

SUMÁRIO



PREÂMBULO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO

- | Capítulo | Assunto |
|----------|---|
| I- | Finalidade e Definições |
| II- | Das diferentes partes do Condomínio |
| III- | Dos Direitos e das Obrigações Gerais dos Condôminos e Usuários |
| IV- | Das Proibições Gerais aos Condôminos e Usuários |
| V- | Da Administração do Condomínio do Complexo |
| VI- | Do Conselho Fiscal/Consultivo |
| VII- | Das Assembleias Gerais do Condomínio do Complexo |
| VIII- | Das despesas comuns gerais |
| IX- | Do seguro geral obrigatório |
| X- | Do Regimento Interno |
| XI- | Das Disposições Finais e Transitórias pertinentes ao Condomínio |

TÍTULO II - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA OS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

- | Capítulo | Assunto |
|----------|--|
| I- | Dos Edifícios RESIDENCIAIS, ou Subcondomínio RESIDENCIAL. |
| II- | Da Administração do Subcondomínio RESIDENCIAL e do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo |
| III- | Da Assembleia Geral do Subcondomínio RESIDENCIAL |
| IV- | Do Orçamento e do Rateio das Despesas do Subcondomínio RESIDENCIAL |
| V- | Da Constituição do Fundo de Reserva para o Subcondomínio RESIDENCIAL |
| VI- | Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos dos Edifícios RESIDENCIAIS ou Subcondomínio RESIDENCIAL |
| VII- | Das Penalidades aplicáveis no Subcondomínio RESIDENCIAL |
| VIII- | Do Seguro do Subcondomínio RESIDENCIAL |
| IX- | Das Disposições Finais e Transitórias pertinentes ao Subcondomínio RESIDENCIAL |

TÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA O EDIFÍCIO DE SALAS COMERCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS



Capítulo

Assunto

- I- Do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- II- Da Administração do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e do Conselho Fiscal/Consultivo
- III- Da Assembleia Geral do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- IV- Do Orçamento e do Rateio das Despesas do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- V- Da Constituição do Fundo de Reserva para Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- VI- Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos e Usuários do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- VII- Das Penalidades aplicáveis no Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
- VIII- Do Seguro do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS
Das Disposições Finais e Transitórias pertinentes ao Subcondomínio SALAS COMERCIAIS

TÍTULO IV - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL

Capítulo

Assunto

- I- Do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL
- II- Da Administração do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL e do Conselho Fiscal/Consultivo
- III- Da Assembleia Geral do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL
- IV- Do Orçamento e do Rateio das Despesas do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL
- V- Da Constituição do Fundo de Reserva para Subcondomínio CENTRO COMERCIAL
- VI- Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos e Usuários do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL
- VII- Das Penalidades aplicáveis no Subcondomínio das CENTRO COMERCIAL
- VIII- Do Seguro do Subcondomínio das CENTRO COMERCIAL
Das Disposições Finais e Transitórias pertinentes ao Subcondomínio CENTRO COMERCIAL

TÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

TÍTULO VI - DO FORO

ANEXO I - QUADRO DE ÁREAS

ANEXO II - ESTREMAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Handwritten mark



163
155



PREÂMBULO



Pelo presente Instrumento de Convenção de Condomínio, **GENT INCORPORADORA LTDA.**, com sede no SCS Quadra 2 – Bloco D – Ed. Oscar Niemeyer, 13º andar, BRASÍLIA-DF, com CNPJ/MF nº **09.551.992/0001-10**, representada por seu Diretor _____, brasileiro, _____, portador da Carteira de Identidade nº _____ expedida pelo SSP/DF e CPF nº _____, na qualidade de proprietária dos imóveis designados por Lotes 03 da Rua das Paineiras e Lote 04 da Rua 30 Norte – Águas Claras – Brasília - DF, matriculados sob os nºs _____ e _____ junto ao Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, estabelece a **Convenção de Condomínio** do Empreendimento, Ed. **COSMPOLITAN**, a ser construído nos lotes de terreno supracitados, que tem por finalidade regular os direitos e deveres dos Condôminos, estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio, discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias aqui constantes.

