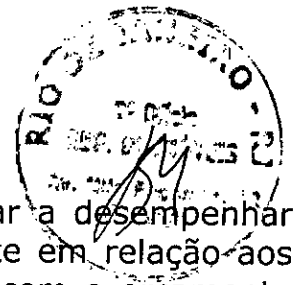
**Parágrafo 4º** - As pessoas jurídicas serão representadas na forma prevista no seu contrato social ou nos seus estatutos.

**Parágrafo 5º** - É lícito fazer-se o condômino representar nas assembléias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que: a) não seja o síndico ou membro do conselho consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau; b) que cada procurador não represente número superior a 05 (cinco) condôminos, sendo vedada a presença de procuradores a representar número superior de condôminos, o que, em ocorrendo, determinará com que deva o procurador escolher apenas 05 (cinco) das procurações, restando os demais como ausentes.

**Art. 25** - A assembléia geral ordinária realizar-se-á na primeira quinzena do mês de maio de cada ano. Compete a assembléia geral:

**A.** Discutir e votar o relatório e as contas do síndico relativas ao ano findo;

**B.** Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva. Caso exista dúvida por parte da Assembléia, a respeito de qualquer ponto



relevante do orçamento, a Administradora, embora possa continuar a desempenhar suas funções de administração do condomínio, deverá, estritamente em relação aos pontos do orçamento não aprovados em Assembléia, e de acordo com o orçamento referente ao exercício anterior, promover modificações que julgar necessárias ao proveito do condomínio;

**C.** Eleger o síndico e, observado ao que dispõe o Art.11 supra, fixar-lhe a remuneração, se entender dever fazê-lo;

**D.** Deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às partes comuns do empreendimento a serem tratados na assembléia geral conjunta e delegar ao síndico, poderes especiais de representação para votar em conformidade com a decisão adotada ou, em não sendo o assunto decidido na assembléia, votar segundo seu entendimento, sobre estes mesmos assuntos, na assembléia geral conjunta; e

**E.** Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

**Art. 26** - As assembléias gerais ordinárias ou extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem mais de 50% dos votos e, em segunda, com qualquer número.

**Art. 27** - As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto dos votos, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para a convocação das assembléias ordinárias, ressalvado o colocado no § 4º, do artigo 23, competindo às assembléias extraordinárias:

**A.** deliberar sobre as matérias de interesse geral;

**B.** deliberar sobre as decisões do síndico que hajam sido objeto de recurso de qualquer condômino;

**C.** aprovar solicitação de revisão o texto dos regulamentos internos;

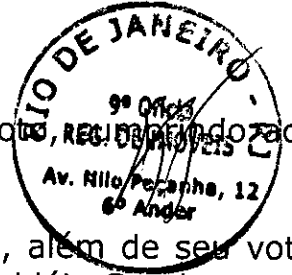
**D.** destituir o síndico, a qualquer tempo, independentemente de justificação;

**E.** deliberar sobre as matérias constantes da ordem do dia.

**Art. 28** - Na forma do disposto na parte final do parágrafo único, do Art. 1352 do Código Civil, convencionou-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das assembléias gerais, cada condômino representará 1 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencam de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no edifício, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do edifício.

**Parágrafo 1º** - As decisões das assembléias gerais, tomadas, em cada caso, pelo "quorum" estabelecido por esta **Convenção**, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do

edifício, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, RECIBENDO DOS membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.



**Parágrafo 2º** - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

**Parágrafo 3º** - Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

**Parágrafo 4º** - Salvo as exceções previstas expressamente nesta **Convenção**, as assembléias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

**Parágrafo 5º** - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente **Convenção**, inclusive do direito de voto.

**Parágrafo 6º** - Observado o que dispõe § 5º. do Artigo 24 supra, o condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

**Parágrafo 7º** - Em hipótese alguma, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

**Parágrafo 8º** - Caberá ao Presidente da Assembléia Geral:

**A.** Examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

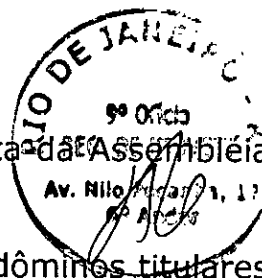
**B.** Examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

**C.** Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo inverter a Ordem do Dia;

**D.** Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a, em ato contínuo, dispensada nova convocação, para outro dia ou local mais apropriados;

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. P." with a flourish.

E. Encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da Assembleia Geral.



**Parágrafo 9º** Será exigido voto unânime da totalidade dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

A. Eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do condomínio em seu todo;

B. Eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, direitos de uso exclusivo das lajes, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, especialmente em caso de desmembramento e alienação de áreas, partes e coisas comuns, inclusive o terreno condominial, nos termos do Art. 1.339 do Código Civil;

C. Eventual demolição do edifício ou sua alienação por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns;

D. A construção de novo pavimento, ou, no solo comum, o acréscimo de novas unidades imobiliárias.

E. A alteração do uso destinado a todas as unidades, das atividades não permitidas e, especialmente, permitir que as unidades denominadas "lojas" possam ser utilizadas para fins diversos daqueles a serem desenvolvidos nas unidades "salas", bem como para permitir que o ingresso nas unidades lojas, a serem usadas como "salas com jirau", possa ocorrer pela área externa do condomínio.

F. Alterar a quota proporcional de rateio das contribuições dos Condôminos.

**Parágrafo 10º** - Será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

A. Eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta **Convenção** e dos **Regulamentos Internos**, inclusive no tocante a aplicação de penalidades de multas pecuniárias, no seu todo ou parte;

B. Eventual exigência de renúncia ou destituição de Síndico ou demais membros da administração do condomínio, separadamente ou não, nos termos do Art. 20 **desta Convenção**;

C. Realização de eventuais obras e benfeitorias voluptuárias em geral.

**Parágrafo 11º** - Será exigido o voto mínimo de condôminos do total que represente a maioria absoluta dos condôminos presentes do edifício, nas deliberações e aprovação de:

A. "Orçamentos-programa" para o exercício seguinte, fixação das quotas-parte normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;



**B.** Contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;

**C.** Eventual delegação de poderes para pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao condomínio, para auxiliarem na administração, mediante remuneração, nos termos desta **Convenção**.

**Parágrafo 12º** - Será exigida a maioria simples dos votos dos condôminos na deliberação de:

**A.** Em segunda e última votação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o "quorum" previamente fixado;

**B.** Outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo e/ou submetidos em segunda e última votação;

**C.** Realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral;

**D.** Eleição do síndico e membros do Conselho Consultivo do condomínio;

**Art. 29** - A assembléia geral é o órgão máximo e soberano do condomínio, integrada por todos os condôminos.

**Art. 30** - As deliberações das assembleias serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente do comparecimento ou voto dos condôminos, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

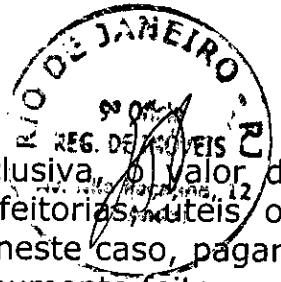
**Art. 31** - Dentro de 8 (oito) dias seguintes à realização da assembleia serão enviadas cartas registradas ou protocoladas a todos os condôminos, nas quais será remetida a cópia da ata da assembleia, ainda que não tenha sido registrada.

**Art. 32** - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo presidente do conselho consultivo, que serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes quando assim o desejarem, os quais terão o direito de fazer delas constar as suas declarações de votos ou divergências.

## **CAPÍTULO IX - DO SEGURO**

**Art. 33** - A partir do cadastramento do condomínio de utilização junto ao Cadastro de Contribuinte do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor, o Condomínio é obrigado a proceder o seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.





