

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO “RIVIERA RESIDENCES”, LOCALIZADO NA PROFESSOR JOAQUIM DE MATTOS Nº 745, BAIRRO DA LUZ, NOVA IGUAÇU/RJ.

**VISIONE 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Estrada da Gávea nº 696, sala 303-parte, São Conrado, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22610-002, inscrita no CNPJ sob o nº 23.890.034/0001-02, neste ato representada por seu representante legal, infra-assinado; na qualidade de Incorporadora do empreendimento imobiliário, neste ato representando a totalidade das unidades autônomas do condomínio do Edifício “**RIVIERA RESIDENCES**”, situado na Rua Professor Joaquim de Mattos nº 745, Bairro da Luz, Nova Iguaçu/RJ, por este Instrumento Particular e na melhor forma de direito, constituem, na forma do Art. 7º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e dos arts. 1.331 a 1.358 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, o respectivo Condomínio assim como estabelecem a presente Convenção que, reciprocamente, aceitam, ajustam e outorgam, e se submetem ao estrito cumprimento de livre e espontânea vontade.

### CAPÍTULO 1 - DA DESCRIÇÃO

**1.1. O CONDOMÍNIO**, que se regerá de acordo com a legislação vigente e com as normas desta Convenção, é de natureza mista (residencial multifamiliar e comercial com lojas voltadas para a rua), intitulado “**RIVIERA RESIDENCES**”, localizado na Rua Professor Joaquim de Mattos nº 745, Bairro da Luz, Nova Iguaçu/RJ, constituído de uma edificação de bloco único, composto por Térreo/G1, com 04 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de passeio descobertas externas à edificação, e 59 (cinquenta e nove) vagas para estacionamento de veículos de passeio, sendo 40 (quarenta) cobertas, 18 (dezoito) parcialmente cobertas e, 01 (uma) destinada a PNE; Garagem 2 (G2), com 57 (cinquenta e sete) vagas para estacionamento de veículos de passeio; Garagem 3 (G3) com 60 (sessenta) vagas para estacionamento de veículos de passeio; Garagem 4 (G4) e PUC, com 16 (dezesesseis) vagas para estacionamento de veículos de passeio, sendo 06 (seis) livres e cobertas, 04 (quatro) presas e cobertas, 04 (quatro) livres e descobertas, e 02 (duas) presas e descobertas; 1º ao 16º Pavimentos Tipo, contendo 12 (doze) unidades por andar, numeradas de 101/1601, 102/1602, 103/1603, 104/1604, 105/1605, 106/1606, 107/1607, 108/1608, 109/1609, 110/1610, 111/1611 e 112/1612; e, Telhado; totalizando 192 (cento e noventa e duas) unidades autônomas residenciais, 06 (seis) unidades autônomas comerciais, numeradas de Loja 01 a Loja 06, e 196 (cento e noventa e seis) vagas de estacionamento de automóveis de passeio, todas podendo ser sujeitas ao uso de manobristas.

### CAPÍTULO 2 - DAS PARTES E COISAS COMUNS

**2.1.** Constituem partes e coisas de propriedade e uso comum dos condôminos, o terreno sobre o qual se levantam as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas,

telhados, "shafts", áreas internas de ventilação e todas as demais coisas que, integrantes da descrição supra, não se constituam em unidades autônomas, e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os condôminos ou ocupantes ou que a eles aproveite coletivamente.

**2.2.** As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, sendo, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

**2.3.** O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum serão objeto de regulamentos próprios, a serem elaborados, postos em vigor e eventualmente modificados pelo síndico, ouvido o Conselho Fiscal.

**2.3.1.** Cada um dos regulamentos de que trata o item 2.3, e suas eventuais modificações, deverão ser submetidos à apreciação da Assembleia Geral dos Condôminos, também cabendo a mesma ratificá-los, alterá-los ou rejeitá-los, valendo, nestas duas últimas hipóteses, os efeitos ocorridos até a alteração ou rejeição.

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

**3.1.** Constituem partes de propriedade e uso exclusivos, isto é, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares independentemente do consentimento dos demais condôminos as unidades autônomas, a cada uma das quais corresponde uma fração ideal do todo do terreno e das partes demais comuns.

**3.1.1.** No interior dos apartamentos, é admitida a realização de obras e modificações, respeitada a legislação vigente, legalizadas as obras junto às autoridades públicas competentes e observado tudo o que, a esse propósito, dispõe esta Convenção e eventualmente dispuser Regimento Interno do CONDOMÍNIO.

**3.2.** Incluem-se, ainda, entre as partes de propriedade exclusiva dos condôminos, insuscetíveis de divisão ou alienação destacada das unidades autônomas às quais se acham vinculadas, todas as vagas para estacionamento de veículos de passeio existentes no Condomínio, cobertas, presas ou não, as quais serão destinadas ao estacionamento de automóveis de passeio dos condôminos, ou legítimos usuários do CONDOMÍNIO a qualquer título, observado, quanto à utilização das mesmas, o disposto nos itens seguintes deste Capítulo, e, ainda, o que se estabelecer em regulamento específico a ser elaborado nos mesmos termos e oportunidade previstos nos itens 2.3 e 2.3.1 do Capítulo 2 desta Convenção.