A Edificação reger-se-á pela Lei nº 4.591 de 16.12.1964, com as modificações introduzidas pela Lei nº 4864 de 29.11.1965, pela Lei 10.406 de 10.01.2002, com modificações introduzidas pela Lei 10.931 de 02.08.2004 e pela presente **Convenção de Condomínio**.

I - O Condomínio do Complexo, que terá administração própria, terá, também, três Subcondomínios: RESIDENCIAL, SALAS COMERCIAIS e CENTRO COMERCIAL; que terão administrações individuais, conforme previsto na presente Convenção.

II – Cada Subcondomínio terá arrecadação e custeio de despesas independentes, conforme previsto na presente convenção.

III – O Condomínio do Complexo terá sua arrecadação própria, onde cada Subcondomínio irá contribuir na forma e proporção previstas nos capítulos específicos da presente convenção.

IV – O Condomínio do Complexo e cada um dos Subcondomínios terão um CNPJ individual, a fim de se inscreverem junto ao Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

V - O Condomínio do Complexo terá conta bancária individual, onde o respectivo Síndico terá poderes para realizar sua movimentação.

VI – Cada Subcondomínio terá conta bancária individual, onde o respectivo Síndico terá poderes para realizar sua movimentação.

VII – O Condomínio do Complexo terá um Síndico eleito conforme previsão contida no Título I, Capítulo V da presente convenção.

VIII – Cada Subcondomínio terá um Síndico eleito conforme previsão contida na presente convenção.

IX - O Subcondomínio RESIDENCIAL é regulado e regulamentado no Título II.

X - O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS é regulado regulamentado no Título III.

XI - O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL é regulamentado no Título IV.



DEFINIÇÕES:

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

INCORPORADORA/EMPREENDEDORA: GENT INCORPORADORA LTDA

COMPLEXO COMERCIAL/RESIDENCIAL ou COMPLEXO: Composto por três partes distintas: (a) **CENTRO COMERCIAL:** um conjunto de lojas ocupando Térreo o parte do 1º subsolo e 2 (dois) subsolos de garagens para garagem rotativa; (b) **SALAS COMERCIAIS:** 1 (um) edifício de Salas Comerciais; e (c) **RESIDENCIAL:** 2 (dois) edifícios Residenciais e Garagem Residencial.

CONDOMÍNIO: O Condomínio do COMPLEXO.

SUBCONDOMÍNIO: Uma das três partes independentes que integram o Condomínio do COMPLEXO com regras próprias e específicas de administração e utilização, as quais complementam e se subordinam às regras gerais do Condomínio.

SÍNDICO DO COMPLEXO: Pessoa física ou jurídica eleita em Assembleia Geral dos Condôminos, com mandato para representar legalmente o Condomínio, em juízo e fora dele, perante autoridades públicas e privadas, sendo-lhe outorgados poderes para gerir e fiscalizar o uso das áreas e coisas comuns, além dos poderes que lhe são conferidos nesta **Convenção de Condomínio**, no Código Civil ou na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964. Outrossim, deve cumprir e fazer cumprir a lei, convenção, Regimento Interno e deliberação de Assembleia.

SUBSÍNDICO DO COMPLEXO: Pessoa que em regra é física, que deverá substituir o Síndico do Complexo em suas faltas e ausências eventuais ou permanentes e impedimentos, além das demais obrigações previstas em convenção.

SÍNDICO DO SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL: Pessoa física ou jurídica eleita para administrar o Subcondomínio Centro Comercial.

SÍNDICO DO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS: Pessoa física ou jurídica eleita para administrar o Subcondomínio Salas Comerciais.

SÍNDICO DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL: Pessoa física ou jurídica eleita para administrar os Subcondomínio Residencial.

ADMINISTRADORA DO COMPLEXO: Pessoa física ou jurídica contratada para administrar e operar o COMPLEXO.

ADMINISTRADORA DO CENTRO COMERCIAL: Pessoa Física ou Jurídica contratada para administrar e operar referida área.

ADMINISTRADORA DO SALAS COMERCIAIS: Pessoa Física ou Jurídica contratada para administrar e operar referida área.

ADMINISTRADORA DO RESIDENCIAL: Pessoa Física ou Jurídica contratada para administrar e operar referida área.



CONDÔMINO: O proprietário, promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas do COMPLEXO.

