

111-1
1505
1946/1
①
9

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DA GUANABARA

186514



Talão

HT-

RIO DE JANEIRO

REGISTRO DE IMÓVEIS
9.º OFÍCIO

JOAQUIM MENDES DE SOUZA, Oficial
do 9.º Ofício do Registro de Imóveis do Estado da Guanabara

CERTIFICA que À FLS. 98 DO LIVRO AUXILIAR C, FOI REGISTRADA, HOJE-SOB O Nº 485; A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PALACETE SÃO JORGE SITUADO NA RUA SENADOR VERGUEIRO 118, ASSINADO POR JOSE ALVES DE QUEIROZ- APARTAMENTO 102; MILTON PEREIRA DE MACEDO APARTAMENTO 203; CARLOTA MARTINS PEREIRA FERRAZ APARTAMENTO 204; LEÃO SCHMELZINGUER APARTAMENTO 302; ÉNTA ZALTMAN APARTAMENTO 303; EDISSA DA SILVEIRA APARTAMENTO 402; JOSE SOARES LEITE APARTAMENTO 403; MARIA DOMICILIA VAZ DA MOTA DE MORAES SARMENTO APARTAMENTO 404; ARTHUR ALVARES PENNA FILHO APARTAMENTO 501; LUIZ LIMA-APARTAMENTO 502; WILLIAM SHEINBERG APARTAMENTO 504; LEA DA SILVA, PAMOS APARTAMENTO 601; NAYR MOTA-APARTAMENTO 602; ISAAC WEINSCHENKER APARTAMENTO 603; JUDITH BEHAR TEIXEIRA APARTAMENTO 703; RENATO RANDEL APARTAMENTO 704, CONFORME DOCUMENTO PARTICULAR DE 3 DE JUNHO DE 1970, DOU FÉ. RIO DE JANEIRO, 13 DE AGOSTO DE 1970, EU ESCRIVENTE JURAMENTADO, D. TILOGRAF. O OFICIAL:

RENILSON ALVES MENDES
Oficial Substituto

EMOL S. 2R\$372,00

REGISTRO DE IMÓVEIS

JOAQUIM MENDES DE SOUZA

Pelo presente contrato particular de Convenção de Condomínio, o proprietário e os titulares de direitos pertinentes à aquisição de partes comuns do EDIFÍCIO PALACETE SÃO JORGE, situado na Rua Senador Vergueiro, 118, têm entre si justo e contratado a presente Convenção de Condomínio, com a finalidade de regulamentar seus direitos e deveres, bem como estabelecer as regras referentes à Administração do Edifício e estipular sobre o Regimento Interno, de acordo com o disposto na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, da seguinte forma:

CAPÍTULO I - PARTES AUTÔNOMAS - SUA DESCRIÇÃO E DISCRIMINAÇÃO DOS RESPECTIVOS TITULARES;

Art. 1º - São titulares de propriedade e dos direitos aquisitivos a que se refere a presente convenção:

- a) FLINIO ALVES, brasileiro, solteiro, industrial, promitente comprador do apto. 101, com área total de $29,60m^2$, sendo $24,30m^2$ referentes à parte autônoma e $5,30m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 11/1000 avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, quarto, banheiro e cozinha.
- b) JOSÉ ALVES DE QUEIROZ, brasileiro, casado, comerciante, promitente comprador do apartamento 102, com área total de $47,00m^2$, sendo $38,20m^2$ referentes à parte autônoma e $8,80m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 17/1000 avos do terreno. Consta o referido apartamento de sala, quarto, banheiro e cozinha.
- c) ANTONINO BARONE FORZANO, brasileiro, casado, médico, promitente comprador do Apto. 201, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.
- d) SÚLVIA COSTA DE ARAÚJO, brasileira, viúva, assistente social,

terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda. (3)

e) MILTON PEREIRA DE MACEDO, brasileiro, casado, funcionário autárquico, promitente comprador do Apto. 203, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

f) CARLOTA MARTINS PEREIRA FERREZ, brasileira, viúva, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 204, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

g) IVONE BROM VALLADÃO, brasileira, viúva, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 301, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

h) LEÃO SCHMELZINGER, brasileiro, casado, professor, promitente comprador do Apto. 302, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

i) ENTA ZALTMAN, remena, casada, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 303, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

j) EDISSA DA SILVEIRA, brasileira, solteira, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 304, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno.

sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda. (4)

e) MILTON PEREIRA DE MACEDO, brasileiro, casado, funcionário autárquico, promitente comprador do Apto. 203, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

f) CARLOTA MARTINS PEREIRA FERREZ, brasileira, viúva, de prendas domésticas, promitente comprador do Apto. 204, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

g) IVONE BROM VALLADÃO, brasileira, viúva, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 301, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

h) LEÃO SCHMELZINGER, brasileiro, casado, professor, promitente comprador do Apto. 302, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

i) LENTA ZALTMAN, romena, casada, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 303, com área total de $123,90m^2$, sendo $101,90m^2$ referentes à parte autônoma e $22,00m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

j) EDISSA DA SILVEIRA, brasileira, solteira, de prendas domésticas, promitente compradora do Apto. 304, com área total

41/1000 avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda. (5)

l) LUCY ALTAIR NOGUEIRA RIBEIRO, brasileira, solteira, funcionária federal, promitente compradora do apto. 401, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno. Consta o referido apartamento de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

m) WALTER BORGES GRACIOSA, brasileiro, casado, funcionário autárquico aposentado, promitente comprador do Apto. 402, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

n) JOSÉ SOARES LEITE, português, desquitado, comerciante, promitente comprador do Apto. 403, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

o) MARIA DOMICILIA VAZ DA MOTA DE MORAIS SARMENTO, brasileira, casada, professora, promitente compradora do Apto. 404, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

p) ARTHUR ALVARES PENNA FILHO, brasileiro, casado, advogado, promitente comprador do Apto. 501, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de 41/1000 avos do terreno e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestibulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

q) LUIZ LIMA, brasileiro, casado, funcionário federal, promitente comprador do Apto. 502, com área total de 123,90m², sendo 101,90m² referentes à parte autônoma e 22,00m² à área de uso co

área do serviço e varanda.

6

r) JACOB GANDELMAN, brasileiro, casado, químico industrial, promitente comprador do Apto. 503, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes à parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

s) WILLIAM SHKIBERG, brasileiro, casado, médico, promitente comprador do Apto. 504, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes a parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. Consta o referido apartamento de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

t) LEA DA SILVA RAMOS, brasileira, casada, funcionária autárquica, promitente compradora do Apto. 601, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes à parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

u) NAYR MORAIS, brasileira, desquitada, industriária, promitente compradora do Apto. 602, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes à parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

v) ISAAC WEINSCHENKER, brasileiro, casado, comerciante, promitente comprador do Apto. 603, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes à parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 3 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e varanda.

x) HELMAR BASTOS TAVARES DEVOTO, brasileiro, casado, funcionário autárquico, promitente comprador do apto. 604, com área total de $123,90\text{ m}^2$, sendo $101,90\text{ m}^2$ referentes à parte autônoma e $22,00\text{ m}^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $41/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vesti-

(7)

tárquica, promitente compradora do apto. 701, com área total de $112,40m^2$, sendo $92,10m^2$ referentes à parte autônoma e $20,30m^2$, à área de uso comum a que corresponde $38/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 2 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e 2 varandas.

aa) FRANCISCO DAS CHAGAS BRITO, brasileiro, casado, comerciante, promitente comprador do apto. 702, com área total de $112,40m^2$, sendo $92,10m^2$ referentes à parte autônoma e $20,30m^2$ à área de uso comum a que corresponde $38/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 2 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e 2 varandas.

bb) JUDITH BEHAR TEIXEIRA, brasileira, casada, funcionária autárquica, promitente compradora do apto. 703, com área total de $112,40m^2$, sendo $92,10m^2$ referentes à parte autônoma e $20,30m^2$, à área de uso comum a que corresponde $38/1000$ avos do terreno, e vaga na garagem. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 2 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e 2 varandas.

cc) RENATO RANGEL, brasileiro, viúvo, comerciante, promitente comprador do apto. 704, com área total de $112,40m^2$, sendo $92,10m^2$ referentes à parte autônoma e $20,30m^2$ à área de uso comum a que corresponde a fração ideal de $38/1000$ avos do terreno. O referido apartamento consta de vestíbulo, sala, 2 quartos, banheiro, copa, cozinha, quarto de criado, WC, área de serviço e 2 varandas.