**Art. 34** - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias úteis ou voluntárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

**Art. 35** - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente as respectivas frações ideais.

## **CAPÍTULO X - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO - DAS PARTES COMUNS**

**Art. 36** - Na forma do disposto no inciso I, do art. 1334 do Código Civil, e, tendo em vista que os gastos condominiais são todos provenientes das partes comuns, a presente convenção estabelece que as contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias, extraordinárias, fundos de reserva ou quaisquer imputações monetárias que onerarem o Condomínio, dar-se-á de forma igualitária para todos os comunheiros.

**Parágrafo único** - Prevalecerá o disposto nesta cláusula ainda que venha a ser feita a unificação ou remembramento de unidades como previsto na alínea "b" do § 10º do art. 5º desta Convenção, sendo certo que a cobrança será sempre efetivada pela configuração original do empreendimento, não se levando em consideração, para este efeito, as alterações promovidas pelos proprietários.

**Art. 37** - Desta forma cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, a serem pagas de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas **até o 5º dia de cada mês** a que correspondam, e após o recebimento do aviso do Síndico ou da Administradora, expedido por boleto bancário a ser enviado por *email* ou emitido através do *Site* da Administradora, tendo em vista a economia nas despesas do Condomínio, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Consultivo, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

**Art. 38** - Constituem, exemplificativamente, porém não exaustivamente, encargos do condomínio as despesas relativas a tributos, seguros, taxa pré-operacional, salários dos auxiliares de portaria e de serviços gerais, despesas com implantação e manutenção dos serviços básicos do condomínio, limpeza, consertos, manutenção, conservação, substituição de peças e de tubulações em geral, nas áreas de uso comum, serviços públicos e quaisquer outros que interessem à totalidade do terreno.

**Art. 39** - O condomínio contará com serviços característicos, os quais deverão privilegiar o conceito "*pay-per-use*" (pagamento pelo uso), de sorte a não onerar a coletividade condominial em função de necessidades autônomas e/ou particulares.

**Art. 40 - DO ORÇAMENTO** - Constituem, exemplificativamente, despesas comuns a serem suportadas pelos condôminos:



- A.** As de conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício, inclusive seus embasamentos e as atinentes à respectiva área de uso exclusivo, inclusive o setor de estacionamento;
- B.** O prêmio de seguro;
- C.** Despesas com despesas com pessoal e encargos sociais pertinentes e serviços inerentes, se houver;
- D.** Os impostos e taxas que incidirem sobre as partes e coisas comuns;
- E.** Despesas necessárias à implantação do condomínio, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios, e tudo o mais que interessa ou tenha com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;
- F.** Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de alguns condôminos;
- G.** Taxas pré-operacionais e de implantação do condomínio, conforme orçamento elaborado pela Administradora e estabelecimento no contrato de Administração;
- H.** Outras despesas, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do condomínio e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços.

**Parágrafo 1º** - As despesas comuns serão rateadas entre os condôminos, na proporção do número de unidades do empreendimento, equivalendo a 1/292 para cada unidade.

**Parágrafo 2º** - Serão, igualmente rateadas as despesas extraordinárias nos 15 (quinze) dias subseqüentes à assembléia que as autorizar, ficando ao encargo do condômino as despesas a que der causa.

**Parágrafo 3º** - O saldo remanescente de um exercício será incorporado ao orçamento do exercício seguinte, sendo eventual "déficit" rateado pelos condôminos.

**Art. 41** - Como colocado anteriormente, as despesas condominiais serão cobradas conjuntamente, em parcelas discriminadas para as partes comuns, sendo todos os recebimentos centralizados na pessoa do Síndico ou da Administradora, a quem caberá receber a totalidade de todas as contribuições.

**Art. 42** - No que toca ao rateio das despesas necessárias às partes comuns serão elas subsidiadas pelos recursos arrecadados para tal fim, a serem discriminados em conta



própria e autônoma a ser aberta e mantida pelo Síndico para tal fim, sendo a escrituração própria.