**3.3.** O Edifício possui 196 (cento e noventa e seis) vagas de estacionamento de automóveis de passeio, todas sujeitas ao uso de manobristas, localizadas no Térreo/G1, com 04 (quatro) vagas para estacionamento de veículos de passeio descobertas externas à edificação, e 59 (cinquenta e nove) vagas para estacionamento de veículos de passeio, sendo 40 (quarenta) cobertas, 18 (dezoito)

parcialmente cobertas e, 01 (uma) destinada a PNE; Garagem 2 (G2), com 57 (cinquenta e sete) vagas para estacionamento de veículos de passeio; Garagem 3 (G3) com 60 (sessenta) vagas para estacionamento de veículos de passeio; Garagem 4 (G4) e PUC, com 16 (dezesesseis) vagas para estacionamento de veículos de passeio, sendo 06 (seis) livres e cobertas, 04 (quatro) presas e cobertas, 04 (quatro) livres e descobertas, e 02 (duas) presas e descobertas, assim distribuídas entre as unidades autônomas:

- a) a cada unidade residencial (apartamentos) é vinculado o direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento de veículos de passeio, indistintamente localizada nos pavimentos de Garagem do Edifício, sujeitas ao uso de manobristas;
- b) às unidades comerciais Loja 01, Loja 02, Loja 04 e Loja 05 é vinculado o direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento de veículos de passeio, indistintamente localizada dentre as 04 (quatro) vagas externas à edificação, sujeitas ao uso de manobristas; e,
- b) as unidades comerciais Loja 03 e Loja 06 não terão o direito de uso de vaga de estacionamento.

**3.3.1.** O condômino não poderá se recusar a ceder as chaves ao manobrista do prédio.

**3.3.2.** Não é permitida a lavagem de automóveis na Garagem do Edifício sendo autorizado, apenas, a limpeza com pano úmido.

**3.4.** Nos termos do § 2º do Art. 2º da Lei 4.591/64, o direito de propriedade sobre as vagas poderá ser alienado pelo respectivo condômino independentemente da alienação da unidade autônoma a que corresponder, desde que o faça a outro condômino do EDIFÍCIO, a cuja unidade autônoma vincular-se o direito alienado, sem que tal procedimento importe, todavia, em alteração, para mais, ou para menos, das frações ideais de terreno das unidades autônomas envolvidas.

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

**4.1.** A cada uma das unidades autônomas e das respectivas vagas corresponde uma fração ideal do terreno e das demais partes comuns do CONDOMÍNIO, consoante atribuição efetivada nos termos do quadro seguinte:

<b>QUADRO DE FRAÇÕES IDEAIS</b>		
<b>Unidades</b>	<b>Fração Ideal</b>	<b>Quantidade</b>
Loja 01	0,004128	01
Loja 02	0,004128	01
Loja 03	0,004128	01
Loja 04	0,004128	01
Loja 05	0,004128	01

Loja 06	0,004128	01
Apto. 101 ao 1601	0,005804	16
Apto. 102 ao 1602	0,005804	16
Apto. 103 ao 1603	0,004868	16
Apto. 104 ao 1604	0,004672	16
Apto. 105 ao 1605	0,004830	16
Apto. 106 ao 1606	0,004695	16
Apto. 107 ao 1607	0,004830	16
Apto. 108 ao 1608	0,004695	16
Apto. 109 ao 1609	0,004868	16
Apto. 110 ao 1610	0,004672	16
Apto. 111 ao 1611	0,005607	16
Apto. 112 ao 1612	0,005607	16

## **CAPÍTULO 5 - DA DESTINAÇÃO**

**5.1.** O **CONDOMÍNIO** tem destinação mista, comercial para as lojas e residencial para os apartamentos, sendo vedada sua utilização para quaisquer outros fins, sujeitando-se o infrator às penas previstas na presente convenção.

## **CAPÍTULO 6 - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DOS CONDÔMINOS**

**6.1.** A Assembleia Geral dos Condôminos (doravante “assembleia geral”), convocada e instalada de acordo com a lei e esta convenção, tem poderes para decidir sobre todos os assuntos relativos ao Condomínio e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e administração.

**6.2.** Compete privativamente à assembleia geral:

I - Alterar ou reformar a convenção;

II - Eleger e destituir o síndico, os subsíndicos e os membros do conselho fiscal;

III - Examinar as contas do síndico e deliberar sobre elas;

IV - Deliberar sobre a destinação do saldo do exercício encerrado;

V - Discutir e votar o orçamento das despesas para cada novo exercício;

VI - Decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado ou dos interessados.

**6.3.** A assembleia geral será convocada pelo síndico ou: a) pelo conselho fiscal; b) por condôminos que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, da totalidade dos votos do Condomínio, quando o síndico não atender, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas; c) por condômino a quem o síndico houver imposto penalidade, a fim de que a assembleia geral aprecie o recurso específico.

**6.4.** A convocação da assembleia geral far-se-á mediante carta circular registrada ou protocolada, dirigida a todos os condôminos, contendo, além do local, data e hora da assembleia, a ordem do dia e, no caso de alteração desta convenção, a indicação da matéria.