REGIMENTO INTERNO: Regimento Interno de cada Subcondomínio integrante do Complexo.

USUÁRIO: O locatário, o comodatário, o arrendatário ou possuidor a qualquer título de Unidade Autônoma, inclusive o Condômino, bem como qualquer pessoa física ou jurídica, que utilizar, em caráter provisório ou permanente, qualquer área ou serviço do COMPLEXO.

UNIDADES AUTÔNOMAS: Os apartamentos integrantes dos Edifícios Residenciais (Blocos B e C); as salas comerciais integrantes do Edifício de Salas Comerciais (Bloco A); as lojas e o garagem rotativa.

ÁREAS PRIVATIVAS: São as partes de propriedade exclusiva de cada Condômino, as unidades autônomas denominadas Garagem Rotativa, Lojas, Salas Comerciais e Apartamentos, com suas instalações internas e ramais de distribuição até a intersecção com os respectivos troncos.

EDIFÍCIO: Estrutura planejada, construção destinada à morada, ao trabalho e a outros fins. O Ed. Cosmopolitan aqui descrito corresponde ao terreno, às edificações presentes ou futuras instalações que o constituem e quaisquer áreas internas ou externas citadas nesta **Convenção de Condomínio**.

GARAGENS: Estrutura planejada, destinada ao abrigo de veículos de médio porte.

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

ASSEMBLEIA GERAL (ORDINÁRIA-AGO, EXTRAORDINÁRIA-AGE): Assembleia é o órgão soberano para deliberar os assuntos de interesse da coletividade, ou excepcionalmente de algum Condômino. Suas deliberações fazem lei entre os Condôminos, inclusive os ausentes e os dissidentes da maioria. No Condomínio do Complexo e Subcondomínios, é órgão máximo, detendo poderes para dar rumo aos mesmos, observando apenas o quorum necessário para as deliberações.

VOTO POR FRAÇÃO IDEAL EM ASSEMBLEIA: O voto por fração ideal em Assembleia, será computado nas decisões que a presente **Convenção** não estipule de forma contrária.

VOTO POR PESO EM ASSEMBLEIA: O voto por peso em Assembleia será realizado de acordo com o valor estabelecido para cada unidade autônoma, conforme **Artigo 60, Artigo 94 e Artigo 129** a seguir, para as deliberações das Assembleias dos Subcondomínios.

REGISTRO DAS ATAS DE ASSEMBLEIA: O registro das atas de Assembleia se dá para que a mesma tenha publicidade, seja oponível contra terceiros, bem como para evitar perda ou extravio do documento. Todas as atas de eleição de Síndico, prestação de contas ou aprovação de matérias relevantes, obrigatoriamente deverão ser



registradas.

INQUILINO: Pessoa física ou jurídica que aluga a unidade autônoma do proprietário, cessionário, promitente comprador, ou coproprietário.

CONSELHEIRO: O Condômino eleito para exercer a função de membro do conselho consultivo ou fiscal do Condomínio do Complexo ou Subcondomínio.

CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL: Órgão consultivo e fiscal da Administração do Condomínio do Complexo ou Subcondomínio, composto por Condôminos, com mandato igual ao da administração do Condomínio ou Subcondomínio, reelegíveis, com exercício dos respectivos mandatos sem qualquer remuneração, eleitos em Assembleia Geral, nos termos da eleição do Síndico e obrigação exclusiva de assessoramento ao Síndico na solução de problemas inerentes ao Condomínio ou Subcondomínio, bem como de examinar as contas, livros e demais assentamentos relativos à administração condominial, emitindo parecer conclusivo, a fim de indicar para a Assembleia, a aprovação ou reprovação das contas do Síndico.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Instrumento legal responsável pela constituição do condomínio que tem como finalidade o regramento da utilização do condomínio, a regulação dos direitos e deveres dos Condôminos e demais usuários, a competência do órgão de administração, a regulamentação das relações entre os Condôminos, condomínio e terceiros no tocante às áreas comuns e individuais.

REGIMENTO INTERNO: Documento específico que disciplina o funcionamento de cada Subcondomínio, com finalidade precípua de preencher as lacunas da convenção, regulamentar as obrigações, direitos e deveres dos Condôminos e demais moradores do condomínio; prever as infrações e penalidades pertinentes ao descumprimento das leis, convenção, deliberações das Assembleias e do próprio Regimento.