**Art. 43** - As obras, que interessam à estrutura integral do condomínio, serão feitas mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, e custeada pelos condôminos, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

**Parágrafo único** - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do Condomínio, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

**Art. 44** - As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

**Parágrafo único** - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

## **CAPÍTULO XI - DO FUNDO DA RESERVA E DO FUNDO DE CONTINGÊNCIA**

**Art. 45** - Fica criado o Fundo de Reserva cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, os quais serão constituídos das seguintes parcelas:

**A.** 10% (dez por cento) da contribuição mensal de cada condômino serão destinados ao Fundo de Reserva. A quantia destinada ao Fundo de Reserva será cobrada a partir da instalação do condomínio, e cobrirá as despesas extraordinárias do mesmo, podendo o Síndico dela dispor, com a anuência de, pelo menos, dois membros do Conselho Consultivo; e

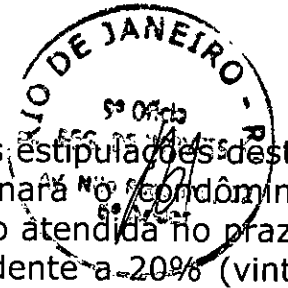
**B.** Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

**Art. 46** - O Fundo de Reserva ficará limitado ao valor correspondente, no mínimo, a 10% (dez por cento) e, no máximo, a 50% (cinquenta por cento) do total das despesas ordinárias a ser rateado por mês, salvo deliberação da Assembléia de Condôminos, por maioria dos votos dos presentes.

**Art. 47** - O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

**Art. 48** - Ressalvado o disposto no **artigo anterior**, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do **Art. 28, parágrafo 4º**.

## **CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES**



**Art. 49** - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção**, e do **Regulamento Interno** dela constante, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico, que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa de valor correspondente a **20%** (vinte por cento) **de sua quota condominial mensal, observado o disposto no Art. 55 e seguintes, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.**

**Parágrafo 1º** - Na hipótese de reincidência em infração a essa **Convenção**, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no **Art. 51**, a multa determinada **neste artigo** será acrescida de **50% (cinquenta por cento), independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados;**

**Parágrafo 2º** - O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta **Convenção** ou no **Regulamento Interno**, poderá, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer dos casos supra, sob sua responsabilidade que forem apurados.

**Parágrafo 3º** - As multas acaso aplicadas e não solvidas voluntariamente poderão ser cobradas judicialmente, ao rito sumário, conforme estabelecido no Art. 275, II, letra "b", do Código de Processo Civil.

**Art. 50** - A Assembléia Geral, por decisão tomada na forma do **Art. 28, parágrafo 1º**, poderá impor ao infrator multa especial de valor superior ao estabelecido no **Art. 49**, observado o disposto no **Art. 55 e seguintes.**

**Art. 51** - O atraso no pagamento de qualquer quantia sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, contados dia a dia, e da multa de **2% (dois por cento)** do valor do débito vencido, e honorários advocatícios à base 10% (dez por cento); encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no **Art. 68** desta **Convenção**, ficando ajustado que, caso o poder público, ou as reiteradas decisões dos tribunais, venham a permitir a cobrança de uma multa superior a 2%, será adotada a alíquota, independentemente de alteração desta convenção.

### **CAPÍTULO XIII - DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO**

**Art. 52** - Conforme disposto anteriormente, todas as vagas são rotativas sendo certo que é assegurado, perpétua, gratuita e ininterruptamente, ao condômino proprietário da unidade 331 todas as vagas de estacionamento do empreendimento.

**Art. 53** - Desde já é estabelecido que as vagas de estacionamento sejam utilizadas, preferencialmente, pelos condôminos e clientes/visitantes. O eventual aluguel das vagas em caráter mensal só está autorizado para os proprietários ou locatários do "A4 OFFICES". Os condôminos e clientes ao chegarem aos locais destinados aos estacionamentos deixarão seus carros com manobristas, caso exista a possibilidade desse serviço.

**Parágrafo 1º** - Nos estacionamentos não há previsão para guarda de veículos com dimensões fora do comum, como, exemplificativamente, furgões, vans, utilitários, jeeps e etc., bem como não poderão ser guardadas, bicicletas, triciclos ou qualquer outro meio de circulação semelhante ou assemelhado.