**6.5.** Entre o dia da expedição da carta de convocação e o da realização da assembleia geral mediará o prazo de 05 (cinco) dias, no mínimo, ressalvadas as exceções previstas na lei e nesta convenção.

**6.6.** A assembleia geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos com direito a voto; e, em segunda convocação, instalar-se-á a assembleia com qualquer "quórum".

**6.7.** Na carta de convocação fixar-se-á o momento em que se realizará a assembleia geral em 1ª e 2ª convocações, devendo mediar, entre ambas, um período de, pelo menos, meia hora.

**6.8.** As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no item 6.5, quando houver manifesta urgência.

**6.9.** O síndico, pelo meio e do modo que julgar adequados, deverá facilitar aos condôminos o conhecimento da convocação, sem que a estes, contudo, sob qualquer pretexto, assista o direito ou a possibilidade de questionar a legitimidade ou eficácia da convocação com base nesta recomendação.

**6.10.** Salvo motivo de força maior, a assembleia geral realizar-se-á nas dependências do CONDOMÍNIO. Quando a assembleia houver de efetuar-se em outro local, o aviso convocatório indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá realizar-se fora do município onde se localiza o condomínio.

**6.11.** Independentemente das formalidades previstas neste capítulo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os condôminos.

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

**6.13.** Observadas as ressalvas inseridas no item 6.33, incisos II e III, só poderão votar e ser votados nas assembleias gerais os condôminos que estiverem quites com o Condomínio, sendo, todavia, facultado ao condômino sem direito a voto comparecer à assembleia e discutir a matéria submetida à deliberação. O direito de voto será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da assembleia geral.

**6.14.** Os condôminos presentes à assembleia geral, mesmo que representados por procuradores, deverão, se exigido, comprovar, mediante documentação hábil, sua qualidade de condômino bem como a regularidade de sua representação.

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

**6.16.** O condômino pode ser representado na assembleia por procurador regularmente constituído, não podendo ser investidos nesta qualidade o síndico, os subsíndicos nem qualquer membro do conselho fiscal, sendo certo que: a) quando outorgada a procuração por instrumento particular, sua validade perante a assembleia ficará subordinada ao prévio reconhecimento da firma do mandante por notário público; b) na mesma assembleia, nenhum procurador poderá representar mais de 3 (três) condôminos, sendo vedados substabelecimentos.

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

**6.17.** Antes de se iniciar a assembleia geral, os condôminos, ou seus mandatários, assinarão a lista de presenças, indicando seus nomes e as respectivas unidades de que forem titulares ou de cujos titulares forem procuradores.

**6.18.** Os trabalhos da assembleia geral serão dirigidos por mesa presidida pelo condômino que a maioria dos presentes houver por bem indicar, cabendo ao presidente indicar seu secretário, escolhido dentre os presentes.

**6.19.** Ressalvadas as exceções previstas nesta convenção, as deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos presentes, não se computando os votos em branco para o cálculo dessa maioria, respeitado o disposto no item 6.34.

**6.20.** No caso de empate, caberá ao presidente da assembleia geral o voto de desempate.

**6.21.** Os trabalhos e deliberações da assembleia geral serão lavrados em Ata, assinada pelos membros da mesa e pelos condôminos e mandatários presentes que o desejarem.

**6.22.** Dentro de 20 (vinte) dias após a data da realização da assembleia geral, o síndico enviará, a

cada condômino, mediante protocolo, carta registrada ou e-mail, cópia da respectiva ata.

**6.23.** A assembleia geral é ordinária quando tem por objetivo as matérias previstas no item 6.25, infra, e extraordinária nos demais casos.

**6.24.** As assembleias gerais ordinária e extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas nos mesmos local, data e hora, e instrumentadas em ata única.

**6.25.** Anualmente deverá ser convocada uma assembleia geral ordinária, a realizar-se na primeira quinzena de março, para: I) deliberar sobre as contas do síndico, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras por ele apresentadas; II) deliberar sobre a destinação do saldo do exercício ou sobre o rateio de eventual déficit; III) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em início, fixando, se entender oportuno, outros fundos especiais, diferentes do de reserva, previsto no capítulo 10 desta convenção; IV) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio; V) tratar de assunto de interesse geral que conste da convocação.

**6.25.1.** A cada 2 (dois) anos, a assembleia geral ordinária elegerá o síndico, os subsíndicos, os membros do conselho fiscal e o presidente deste.

**6.26.** O síndico deverá remeter aos condôminos, até 05 (cinco) dias antes da data marcada para a realização da assembleia geral ordinária: I) o relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do período de seu mandato; II) cópia das demonstrações financeiras; III) proposta de orçamento relativo ao exercício que se inicia.

**6.27.** Instalada a assembleia geral ordinária, proceder-se-á, se requerida por qualquer condômino, à leitura dos documentos referidos no item anterior e do parecer do conselho fiscal, os quais serão submetidos pela mesa à discussão e votação.