CAPÍTULO II - DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Art. 2º - O imóvel é assim descrito e caracterizado: Prédio de 8 pavimentos, construído em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos de barro:

1) Sub-solo - Casa de força (local das bombas de elevação de água, quadros elétricos de distribuição de luz e força); cisterna.

2) 1º pavimento - térreo: - o pavimento térreo é constituído pelos apartamentos 101 e 102, já descritos no Art. 1º desta Convenção; garagem para a guarda de automóveis dos proprietários dos apartamentos que a ela tenham direito, de acordo com o Art. 1º. desta Convenção; dois compartimentos pertencentes ao Condomínio (um para uso da Portaria do Prédio e o outro onde se localiza o quadro de distribuição de luz das partes co-

203, 204, etc., por andar, constituídos de 1 sala, 3 quartos, banheiro principal, varanda na frente e outra em um dos quartos, cozinha, quarto e WC de empregada e área de serviço.

4) No 7º pavimento - 4 apartamentos (701, 702, 703 e 704) / constituídos de uma (1) sala, 2 quartos, banheiro principal, varanda na frente e terraço em um dos quartos, cozinha, quarto e WC de empregada e área de serviço.

5) No 8º pavimento - ficam 3 casas de força das máquinas dos elevadores e dois quartos, um deles usado para sala de reuniões do Condomínio e o outro como vestiário dos empregados do prédio, dois telhados e duas caixas d'água de distribuição geral.

6) Terreno: o terreno, foreiro do Mosteiro de São Bento, situado na Rua Senador Vergueiro 118, Freguesia da Glória, nesta Cidade, medindo de largura na linha da frente 13,90m, de largura na linha de fundos 12,40m, pelo lado direito o terreno nº 61,40m e pelo esquerdo 61,00m, confrontando pelo lado direito com o prédio nº 124 de propriedade do Instituto, pelo lado esquerdo com o prédio de nome "Macaré", sob o nº 116, de propriedade de Violeta Lima e Castro e pelos fundos com o prédio nº 31 da Rua / Fernando Osório, de propriedade de Mário de Azevedo Ribeiro.

CAPÍTULO III - AQUISIÇÃO.

Art. 3º - O terreno do imóvel acima descrito foi havido por escritura pública lavrada no 6º Ofício de Notas, em 13/7/1945, livro 347, fls 50, de Vera Josefina Rebelo de Oliveira e registrada devidamente no 9º Ofício do Registro Geral de Imóveis, sob o nº 6818, livro 3-A, fls. 169, em 20/9/1945, sendo o prédio adquirido já pronto.

CAPÍTULO IV - PARTES COMUNS.

Art. 4º - São partes inalienáveis e indivisíveis, pertencentes a todos os condôminos, as partes a que se refere o Art. 3º da Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, muito especialmente o terreno, sub-solo, as fundações, a estrutura de concreto, toda e qualquer cobertura (lajes, terraços ou telhados) as áreas de circulação, as paredes externas, os ornamentos da fachada (excluídas as janelas, venezianas e estêiras), as escadas, os corredores, "hall", compartimentos do Condomínio já descritos nesta Convenção, troncos e canalizações de entrada de água, luz e esgoto assim como os condutores de águas pluviais; troncos e canalizações de água, luz e esgoto até a entrada das unidades autônomas; conduto e depósito de lixo; os elevadores e suas instalações (nócas, etc.).