**Parágrafo 2º** - Conforme anteriormente colocado na presente convenção de condomínio, as vagas de estacionamento perfazem um total de 240 (duzentos e quarenta) vagas de estacionamento, sendo 122 (cento e vinte e duas) vagas de estacionamento no 3º Subsolo, 118 (cento e dezoito) vagas de estacionamento no 2º Subsolo.

**Parágrafo 3º** - A administração do condomínio, na elaboração do Regulamento Interno da Garagem, abordará a utilização do estacionamento coletivo de vagas descobertas, mantendo cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda, a que se obrigam todos os condôminos e pessoas que trabalhem no condomínio.

**Parágrafo 4º** - É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

**Parágrafo 5º** - Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviços em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros.

**Parágrafo 6º** - A administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral.

**Art. 54** - O estacionamento de bicicletas e similares deverá ser feito de acordo com as regras estabelecidas no Regulamento Interno do Edifício e da Garagem.

## **CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 55** - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo,

caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta **Convenção**, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

**Art. 56** - O Condomínio e a Administradora, esta desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is):

- A. Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;
- B. Por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condôminos;
- C. Por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do condomínio;
- D. Por extravios de quaisquer tipos de objetos de valor dentro dos veículos estacionados no condomínio;
- E. Por extravios de correspondências e/ou mercadorias deixadas na recepção e nos escaninhos de correspondências do condomínio.

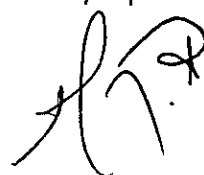
**Art. 57** - Não poderá ser eleito para Síndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-parte de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

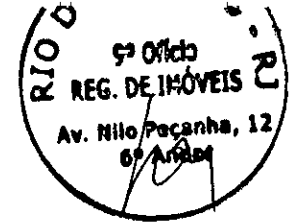
## **CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 58** - Até a averbação da certidão de "habite-se" do empreendimento "**A4 Offices**", poderá a sua **CONSTRUTORA**, conforme atribuições e poderes que lhe foram outorgados no contrato de construção, realizar todas e quaisquer modificações de projetos, sejam de que natureza forem, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério, ou, ainda, por exigência das autoridades responsáveis.

**Art. 59** - Da mesma forma, se reserva a **CONSTRUTORA** o direito de modificar as partes comuns, as benfeitorias e infra-estrutura urbana constantes do projeto da presente convenção e ainda:

A. Modificar integralmente os projetos das unidades que não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades de outros edifícios, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração;





**B.** Realizar modificações parciais de detalhes de qualquer unidade, para atender às exigências estruturais, dar melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral.

**Art. 60** - Até 48 (quarenta e oito) meses a contar da entrega do empreendimento, tendo em vista suas características e visando dar uma continuidade administrativa ao mesmo, como já colocado, a **CONSTRUTORA** indicará a Administradora do condomínio, que ficará investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração.

**Art. 61** - É permitido manter placas de venda na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do Condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto houver unidades autônomas originais à venda.

**Art. 62** - À **CONSTRUTORA**, fica, desde já, de forma irrevogável e irretratável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter os seus logotipos ou outros sinais indicativos de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do Condomínio, assim como utilizar o telhado para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério, de acordo com a legislação vigente.

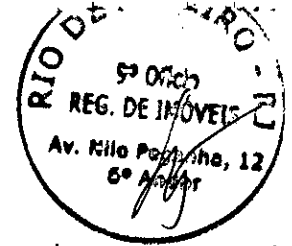
**Parágrafo Único** - É permitida a **CONSTRUTORA** a fixação de cartazes, anúncios, placas, avisos e letreiros de qualquer espécie, na fachada do edifício, conforme legislação vigente, para que a mesma possa não só divulgar a sua marca, como também, o lançamento de novos empreendimentos; nessa última hipótese, até o prazo de 12 (doze) meses a contar da concessão do habite-se do prédio.