**6.28.** O síndico, ou pelo menos um dos membros do conselho fiscal, deverá estar presente na assembleia geral ordinária para atender a pedidos de esclarecimentos eventualmente formulados por condôminos, não constituindo, entretanto, a ausência de qualquer deles razão impeditiva para a realização da assembleia geral.

**6.29.** É vedado ao síndico votar nas deliberações que tenham por objeto os assuntos referidos nos itens 6.26 e 6.32, segunda parte.

**6.30.** Se a assembleia geral ordinária tiver a necessidade de outros esclarecimentos, poderá adiar a deliberação e ordenar diligências; também será adiada a deliberação, salvo dispensa dos condôminos presentes, na hipótese de não comparecimento do síndico ou de membro do conselho fiscal.

**6.31.** A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas exonerará de responsabilidade o síndico, salvo erro, dolo, simulação, fraude ou coação.

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

**6.33.** O seguinte "quórum" qualificado é necessário para aprovação das matérias abaixo enumeradas: I) 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos quites com o Condomínio, para deliberações que tenham por objeto: a) a realização, nas partes comuns, de benfeitorias meramente voluptuárias; b) a destituição do síndico, quando condômino, do subsíndico ou de qualquer dos membros do conselho fiscal; II) 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o Condomínio, para alterações da convenção; III) unanimidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o Condomínio, para as deliberações que tenham por objeto introduzir modificações nas fachadas da edificação ou em seu aspecto geral.

**6.33.1.** Será, ainda, exigido quórum qualificado nas hipóteses previstas no artigo 1.357 e seus parágrafos do Código Civil de 2002 e no art. 17 e seu parágrafo 2º da Lei Federal nº 4.591/64, e nos demais casos em que a lei o imponha.

**6.33.2.** Quando o síndico não for condômino, sua destituição não exigirá "quórum" qualificado, valendo a regra geral contida no item 6.19.

**6.34.** Nas assembleias, a aferição do "quórum" e a apuração dos resultados das votações far-se-ão proporcionalmente às frações ideais dos condôminos presentes e votantes.

**6.35.** Se uma unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, seus coproprietários elegerão, entre si, aquele que os representará nas assembleias gerais, credenciando-o por escrito.

**6.36.** As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

## **CAPÍTULO 7 - DA ADMINISTRAÇÃO**

**7.1.** O Condomínio será administrado sob a responsabilidade legal de um síndico, profissional, condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em assembleia geral ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito.

**7.2.** Juntamente com o síndico, será eleito pela assembleia geral, o subsíndico, que cooperará com aquele na administração e que poderá ser reeleito, cabendo ao subsíndico substituir o síndico em suas ausências e impedimentos.

**7.3.** O cargo de síndico poderá ser remunerado mesmo sendo ele condômino, cabendo à

assembleia geral ordinária que o eleger fixar sua remuneração, sendo certo que o subsíndico não receberá qualquer remuneração, a não ser que venha a assumir, em substituição, o cargo de síndico por prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos.

**7.3.1.** Sendo pessoa não condômina, física ou jurídica, a exercer o cargo de síndico, sua remuneração far-se-á na forma estabelecida no instrumento de sua contratação.

**7.4.** Ao síndico compete: a) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se referir a assunto do interesse condominial, podendo, para tal fim, constituir advogados legalmente habilitados, outorgando-lhes poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários, e, bem assim, nomear prepostos para representar o Condomínio perante o Poder Judiciário; b) admitir ou demitir empregados, fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades e remunerações, assim como contratar prestadores de serviços, pessoas físicas e/ou jurídicas, de acordo com a estrutura e o orçamento aprovados pela assembleia geral; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a convenção de Condomínio, o regimento interno, outros eventuais regulamentos internos e as deliberações das assembleias gerais; d) autorizar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou à conservação do Condomínio, até o limite mensal correspondente a 50 (cinquenta) vezes o salário-mínimo vigente, ou com prévia aprovação do conselho fiscal se exceder esta importância e não constar do orçamento anual aprovado; e) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia geral; f) convocar a assembleia geral ordinária na época própria, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentadamente, por grupo de, no mínimo, um quarto dos votos do Condomínio; g) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração; h) oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; i) manter escrituração contábil adequada; j) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem aos condôminos no rateio das despesas ordinárias ou extraordinárias do Condomínio, bem como as penalidades impostas por infração de disposições desta convenção, do regimento interno ou de outras ordens ou regulamentos do Condomínio; k) comunicar prontamente ao conselho fiscal o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judicial ou extrajudicial, da qual possa decorrer responsabilidade para o Condomínio; l) procurar, por meios suaves, dirimir divergências entre os condôminos; m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do Condomínio em seu poder; n) apresentar para exame, pelo menos bimestralmente, ao conselho fiscal, as contas do período decorrido desde o exame anterior; o) enviar mensalmente aos condôminos o demonstrativo das receitas e das despesas do mês anterior; p) contratar o seguro obrigatório por lei e os demais que forem aprovados pela assembleia geral, ouvido o conselho fiscal (item 8.3, "a"); q) resolver os casos omissos (item 14.6).