QUORUM DE MAIORIA SIMPLES: Voto de 50% (cinquenta por cento) mais um Condômino presentes à Assembleia.

QUORUM DE MAIORIA ABSOLUTA: Voto de 50% (cinquenta por cento) mais um do total dos Condôminos que compõe o Condomínio ou Subcondomínio.

QUORUM DE 2/3: Voto de 67% (sessenta e sete por cento) do total dos Condôminos do o Condomínio ou Subcondomínio.

OBRA VOLUPTUÁRIA: São as obras de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, mesmo que o torne mais agradável ou seja de elevado valor.

OBRA ÚTIL São as obras que aumentam ou facilitam o uso do bem.

OBRA NECESSÁRIA: São as obras que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

A

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO DO COMPLEXO



CAPÍTULO I – FINALIDADES E DEFINIÇÕES

Art. 1 - As expressões relacionadas abaixo, quando utilizadas no texto da presente Convenção, terão as seguintes finalidades e definições:

I - DAS FINALIDADES.

Regular os direitos e deveres dos Condôminos e demais moradores, estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio, discriminar as partes comuns e as autônomas, e tratar das demais matérias aqui constantes.

Estabelecer o **Regimento Interno** do Ed. Cosmopolitan que, somente poderá sofrer modificações, por aprovação de Assembleia Geral, especialmente para este fim convocada.

Regulamentar as relações entre Condôminos/usuários do **Condomínio Cosmopolitan**, visando o convívio cordial e harmônico e o necessário bem comum, o resguardo do condomínio quanto a responsabilidades por atos de terceiros.

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

Todas as disposições e normas enunciadas nesta **Convenção de Condomínio**, aplicar-se-ão aos proprietários, cessionários promitentes compradores, inquilinos, usuários, sub-usuários, comodatários, usufrutuários, possuidores ou ocupantes legítimos de qualquer uma das Unidades Autônomas integrantes do Condomínio, bem como seus visitantes e serviços.

CAPÍTULO II – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Art. 2 - O Condomínio do Complexo será regido pela presente Convenção e, no que couber pela Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e pelas Leis Federais 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB) e 10.931 de 02 de agosto de 2004.

Art. 3 - No intuito de uniformizar e simplificar o funcionamento e a administração do Complexo, em face às inúmeras e indubitáveis vantagens decorrentes desse procedimento, resolve a Empreendedora, estabelecer as disposições constantes desta Convenção, que integrarão os contratos de alienação e locação das Unidades Autônomas, sob qualquer forma, inclusive fusão, incorporação, cisão, obrigando-se os

adquirentes ou titulares também a respeitá-las nos eventuais contratos que tenham por objeto a locação, comodato, cessão de direitos, onerosa ou gratuita, ou outra qualquer contratação de suas Unidades Autônomas, a fim de serem elas observadas por todos os usuários.



Parágrafo único - Todas as disposições e normas enunciadas nesta Convenção aplicar-se-ão, no que couberem, aos locatários, sublocatários, comodatários, usufrutuários, possuidores ou ocupantes legítimos de qualquer uma das edificações integrantes do Complexo, devendo, nos respectivos contratos, constar disposição expressa de que o descumprimento das normas desta Convenção acarretará a rescisão automática e justificada dos referidos instrumentos.

Art. 4 - O Complexo em conformidade com o Projeto aprovado sob o nº 300.000.741/2007, de 03/06/2011 - Administração Regional de Águas Claras - DF é composto por um Centro Comercial (lojas e garagem rotativa), um Edifício de Salas Comerciais e dois Edifícios Residenciais.

Todas unidades com numeração e discriminação em conformidade com o Anexo I - Quadro de Áreas, distribuídas nos pavimentos seguintes discriminados conforme abaixo:

CENTRO COMERCIAL

- a) Térreo: Pavimento composto de 20 (vinte) lojas autônomas.
- b) 1º Subsolo: Pavimento composto de 1 (uma) loja autônoma e parte da garagem rotativa.
- c) 2º Subsolo: Pavimento composto de parte da garagem rotativa.