**Art. 63** - Assim, também, é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade, no Edifício, externa e internamente, em locais previamente aprovados pela **CONSTRUTORA**.

**Parágrafo 1º** - Quando da convocação da Assembléia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio pela **CONSTRUTORA**, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição de seus representantes, respeitado o disposto neste artigo, e fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e, serão revistas em meses seguintes, ocasião em que, diante da realidade econômico-financeira expressa em balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

**Parágrafo 2º** - Compete ao Síndico e/ou Administradora, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à Assembléia, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

**Parágrafo 3º** - A **CONSTRUTORA**, por ocasião da Assembléia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação



e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condômino em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos resultantes.

**Art. 64** - O "A4 OFFICES" será considerado definitivamente constituído e instalado para todos os efeitos jurídicos e legais na data de entrega das chaves, a partir de quando os condôminos, **ainda mesmo os que somente mais tarde venham a utilizar as partes privativas de suas unidades competentes**, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias do "A4 OFFICES".

**Art. 65** - O endereço do empreendimento objeto desta Convenção de Condomínio foi atribuído pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, devendo a construção estar pronta e concluída nos prazos avençados, desde que não haja impedimento judicial ou legal, bem como dependendo das autorizações das autoridades competentes.

## **CAPÍTULO XVI - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO OU POR ELE CONTRATADOS**

**Art. 66** - Quando da instalação do Condomínio, serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir da instalação do Condomínio, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio e abaixo descritos.

**Parágrafo 1º** - Competirá exclusivamente à Administradora a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cabendo à administração do Condomínio (parágrafo terceiro, item 3 abaixo), a coordenação *in loco* dos mesmos, sob a orientação, supervisão, controle e responsabilidade da Administradora.

**Parágrafo 2º** - Os serviços **básicos e/ou obrigatórios** são de custeio obrigatório de todos os condôminos, incluídos nas despesas normais de condomínio, em rateio definido nesta **Convenção**. Os **opcionais e/ou facultativos** serão custeados de acordo com sua utilização.

**Parágrafo 3º** - Consideram-se serviços básicos e/ou obrigatórios aqueles oferecidos pelo Condomínio, a saber:

**1 - Segurança Patrimonial** – Supervisão da portaria 24 horas para controle de entrada e saída de condôminos e visitantes, mediante contratação de empresa terceirizada e especializada, de forma a manter-se no condomínio postos de vigia e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do condomínio, sob a supervisão da administradora;





**2 - Gerente de Operação e Recepcionista** – formação de uma estrutura de pessoal com atribuição de concatenar ações que viabilizem os serviços a ser oferecidos.

**3 - Manutenção dos jardins** – contratação de empresa especializada responsável pela poda, limpeza e tratamento dos jardins, vasos e/ou áreas verdes do condomínio.

**4 - Correio** - Posto de Coleta de Correio, localizado nas docas.

**5 - Administração predial** – a ser coordenada pelo Gerente de Operações da Administradora com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio.

**Parágrafo 4º** - Consideram-se **serviços opcionais e/ou facultativos** aqueles oferecidos pelo condomínio, sob a supervisão da Administradora, e cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, a saber:

**1 - Pacotes personalizados de limpeza das unidades** – a ser exercida pela governança através de programa/pacote flexível de serviços de limpeza das salas e lojas oferecidas aos condôminos.

**2- Central de Serviços** – compreenderá os serviços de secretaria, internet e intranet, interfonia e recados e estará aparelhada, exemplificativamente, com os seguintes itens: fac-símile, micro computadores, telefonia, etc.

### **3 - Administração Patrimonial**

**3.1 - Suporte de Manutenção Predial** – consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do condomínio, visando ações preventivas relacionadas com seu desgaste natural para mantê-las sempre em bom estado de conservação.