CAPÍTULO V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS - PROIBIÇÕES

9

Art. 5º - São direitos dos condôminos:

- a) Usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, podendo usar as partes comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos;
- b) Utilizar os serviços de portaria, desde que não os perturbem ou prejudiquem, sendo vedado utilizar os serviços do Condomínio, durante o expediente, em trabalhos internos ou externos de atendimento de suas unidades autônomas ou de serviços particulares. Os serviços do Edifício atenderão, apenas, a situações de comprovada emergência nas unidades autônomas, a pedido dos condôminos.
- c) Ter livre exame, a qualquer tempo, dos livros e arquivos da Administração, bem como pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d) Comparecer às Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, propor medidas, discutir e votar, se quites com suas obrigações condominiais;
- e) Denunciar, queixar-se e reclamar junto ao Síndico, por instrumento adequado estabelecido no Regimento Interno, sobre fatos irregulares que observe, recorrendo, por escrito, em termos, para a Assembleia quando o Síndico se omitir de resolver ou decidir contrariamente ao prescrito nesta Convenção, no Regimento Interno ou nos Regulamentos do Edifício;
- f) Fazer obra que modifique a fachada do Edifício, desde que obtenha a aquiescência da "totalidade do Condomínio" e atenda às Leis em vigor.

Art. 6º - São obrigações dos condôminos:

- a) Respeitar e cumprir, por si, por seus familiares, serviços e visitantes, o disposto nesta Convenção, no Regimento Interno ou nos Regulamentos do Edifício;
- b) Não usar, alugar ou ceder as unidades autônomas para finalidades políticas, religiosas, comerciais, industriais, de jogo, danças, música, cursos de ensino ou qualquer outra diferente da de uso exclusivamente residencial.

de alienação, bem como em contratos de locação ou qualquer outro que importe na transferência do uso e gozo de suas unidades ou dependências autônomas, a obrigação do fiel cumprimento da presente Convenção, do Regimento Interno e dos Regulamentos do Edifício;

d) Contribuir para as despesas do Edifício na forma estabelecida nesta Convenção;

e) Franquear suas unidades autônomas ao Síndico ou a quem ele autorize por escrito, quando:

1) indispensável à inspeção ou à realização de trabalhos inerentes à conservação do Edifício;

2) necessite assegurar que obras internas nas unidades autônomas não afetem a segurança do Edifício ou contrariem quaisquer Leis ou Regulamentos em vigor.

Art. 7º - É expressamente vedado a qualquer condômino:

a) alterar a forma externa da fachada sem atender ao disposto no Art. 5º, item f), desta Convenção;

b) alterar a distribuição interna das unidades autônomas, desde que afete a segurança do Edifício ou contrarie quaisquer Leis ou Regulamentos em vigor;

c) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Edifício;

d) embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º - O transgressor ficará sujeito às penas previstas nesta Convenção ou nos Regulamentos do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

CAPÍTULO VI - ASSEMBLÉIAS.

Art. 8º - Anualmente, no primeiro trimestre, os Condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária, convocada / pelo Síndico, a qual compete, além das demais matérias inscritas na Ordem do Dia:

a) discutir e apreciar o relatório de contas do Síndico do exercício decorrido, já relatado pelo Conselho Consultivo;

niais, compreendendo as de conservação do Edifício, manutenção dos seus serviços, constituição do Fundo de Reserva e correlatos, correspondentes ao exercício que se seguirá;

e) eleger o Síndico, Vice-Síndico e os membros do Conselho Consultivo, se for o caso.

§ 1º - O Síndico, nos oito dias subsequentes à data da realização de Assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado na mesma.

§ 2º - A não convocação da Assembléia Geral Ordinária pelo Síndico até o dia 15 de março, importa na destituição automática do Síndico, ficando compulsoriamente convocada a aludida Assembléia, para a última quinzena do mesmo mês, em dia que será designado pelo Conselho Consultivo quando, além dos assuntos previstos nesta Convenção, se procederá à eleição do novo Síndico.

Art. 9º - Haverá Assembléias Gerais Extraordinárias, tantas quantas se façam necessárias, convocadas pelo Síndico ou por votos de condôminos que representem "um quarto (1/4) dos votos do Condomínio", sempre que exigirem os interesses gerais.