**7.5.** O síndico, sob sua inteira responsabilidade, poderá delegar suas funções administrativas a empresa especializada, correndo os honorários respectivos por conta do Condomínio.

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

**7.7.** No caso de vacância do cargo de síndico, assumi-lo-á o subsíndico, que exercerá seu mandato

pelo tempo restante, recebendo a remuneração correspondente.

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

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

## **CAPÍTULO 8 - DO CONSELHO FISCAL**

**8.1.** O conselho fiscal será composto de três membros efetivos e três suplentes, todos obrigatoriamente condôminos, cabendo aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos, segundo a ordem de sua eleição.

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

**8.3.** Compete ao conselho fiscal, por seus membros efetivos: a) aprovar as condições de contratação do seguro de incêndio e dos demais que vierem a ser contratados pelo Condomínio; b) examinar as contas e relatórios do síndico e os comprovantes do Condomínio; c) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades que constatar na gestão do síndico; d) emitir parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta do orçamento anual; e) assessorar o síndico na solução dos problemas do Condomínio; f) emitir parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias, inclusive aquelas previstas na letra "d" do item 7.4; g) quando solicitado pelo síndico, dar parecer em contratos que tragam responsabilidades ou ônus para o Condomínio.

**8.4.** Se algum membro efetivo do conselho fiscal alienar sua unidade, o adquirente não o substituirá no conselho, sendo chamado para ocupar o lugar vago um dos suplentes.

**8.5.** O conselho fiscal reunir-se-á, pelo menos, uma vez a cada dois meses, em dia e hora designados de comum acordo entre os seus membros, e, extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação do seu presidente, ou de dois de seus membros efetivos, ou do próprio síndico.

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

**8.7.** Na hipótese de ausência do presidente a qualquer reunião do conselho fiscal, substitui-lo-á o conselheiro designado pelos demais.

**8.8.** Das reuniões do conselho fiscal serão lavradas atas em livro próprio, assinadas pelos

conselheiros presentes, cujas cópias serão encaminhadas, dentro de 08 (oito) dias de sua realização, ao síndico e à administradora do Condomínio.

**8.9.** Se qualquer conselheiro efetivo faltar a 03 (três) reuniões por ano de exercício, seu mandato estará automaticamente cancelado, assumindo-o, também automaticamente, o suplente.

**8.10.** O exercício do mandato de conselheiro será gratuito.

## **CAPÍTULO 9 - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS**

**9.1.** Constituem despesas comuns do Condomínio, que deverão ser suportadas e rateadas por todos os condôminos, na proporção indicada no subitem 9.1.1 abaixo; a) as relativas à conservação, limpeza, reparação e consumo das áreas e coisas comuns; b) a remuneração do síndico e da empresa contratada para a administração do Condomínio (se houver), e os salários e encargos dos empregados do Condomínio; c) as despesas com a convocação e realização das assembleias gerais, com a ressalva do item 6.12; d) as atinentes ao seguro das edificações e demais bens do CONDOMÍNIO; e) todas as demais que, por sua natureza, sejam comuns ao Condomínio.

**9.1.1.** As despesas condominiais serão rateadas entre os condôminos à razão das frações ideais que corresponderem às respectivas unidades autônomas.

**9.1.2.** Fica desde já certo e ajustado que as unidades comerciais, designadas por Loja 01, Loja 02, Loja 03, Loja 04, Loja 05 e Loja 06 serão isentas de condomínio, sendo este direito próprio da coisa imóvel, podendo ser transferido junto com o imóvel, e será ostentado de forma perpétua.

**9.2.** Compete à assembleia geral fixar o orçamento das despesas ordinárias do Condomínio, cabendo aos condôminos concorrer para o respectivo rateio antecipadamente, até o dia 05 (cinco) de cada mês.

**9.3.** As despesas comuns extraordinárias serão rateadas entre os condôminos e deles cobradas dentro de 10 (dez) dias contados a partir da data da assembleia geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

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

**9.5.** Em ocorrendo déficit de caixa, ou na certeza de sua próxima ocorrência, o síndico, ouvido o conselho fiscal, e uma vez constatada a insuficiência do fundo de reserva, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar quotas extras de despesas, em valor suficiente para a cobertura do déficit, remetendo aos condôminos aviso de cobrança acompanhado de circular explicativa, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do respectivo vencimento.

9.6. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos praticados por ele ou por ocupante a qualquer título de sua unidade autônoma, bem como o aumento das despesas a que um ou outro der causa.

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

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

## **CAPÍTULO 10 - DO FUNDO DE RESERVA**

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

10.2. O síndico, ouvido o conselho fiscal, decidirá sobre a aplicação financeira do fundo de reserva, que assegure razoável rentabilidade, liquidez e segurança.

## **CAPÍTULO 11 - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA ALIENAÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA**

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

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

11.2. O seguro será anualmente renovado, sempre mediante prévia aprovação do conselho fiscal e com atualização e adequação à realidade dos valores segurados.