SALAS COMERCIAIS (Bloco A)

- d) 3º Pavimento: Pavimento composto de 16 (dezesesseis) salas, sendo:
 - 6 (seis) salas (#301, #303, #305, #313, #315 e #316), cada uma com um banheiro e um terraço.
 - 10 (dez) salas cada uma com um banheiro.
- e) 4º ao 6º Pavimentos: Pavimentos compostos de 16 (dezesesseis) salas, sendo cada uma com um banheiro.
- f) 7º Pavimento: Pavimento composto de 14 (catorze) salas, sendo:
 - 2 (duas) salas (#701 e #713), cada uma com um banheiro e um terraço.
 - 12 (doze) salas cada uma com um banheiro.
- g) 8º Pavimento: Pavimento composto de 14 (catorze) salas cada uma com um banheiro.
- h) 9º Pavimento: Pavimento composto de 2 (duas) salas, com um banheiro cada e um terraço cada.

RESIDENCIAIS (Blocos B e C)



- i) Sobreloja: Pavimento composto de:
 - Vagas de garagens de uso coletivo do Subcondomínio Residencial.
- j) 1º e 2º Pavimentos: Vagas de garagens de uso coletivo, Garagem Residencial, do Subcondomínio Residencial.
- k) 3º Pavimento: Pavimento destinado a unidades autônomas composto de 7 (sete) apartamentos, sendo:
 - 1 (um) apartamento (#301) de sala e 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) suíte, cozinha, banheiro e 2 (dois) terraços.
 - 6 (seis) apartamentos de sala/quarto, cozinha, banheiro e terraço.
- l) Pavimento Tipo (4º ao 13º): Pavimento destinado a unidades autônomas composto de 13 (treze) apartamentos sendo:
 - 1 (um) apartamento (final 01) de sala e 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) suíte, cozinha e banheiro.
 - 12 (doze) apartamentos de sala/quarto, cozinha e banheiro.
- m) 14º Pavimento: Pavimento destinado a unidades autônomas composto de 13 (treze) apartamentos sendo:
 - 1 (um) apartamento (#1401) de sala e 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) suíte, cozinha e banheiro.
 - 1 (um) apartamento duplex (#1402) de sala, cozinha, banheiro e escada e 1 (uma) suíte no pavimento superior.
 - 11 (onze) apartamentos de sala/quarto, cozinha e banheiro.
- n) 15º Pavimento: Pavimento destinado a unidades autônomas composto de 12 (doze) apartamentos sendo:
 - 1 (um) apartamento (#1501) de sala e 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) suíte, cozinha e banheiro.
 - 11 (onze) apartamentos de sala/quarto, cozinha e banheiro.
- o) 16º Pavimento: Pavimento destinado a unidades autônomas composto de 4 (quatro) apartamentos de sala/quarto, terraço, cozinha e banheiro.

Art. 5 - A cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal incidente sobre a totalidade do terreno e das outras partes de propriedade e de uso comum, conforme Anexo I – Quadro de Áreas anexo, o qual integra a presente Convenção para todos os fins de direito, como se aqui transcrito fosse, excetuando os casos previstos na presente convenção.

Art. 6 - A cada unidade autônoma corresponde uma estremação com relação às outras unidades autônomas e às áreas comuns no pavimento, conforme determina o Artigo 1334 da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB), discriminada no Anexo II – Estremação das Unidades Autônomas anexo, o qual integra a presente Convenção.

Art. 7 - O Complexo, no que se refere à administração, reger-se-á pelo disposto na presente Convenção em relação às áreas de propriedade e de uso comum, de suas unidades e das edificações, bem como à administração de cada Subcondomínio e aos direitos e obrigações de seus Condôminos, a qual obrigará também seus usuários ou ocupantes a qualquer título.

Art. 8 - Serão objeto de regulamentação nas Disposições Específicas desta Convenção, as matérias privativas do Subcondomínio Centro Comercial, do Subcondomínio Residencial e do Subcondomínio Salas Comerciais.

Art. 9 - Não obstante seja a totalidade do terreno de propriedade comum dos Condôminos do Complexo, com o fim de disciplinar seu uso e administração, foi ele dividido em 3 (três) partes, 1 (uma) delas de uso privativo dos Condôminos da parte do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS (Bloco A); 1 (uma) delas de uso privativo dos Condôminos da parte do Subcondomínio Residencial (Blocos B e C), 1 (uma) delas de uso privativo dos Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL (Térreo, 1º e 2º subsolos).