Art. 10º - Para as diversas modalidades de "quorum" exigido para convocação de Assembléias bem como para aceitação de suas decisões, serão atribuídos a cada condômino um determinado número de votos, numericamente proporcionais as frações ideais do terreno atribuíveis a cada condômino.

§ Único - De acordo com o estipulado no artigo 10º, os votos proporcionais ficam assim atribuídos e definidos:

a) votos atribuídos aos condôminos:

- Apartamento 101 - 11 votos;
- Apartamento 102 - 17 votos;
- Apartamento 201 - 41 votos;
- Apartamento 202 - 41 votos;
- Apartamento 203 - 41 votos;
- Apartamento 204 - 41 votos;
- Apartamento 301 - 41 votos;
- Apartamento 302 - 41 votos;
- Apartamento 303 - 41 votos;
- Apartamento 304 - 41 votos;
- Apartamento 401 - 41 votos;

- Apartamento 404 - 41 votos;
- Apartamento 501 - 41 votos;
- Apartamento 502 - 41 votos;
- Apartamento 503 - 41 votos;
- Apartamento 504 - 41 votos;
- Apartamento 601 - 41 votos;
- Apartamento 602 - 41 votos;
- Apartamento 603 - 41 votos;
- Apartamento 604 - 41 votos;
- Apartamento 701 - 38 votos;
- Apartamento 702 - 38 votos;
- Apartamento 703 - 38 votos;
- Apartamento 704 - 38 votos.

b) definições de votos:

- 1) totalidade do Condomínio: 1.000 votos;
- 2) maioria dos presentes: metade mais um do total dos votos dos condôminos presentes;
- 3) maioria absoluta dos votos do Condomínio: metade mais um do total de votos do Condomínio, ou sejam 501 votos;
- 4) dois terços (2/3) dos votos do Condomínio: 667 votos;
- 5) um quarto (1/4) dos votos do Condomínio: 250 votos.

Art. 11º- A convocação das Assembléias far-se-á por edital afixado no "hall" do Edifício, em lugar por todos visível, com antecedência mínima de oito dias sendo enviada carta, protocolada ou registrada, a cada condômino na qual se transcreverá o edital.

§ Único - O edital conterá:

- a) local de reunião;
- b) dia e hora;
- c) ordem do dia;
- d) o "quorum" para aprovação de cada proposição, de acordo com esta Convenção ou os Regulamentos em vigor.

Art. 12º- Os condôminos poderão fazer-se representar por procurador hábil, com poderes especiais, em mandato escrito e com firma reconhecida, somente valendo para mais de uma Assembléia quando conste, expressamente do instrumento, essa finalidade.

Art. 13º- A assembléia de condôminos será presidida pelo condômino escolhido pelo voto da maioria.

encerrará a sessão.

§ 1º - Haverá, no local da reunião um "Livro de Presença" para assinatura obrigatória de todos os condôminos presentes à Assembleia e um "Livro de Atas" das sessões, ambos numerados, abertos, encerrados e rubricados pelo Síndico.

§ 2º - As deliberações das Assembleias serão aprovadas se contarem com os votos da "maioria dos presentes", salvo aquelas para as quais a Lei, esta Convenção ou os Regulamentos do Edifício exigir determinado "quorum".

§ 3º - Em qualquer caso, para as deliberações das Assembleias, somente serão computados os votos dos condôminos quites, obrigando essas deliberações das Assembleias a todos os condôminos, mesmo ausentes.

§ 4º - As decisões das Assembleias constarão de atas, redigidas em livro próprio pelo presidente da Assembleia ou por pessoa por ele escolhida para secretariá-lo, e assinadas pelos condôminos presentes. Este "Livro de Atas" ficará em poder do Síndico e à disposição dos condôminos.

Art. 14º - É da competência da Assembleia estudar e discutir todos os assuntos que interessam, direta ou indiretamente ao Condomínio, previstos ou não em Lei, nesta Convenção e Regulamentos do Edifício, exceto o que seja legalmente defeso ou haja sido praticado em virtude de decisão da própria Assembleia, em oportunidades anteriores.