11.3. Na ocorrência de sinistro total ou parcial que destrua mais de 2/3 do **CONDOMÍNIO**, bem como nos casos de destruição ou ameaça de ruína, os condôminos reunir-se-ão em assembleia geral e deliberarão sobre a reconstrução do mesmo, a venda do terreno e materiais ou, ainda, sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não reconstrução, a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade, tudo se praticando pelo modo e "quórum" específico previsto no artigo 1.357 do Código Civil de 2002.

**11.3.1.** Aprovada a reconstrução, a mesma será feita guardando, obrigatoriamente, o mesmo destino, as mesmas formas externas e a mesma disposição interna, sendo que, nesta hipótese, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, assegurando-se, no entanto, à maioria adquirir a(s) parte(s) do(s) dissidente(s), de acordo com o disposto no §1º do mesmo art. 1.357.

**11.4.** Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 do **CONDOMÍNIO**, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

**11.5.** Em caso de condenação do **CONDOMÍNIO** pela autoridade pública, poderá o Condomínio, em assembleia geral e pelo quórum previsto no artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a reconstrução, com ou sem demolição, ou demolição com o destino a ser dado ao terreno e materiais.

**11.5.1.** Aprovada a reconstrução, a minoria não ficará obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir a(s) parte(s) do(s) dissidente(s) mediante avaliação judicial, aplicando-se a tudo o processo previsto no artigo 15 e seus parágrafos da Lei Federal nº 4.591/64.

**11.6.** Em caso de condenação do **CONDOMÍNIO** pela autoridade pública em razão da sua insegurança ou insalubridade, bem como condenação a critério dos condôminos por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, poderá o Condomínio, em assembleia geral e pelo quórum previsto no artigo 17 da Lei Federal nº 4.591/64, decidir sobre a demolição e reconstrução do **CONDOMÍNIO** ou, ainda, sua alienação.

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

**11.6.2.** Aprovada a alienação da edificação, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente à sua fração ideal no preço efetivo da venda e, no mínimo, igual à avaliação prevista no parágrafo primeiro do artigo 1.357 do Código Civil de 2002, procedendo-se em relação à minoria consoante estabelecido no aludido artigo e seus parágrafos.

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

**11.7.1.** Aprovada a alienação do **CONDOMÍNIO**, proceder-se-á em relação à minoria nos mesmos moldes e com as mesmas ressalvas do subitem 11.6.2.

**11.8.** Ficam fazendo parte integrante e complementar desta convenção, como se dela expressamente constassem, os artigos 13 a 18 da Lei Federal nº 4.591/64 e os art. 1.357 e 1.358 do Código Civil de 2002, cujas disposições, por constituírem preceitos legais imperativos, serão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, fielmente cumpridas pelo Condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.

## **CAPÍTULO 12 - DAS PENALIDADES**

**12.1.** Os condôminos que se atrasarem nos pagamentos das respectivas contribuições pagarão multa de 2% sobre o valor em atraso, se o pagamento se fizer até o último dia útil do mês de competência, ou a multa que vier a ser fixada pela lei. Se o atraso ultrapassar o mês de competência, isto é, o mês civil do vencimento, serão devidos, ainda, os juros de mora de 1% ao mês, contados dia a dia, atualizando-se o montante devido de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), ou, na ausência deste, de outro índice de atualização monetária que reflita a inflação.

**12.2.** Pela infração das demais obrigações previstas nesta convenção, no regimento interno e nos outros eventuais regulamentos do Condomínio, o síndico aplicará ao faltoso multa de até 05 (cinco) vezes o valor da cota ordinária de Condomínio devida pela respectiva unidade autônoma no mês do cometimento da infração, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis, criminais e administrativas do seu ato.

**12.2.1.** A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com prévia aprovação do conselho fiscal, permitido recurso do interessado para a assembleia geral.

**12.3.** A tolerância do síndico para com a impontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta convenção e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres definidos nela, no regimento interno ou em outros regulamentos do Condomínio, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o Condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegros e válidos para todos os efeitos, devendo assim ser fielmente observados pelos condôminos, sob pena de, a qualquer tempo, virem a ser aplicadas as penalidades cabíveis pela violação.

## **CAPÍTULO 13 - DOS DIREITOS E DEVERES**

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

**13.2.** Constituem direitos de cada condômino: a) usar, gozar, fruir e dispor da sua unidade do modo que lhe aprouver, desde que observadas a destinação do Condomínio, as disposições desta

Convenção, do regimento interno, da Lei Federal nº 4.591/64, dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002 e dos outros eventuais regulamentos internos do Condomínio; b) alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos aquisitivos ou de simples posse sobre sua unidade autônoma, podendo, também, reivindicá-la das mãos de quem indevidamente a detenha; c) usar da coisa comum conforme a sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe conferem a lei, a convenção, o regimento interno e os outros eventuais regulamentos internos do Condomínio; d) comparecer às assembleias ou nelas se fazer representar por procurador bastante, podendo discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que quite com suas contribuições condominiais e demais valores eventualmente devidos ao Condomínio, ou então que, embora nestas condições não estando, a convenção mesmo assim o permita; e) examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros, podendo, ainda, a qualquer tempo, solicitar, por escrito, informações ao síndico ou à empresa de administração acerca de questões atinentes à administração do Condomínio o que deverá fazer, sempre que possível, através do conselho fiscal; f) fazer consignar no livro de atas das assembleias gerais, através do secretário, ou pessoalmente no livro de reclamações do Condomínio, eventuais críticas, sugestões, desacordos ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do Condomínio solicitando ao síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas.