**Parágrafo 5º** – Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços de interesse do condomínio, razão pela qual serão arrendadas, alugadas, cedidas ou sublocadas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio. Referidas áreas deverão ser equipadas e decoradas com móveis, equipamentos e utensílios de propriedade do Condomínio. Na hipótese de a Administradora instalar qualquer bem de sua propriedade no Condomínio, vindo a mesma a ser destituída, retirará seus pertences que deverão ser, então, repostos a expensas de todos os condôminos.

**Art. 67** - À Administradora competirá definição operacional de serviços do Condomínio, a inspeção e condução de todos os serviços antes descritos, cabendo ao supervisor de serviços a coordenação "in loco" dos mesmos.

**Parágrafo 1º** - As áreas projetadas para uso da Administração do Condomínio (Gerencia, Administrativo, Financeiro, Pessoal, etc.) deverão ser disponibilizadas devidamente equipadas para a consecução dos serviços que são próprios aos setores,



devendo tais áreas serem guarnecidas de móveis, equipamentos básicos, infraestrutura adequada de comunicação e informática, linhas telefônicas e de fax; microcomputadores; impressoras coloridas; mobiliário (mesas, cadeiras, arquivos, armários e pequena mesa de reunião), material de escritório, etc e demais utensílios necessários que possibilite a execução das obrigações ora ajustadas.

**Parágrafo 2º** - Observado ao que dispõe o § 3º do Art.40 supra e tendo em vista o conceito de serviços *pay-per-use* (*serviços contratados*), o qual possibilitará pacotes personalizados de limpeza, manutenção, secretariado, *lay out* e mobiliário, etc ao Empreendimento, a Administradora diligenciará de sorte a operar todos os serviços do Condomínio, sejam esses, serviços básicos ou opcionais, com quadro de pessoal próprio ou por intermédio de empresas especializadas e por ela (*Administradora*) determinado, sendo certo que os custos dos serviços básicos serão arcados integralmente pelo Condomínio, sendo ainda considerado esses custos, despesas ordinárias e quanto aos serviços opcionais, esses serão arcados individualmente pelo condômino solicitante.

## **CAPÍTULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

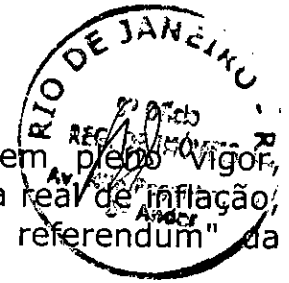
**Art. 68** - As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção**, e as quantias em atraso, conforme mencionado no **Art. 51**, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do **Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM)**, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

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

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

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

**Art. 69** - Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a



atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembléia.

**Art. 70** - Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembléia Geral Extraordinária convocada para esse fim específico.

**Art. 71** - Os Regulamentos Internos da edificação e os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

**Parágrafo 1º** - Uma cópia deste instrumento e uma dos Regimentos Internos serão obrigatoriamente enviadas a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

**Parágrafo 2º** - Cópias dos Regimentos Internos serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da administração do Condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.

**Art. 72** - Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Consultivo da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

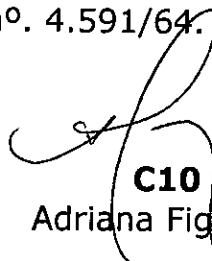
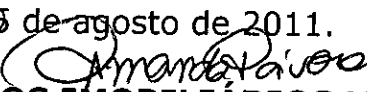
**Art. 73** - Assim, fica a presente minuta de convenção valendo como o instrumento que regula a convivência condominial do "**A4 OFFICES**", obrigando-se as signatárias por si e sucessores pelo seu fiel cumprimento em todos os seus termos.

**Art. 74** - Fica eleito o Foro da situação do imóvel, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

**Art. 75** - Ficam fazendo parte integrante da presente **Convenção**, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.333 a 1.351 do Código Civil e da Lei Federal nº. 4.591, de dezembro de 1964, no que couber, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

**Art. 76** - Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** e no Regulamento Interno, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Consultivo, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil e da Lei Federal nº. 4.591/64.

Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2011.

   
**C10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Adriana Figueiredo Meliande

Amanda Lacerda Campo Tavora