Art. 15º - São atos específicos de competência da Assembleia:

- a) eleger e destituir o Síndico, Vice-Síndico e os membros do Conselho Consultivo; exceção feita ao disposto no parágrafo 2º do Art. 8º;
- b) aprovar ou modificar a Convenção, o Regulamento Interno e os demais Regulamentos do Edifício;
- c) autorizar contratação de firma especializada em Administração de imóveis;
- d) fixar as quotas partes das contribuições, tendo em vista as despesas aprovadas na forma do Artigo 8º desta Convenção;
- e) decidir sobre reformas, reparos e medidas de conservação do Edifício que, por seu vulto, não possam ser executadas dentro das verbas aprovadas na Assembleia Geral Ordinária.

§ 1º - Para a eleição de que trata o item a) deste artigo, se

14
"quorum" de "2/3 dos votos do Condomínio".

§ 2º - O "quorum" necessário para o constante do item b) do Artigo 15º será de "2/3 dos votos do Condomínio".

Art. 16º - Serão nulas de pleno direito, sem prejuízo da responsabilidade cabível do Síndico e dos condôminos que as hajam aprovado, todas as decisões das Assembleias votadas com inobservância da Lei e desta Convenção.

CAPÍTULO VII - ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

Art. 17º - A Administração do Condomínio caberá a um Síndico e a um Conselho Consultivo, escolhidos entre os condôminos residentes no Edifício e eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, na forma do Art. 15º desta Convenção, todos com mandato de 24 meses, permitida a reeleição.

§ 1º - Será eleito um Vice-Síndico, a quem competirá substituir o Síndico, no seu impedimento.

§ 2º - O Síndico não será remunerado pelo desempenho de suas funções.

Art. 18º - Compete ao Síndico:

- a) Convocar a Assembleia, quando for o caso;
- b) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites de suas atribuições conferidas pela Lei e por esta Convenção;
- c) exercer a administração interna do Edifício, no que diz respeito à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- d) praticar os atos que lhe atribuem as Leis, a Convenção e os Regulamentos em vigor;
- e) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção e nos Regulamentos em vigor;
- f) cumprir e fazer cumprir a Convenção e os Regulamentos em vigor, bem como executar as deliberações da Assembleia;
- g) prestar contas à Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos ou outra especialmente convocada para esse fim, de sua Administração, apresentando à mesma relatório escrito e as contas já apreciadas pelo Conselho Consultivo;
- h) fica autorizado o Síndico, para facilidades no exercício de suas funções e despesas mensalmente -

radores do Edifício.

§ Único - Em decorrência do disposto neste artigo cabe, especificamente ao Síndico, diretamente ou por intermédio da empresa Administradora:

- I - receber dos condôminos as quotas partes e as multas a que estes estejam obrigados;
- II - admitir, dispensar, fixar salários de empregados nos limites orçamentários e praticar todos os atos disciplinares que se façam necessários;
- III - providenciar para que seja mantida atualizada e em ordem a contabilidade do Condomínio;
- IV - realizar as despesas do Condomínio e pagá-las assim como movimentar, quando autorizado, o Fundo de Reserva;
- V - assinar contratos e assumir compromissos pelo Condomínio, obedecidas as disposições desta Convenção e as autorizações da Assembleia, no que responderá civil e criminalmente pelos abusos que cometer.

Art. 19º - Aos condôminos assiste o direito de recorrer para a Assembleia de atos do Síndico que, no seu entender, não guardem conformidade com a Lei, esta Convenção e os Regulamentos em vigor.

§ Único - No caso previsto neste artigo, caberá ao condômino interessado promover a convocação da Assembleia.

Art. 20º - Em Assembleia convocada por condôminos que representem "um quarto (1/4) do Condomínio", ou pelo próprio Síndico, poderá este ser destituído de suas funções pelo "quorum" de "dois terços (2/3) dos votos do Condomínio".

Art. 21º - O Conselho Consultivo funcionará como órgão consultivo do Síndico, com a finalidade de assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, e se comporá de três (3) membros.