**13.3.** Constituem deveres dos condôminos: a) cumprir, fazer cumprir e fiscalizar a observância das disposições contidas na lei, na convenção, no regimento interno e nos eventuais demais regulamentos internos; b) responder cada qual, a todo tempo, pelo pagamento das multas que forem aplicadas pelo síndico a qualquer ocupante da unidade autônoma que lhe pertença e integre o Condomínio, fazendo-as recolher aos cofres do Condomínio quando lhe forem cobradas; c) concorrer para as despesas do Condomínio, sejam de manutenção, limpeza, conservação, segurança, consumos comuns, seguro coletivo, etc., tudo segundo os critérios estabelecidos na convenção; d) arcar, segundo aqueles mesmos critérios, com os ônus a que estiver ou vier a ficar sujeito o Condomínio; e) zelar pelo asseio, higiene e segurança do Condomínio, lançando lixo e resíduos outros nos locais próprios; f) respeitar a lei do silêncio; g) comunicar ao síndico, com a devida presteza, qualquer caso de moléstia epidêmica constatada no Condomínio, de sorte a possibilitar a pronta ação das autoridades sanitárias competentes; h) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns e privativas, não as usando, nem permitindo que sejam usadas, para fins diversos daqueles a que se destinam; i) não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio; j) não manter ou armazenar substâncias inflamáveis ou explosivas no interior de suas unidades; k) não instalar quaisquer aparelhos que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do Condomínio; l) não sobrecarregar a estrutura e as lajes da edificação com excesso de peso, de modo a causar perigo à sua segurança e solidez; m) providenciar os necessários reparos nas instalações internas de água, luz, gás e esgoto nas suas unidades, até as linhas tronco, assim como reparar ou indenizar os danos que causarem em outras unidades; n) não omitir nas escrituras de alienação e promessa de alienação, nem nos contratos que por qualquer modo transfiram a posse das unidades, a obrigatoriedade dos adquirentes ou usuários a qualquer título respeitarem a destinação do Condomínio, a convenção, o regimento interno e os outros eventuais regulamentos internos; o) permitir o acesso do síndico

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

**13.4.** Além dos acima enumerados, são ainda deveres específicos dos condôminos: a) usar as unidades autônomas exclusivamente para os fins a que se destina o Condomínio; b) não exibir de forma a serem vistos do exterior das unidades autônomas cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros; c) não alterar a forma ou a decoração das fachadas externas ou das áreas internas de uso comum; e d) não embaraçar o uso das áreas comuns, mesmo a título provisório, ressalvados os casos previstos nesta Convenção.

**13.4.1.** Não obstante a proibição contida na letra "c" do item 13.4, é admitida, por medida de segurança, a instalação de rede protetora nas janelas dos apartamentos, mediante prévia autorização, por escrito, do síndico.

**13.5.** Sem prejuízo das demais restrições já acima enunciadas, constituem também condições defesas aos condôminos, seus prepostos, visitas, empregados e ocupantes a qualquer título das unidades: a) instalar aparelhos de ar condicionado em locais que não os especificamente determinados no projeto; b) usar, emprestar ou alugar, no todo ou em parte, as unidades autônomas para fins incompatíveis com a destinação do CONDOMÍNIO ou a moralidade e o recato dos seus usuários, assim como permitir que pessoas inidôneas as frequentem, dando ensejo à eventual ação repressiva por parte dos órgãos policiais; c) promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar a das partes comuns ou a de unidade de outro condômino; d) fazer algazarra, gritar, discutir ou conversar em voz alta nas partes comuns, bem como usar de linguagem desabrida, infringindo assim as normas da boa educação; e) utilizar os empregados do Condomínio para execução de serviços particulares dentro do horário de trabalho dos mesmos no CONDOMÍNIO; f) queimar fogos de artifício, de qualquer natureza, nas unidades autônomas ou nas áreas de propriedade comum; g) usar aparelhos, máquinas ou equipamentos que produzam trepidações ou ruídos excessivos; h) usar nas instalações sanitárias das unidades produtos que contenham agentes corrosivos, tais como soda cáustica, ácido muriático, cloro concentrado e outras substâncias da mesma natureza, devendo ser preferentemente empregados para fins de limpeza e assepsia das citadas peças, sabão biodegradável e detergentes bioquímicos à base de enzimas, com o que serão evitados graves danos aos sistemas coletores dos prédios, ou seja, a prematura corrosão dos seus diversos componentes; i) efetuar internamente qualquer obra que altere a estrutura do prédio, colocando em risco a sua estabilidade e segurança.