Art. 22º - O Conselho Consultivo será reunido pelo Síndico sempre que julgar necessário.

§ 1º - O assentimento do Conselho Consultivo se efetiva pela opinião concordante de pelo menos dois de seus membros.

Art. 23º - O Conselho Consultivo reger-se-á por Regulamento próprio.

CAPÍTULO VIII - DESPESAS DO CONDOMÍNIO.

Art. 24º - Cada condômino...

16
e na forma dos orçamentos aprovados em Assembléa, correspondente à fração ideal de terreno de cada unidade.

Art. 259- São encargos comuns ordinários, cujas despesas serão suportadas em quotas partes pelos condôminos:

- a) o prêmio de Seguro de que trata o art. 339 desta Convenção;
- b) os salários dos empregados do condomínio;
- c) a conservação e limpeza de todas as coisas de uso comum;
- d) os impostos e taxas correspondentes as partes de uso comum, inclusive as taxas de água e esgoto;
- e) o consumo de energia elétrica para o funcionamento de todos os serviços de interesse geral, como elevadores, bombas, iluminação das partes comuns e despesas com outros serviços de interesse comum;
- f) os ônus relativos à defesa do Condomínio;
- g) as contribuições exigíveis do Condomínio, em virtude da Lei;
- h) quaisquer outras despesas do Condomínio, de natureza comum.

§ 1º - O condômino que possuir unidades autônomas no pavimento térreo não participará do rateio das despesas relativas aos elevadores.

§ 2º - As despesas pertinentes à garagem serão custeadas pelos condôminos que tiverem direito a vaga para guarda de automóvel.

Art. 262- As obras que interessarem à estrutura do imóvel ou as partes comuns, após devidamente aprovadas pela Assembléa, serão custeadas por todos os condôminos, na proporção de suas frações ideais de terreno.

§ Único - Em caso de manifesta urgência, ouvido o Conselho Consultivo, o Síndico promoverá as obras necessárias, "ad referendum" da Assembléa que será convocada para esse fim.

CAPÍTULO IX - PENALIDADES.

Art. 272- As quotas partes relativas aos encargos de que trata o Capítulo VIII deverão ser pagas até o dia dez de cada mês a que se referirem, sob pena do pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre a quantia devida, além dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelos dias de atraso.

47
ga das respectivas quotas partes, caso em que o débito será atualizado com aplicação dos índices de correção monetária, apurados segundo o custo de vida, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas. Nessa hipótese, a multa sobre o débito assim atualizado será de 20% (vinte por cento) sobre o seu valor, pagando ainda, o condômino inadimplente os juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pelos dias de atraso e mais as importâncias relativas às custas e honorários do advogado.

Art. 28º- Outras multas a que ficam sujeitos os condôminos constam dos Regulamentos e Regimento do Edifício.

CAPÍTULO X - FUNDO DE RESERVA.

Art. 29º- A fim de atender a despesas que não as de Administração, consumo, conservação e limpeza de caráter permanente, fica instituído o Fundo de Reserva do Edifício.

§ Único - Só mediante autorização expressa pelo voto da maioria absoluta do Condomínio, em Assembleia convocada para tal fim, poderá ser movimentado o Fundo de Reserva.

Art. 30º- O Fundo de Reserva constituirá conta distinta na contabilidade do Condomínio, e será depositada pelo Síndico na conta bancária do Condomínio, para sua movimentação específica quando necessária e autorizada.

Art. 31º- O Fundo de Reserva será constituído de:

- a) um adicional de 10% (dez por cento) sobre as contribuições normais do Condomínio;
- b) juros de mora e outras arrecadações previstas no Capítulo IX;
- c) saldos orçamentários apurados no fim do exercício;
- d) qualquer outra quota aprovada pela Assembleia.

Art. 32º- As quantias recolhidas no Fundo de Reserva ficarão incorporadas ao patrimônio do Condomínio não sendo, em nenhuma hipótese, devolvidas aos condôminos as quotas partes com que eles tiverem contribuído.

CAPÍTULO XI - SEGURO, INCÊNDIO, DEMOLIÇÃO E RECONSTRUÇÃO.

Art. 33º- A matéria de que trata o presente Capítulo reger-se-á pelos artigos 13 a 18, da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964.

CAPÍTULO XII - USO DA GARAGEM.

Art. 34º- Os condôminos que tiverem direito a vaga na garagem

trariar, em nada, as normas desta Convenção e dos Regulamentos em vigor.

18

Art. 35º - As despesas para a manutenção da garagem, no que se refere à sua utilização como: limpeza, pinturas e aquisição de material para sua melhor utilização funcional correrão por conta dos condôminos que a ela tiverem direito.

§ Único - As obras estruturais, que por ventura se façam necessárias, em seu interior ou exterior, que envolvam a segurança da estrutura do prédio, correrão por conta do Condomínio.

CAPÍTULO XIII - DISPOSIÇÕES GERAIS.

Art. 36º - Se uma unidade autônoma pertencer ou vier a pertencer, em virtude de sucessão ou qualquer outro motivo a diversas pessoas, estas deverão designar uma, dentre elas, para representá-las perante o Condomínio, mediante mandato especial, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados nesta Convenção.

Art. 37º - Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos, condições e obrigações, e dos contratos efetuados pelo INPA, até o seu término, e elegem para foro deste contrato e desta cidade, renunciando, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XIV - DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.

Art. 38º - Na primeira Assembleia Geral Extraordinária convocada pela Comissão de Honorários, os condôminos, pelos votos da "maioria dos presentes" decidirão sobre:

- a) eleição do Síndico, Vice-Síndico e dos membros do Conselho Consultivo para a primeira gestão, que terminará em 31 de dezembro de 1971;
- b) fixação dos valores das quotas partes até a realização da Assembleia Geral Ordinária, no primeiro trimestre de 1971.

E por estarem, assim, entre si justos e contratados, assinam a presente Convenção de Condomínio, em quatro vias, de igual teor, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo assinadas. Também serão reconhecidas as firmas dos signatários, obrigando-se o Síndico a efetuar o registro deste instrumento no Cartório de Imóveis competente;

Rio de Janeiro, RJ., 15 de Junho de 1970

PLINIO ALVES - apto 201

Jose Alves de Queiroz
JOSE ALVES DE QUEIROZ - apto. 102

ANTONINO BARONE FORZANO - apto. 201

SILVIA COSTA DE ARAUJO - apto. 202

Milton Pereira de Macedo
MILTON PEREIRA DE MACEDO - apto. 203

Carla Maria Martins Pereira Ferraz
CARLOTA MARTINS PEREIRA FERRAZ - apto. 204

IVONE BRCE VALLADÃO - apto. 301

Leão Schmelzinger
LEÃO SCHMELZINGER - apto. 302

Enta Zaltman
ENTA ZALTMAN - apto. 303

Edissa da Silveira
EDISSA DA SILVEIRA - apto. 304

LUCY ALTAIR NOGUEIRA RIBEIRO - apto. 401

Walter Borges Graciosa
WALTER BORGES GRACIOSA - apto. 402

MARIA DOMICILIA VAZ DA MOTA DE MORAIS SARMENTO - apto. 1104

Arthur Alvares Penna Filho
ARTHUR ALVARES PENNA FILHO - apto. 501

Luiz Lima
LUIZ LIMA - apto. 502

JACOB GANDELMAN - apto. 503

William Sheimberg
WILLIAM SHEIMBERG - apto. 504

Lea da Silva Rancos
LEA DA SILVA RANOS - apto. 601

Nayr Moraya
NAYR MORAYA - apto. 602

Isaac Weinschek
ISAAC WEINSCHER - apto. 603

HELMAR BASTOS TAVARES DEVOTO - apto. 604

ENY SANT'ANNA DE ALMEIDA - apto. 701

FRANCISCO DAS CHAGAS BRITO - 702

Judith Belan Teixeira
JUDITH BELAN TEIXEIRA - apto. 703

Renato Rangel
RENATO RANGEL - apto. 704