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

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

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

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

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

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

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

## **CAPÍTULO 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**14.1.** O Condomínio considerar-se-á definitivamente constituído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos, na data da expedição do respectivo aceite de obras, pelas autoridades competentes, a partir de quando todos os condôminos/adquirentes de unidades autônomas, ainda mesmo os que somente mais tarde venham a tomar posse de suas unidades começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

**14.2.** Tendo em vista a necessidade de se assegurar ao condomínio uma administração profissional e considerando-se as características especiais do empreendimento, a Incorporadora poderá (i) servir como Síndica do condomínio ou indicar seu primeiro síndico, profissional, pessoa física ou jurídica, condômino ou não; e, (ii) desde já indicar e contratar a primeira Administradora.

**14.2.1.** O mandato da Incorporadora ou da pessoa por ela indicada como primeira síndica do condomínio, expirará em 02 (dois) anos após a assembleia geral de instalação de condomínio, ou

antes, a seu exclusivo critério, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

**14.2.2.** De forma a assegurar a regra contida nesta cláusula, o síndico indicado pela Incorporadora somete poderá ser destituído com a concordância de 2/3 (dois terços) da totalidade dos votos, inclusive os dos condôminos não quites com o Condomínio.

**14.3.** Até as proximidades da conclusão das obras de construção do edifício, ou logo após a expedição do aceite de obras, a Incorporadora fará convocar, através de preposto ou procurador seu ou mesmo da Administradora escolhida, instalará e presidirá a assembleia geral de instalação do condomínio (AGI).

**14.3.1.** Na AGI serão eleitos os primeiros síndico, subsíndico e membros do conselho fiscal. Na hipótese de a Incorporadora exercer seu direito de indicar o primeiro síndico do condomínio, o fará mediante assembleia geral extraordinária, específica para este fim, onde fará a representação da totalidade dos condôminos, e será realizada preferencialmente antes da AGI.

**14.4.** Fica desde já, concedido a Incorporadora o direito de manter afixados no condomínio, placas de venda, bem como de manter plantonistas e corretores nos locais por elas escolhidos, até a venda da última unidade no edifício, não podendo ser a qualquer título, embaraçada ou impedida a entrada no mesmo, de pessoas interessadas na sua aquisição, bem como o direito de instalar em local a ser definido no andar térreo ou no topo do Edifício, placa luminosa ou não, contendo sua denominação ou marcas de fantasia, com o que os condôminos concordam expressamente, obrigando-se a respeitá-los por si, seus herdeiros e sucessores.

**14.5.** A Incorporadora, os seus sócios e à construtora contratada, ficam autorizadas, sem ônus para os mesmos, manterem, em partes comuns do Edifício a serem por elas identificadas, placas com seus nomes e marcas, condizentes com o nível de qualidade do empreendimento, pelo prazo de até 30 (trinta) anos após a entrega do empreendimento. A faculdade aqui concedida sobreviverá a eventual alteração da Convenção de Condomínio, caso o citado documento deixe de mencioná-la expressamente.

**14.6.** Fica autorizada, pelos atuais e futuros adquirentes das unidades autônomas, a instalação e manutenção de totem estilizado ou outro sinal indicativo do nome, marca e atividade empresarial da Incorporadora, na cobertura do edifício e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, por um período mínimo de 10 (dez) anos, após a entrega do empreendimento, sendo certo que as despesas com instalação, manutenção, reparos, responsabilidade perante terceiros, energia e remoção, serão de responsabilidade exclusiva da Incorporadora.

**14.5.** Fica desde já convencionado que a Incorporadora, quando na qualidade de condômina, arcará com 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias na proporção de suas cotas de rateio correspondentes às unidades ainda não negociadas a outrem (vendidas, prometidas, alugadas ou dadas em comodato) que possuir.

**14.6.** A presente convenção depois de subscrita por no mínimo dois terços dos condôminos do edifício, mediante representação legal da Incorporadora do empreendimento imobiliário, será levada a registro no Cartório do Registro de Imóveis competente, sendo certo que os custos de registro serão rateados entre os condôminos/adquirentes das unidades na forma de rateio previsto nesta Convenção.

**14.7.** Uma cópia desta convenção será depositada na portaria do edifício, para o permanente conhecimento geral dos condôminos.

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

**14.9.** Os usuários das unidades alugadas ou emprestadas poderão livremente usufruir de todos os serviços e partes comuns do Condomínio, tal como se os próprios condôminos fossem, respeitados a lei, a convenção e os regulamentos internos.

**14.10.** Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos que a qualquer título importem em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou gozo de qualquer unidade autônoma a obrigação do fiel cumprimento às normas da convenção, do regimento interno e dos outros eventuais regulamentos internos do Condomínio, sendo que a omissão não eximirá o usuário a qualquer título de cumprir integralmente as disposições aqui contidas.

## **CAPÍTULO 15 – DO FORO**

**15.1.** Fica eleito o foro da comarca de onde se localiza o condomínio, como competente para nele se dirimirem todas as questões oriundas da convenção, do regimento interno e de outros eventuais regulamentos internos do CONDOMÍNIO, que obrigam a todos quantos vierem a usar, a qualquer título, o Condomínio, ainda que seus documentos de aquisição da posse não façam referência alguma ao presente instrumento.

Nova Iguaçu/RJ, 06 de agosto de 2018.

**INCORPORADORA:**

**VISIONE 11 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
**CNPJ nº 23.890.034/0001-02**