Parágrafo único: As partes e coisas de propriedade de uso comum do Complexo são as referidas no artigo 1331 Parágrafo 2º da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB) e no artigo 3º da Lei Federal 4.591 de 16 de janeiro de 1964, e de modo especial, as seguintes: terreno; fundações; estrutura; instalações de esgoto, instalações de combate a incêndio; central de gás GLP; coletores e condutores de águas pluviais; reservatório de águas servidas e pluviais (caso venha a existir); casa de bombas do sistema de incêndio ("spliker") com as respectivas bombas e as tubulações; e instalações de para-raios. As instalações de energia elétrica, água e telefone, até aos pontos dos quadros de entrada dos Subcondomínio. Caso a concessionária de águas, CAESB, permita, haverá ligação de água individualizada para cada Subcondomínio.

CAPÍTULO III- DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES GERAIS DOS CONDÔMINOS E USUÁRIOS

Art. 10 - São direitos dos Condôminos:

- a) usar, fruir e dispor da respectiva Unidade Autônoma, de acordo com o seu destino, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiros, defender sua posse e alienar a respectiva parte ideal ou gravá-la, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício a que estejam vinculados, que não causem dano aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção de Condomínio, nas Disposições Específicas e no Regimento Interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;
- b) usar e gozar das Partes de Propriedade e Uso Comum do Condomínio do Complexo, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) comparecer às Assembleias Gerais do Condomínio do Complexo bem como convocar as Assembleias dos Condôminos pela forma prescrita nesta Convenção, e nelas discutir, votar nas deliberações da Assembleia e delas participar, estando quite e respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento. Tendo seu voto na proporção de sua obrigação de contribuir nas despesas comuns;

AB



- d) ser eleito Síndico ou membro do Conselho Fiscal, observadas as estipulações desta Convenção;
- e) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- f) formular queixas ou reclamações, ou apresentar sugestões por escrito, ao Síndico ou à Administradora;
- g) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio do Complexo e pedir esclarecimentos à Administradora ou Síndico do Condomínio do Complexo;

Art. 11 - Cada Condômino do Complexo, independentemente das obrigações estabelecidas nos capítulos específicos de cada um dos Subcondomínios, se obriga por si, seus locatários e/ou ocupantes, ao seguinte:

- a) guardar discrição no uso das coisas e partes comuns ao Complexo, não as usando nem permitindo que sejam usadas, bem como as respectivas unidades, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) concorrer, na forma e proporção prevista nesta convenção, para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar o ônus a que estiver sujeito, observadas as estipulações desta Convenção;
- c) não usar as respectivas unidades, nem alugar ou ceder, para atividades ou a pessoas que perturbem a tranquilidade da vida comunitária;
- d) não colocar quaisquer objetos nas janelas, em quaisquer lugares visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem nem lançar quaisquer objetos ou líquidos nas áreas externas ou de circulação;
- e) não decorar as paredes externas, vidros ou quaisquer partes das fachadas dos Subcondomínios em cores ou tonalidades diversas das existentes, salvo autorização expressa aprovada em Assembleia com observância do quorum qualificado;
- f) não usar toldos externos nem colocar, ou permitir, que se coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer objetos estranhos à decoração do Subcondomínios RESIDENCIAL e SALAS COMERCIAIS;
- g) no Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, fica permitido que as lojas coloquem letreiros, placas, cartazes de publicidade e, se necessário, toldos, com observância do padrão aprovado em Assembleia do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- h) não colocar nem deixar que coloquem nas partes comuns do Complexo, nenhum objeto ou instalação seja de que natureza for, salvo os permitidos à Empreendedora e às Administradoras;
- i) não utilizar os empregados do Complexo para serviços particulares;
- j) não manter nas respectivas unidades, substâncias, instalações ou aparelhos que causem ruído, trepidação ou incômodo aos outros Condôminos, ou possam acarretar danos ao Complexo;
- k) a contribuir para as despesas comuns do Complexo, de acordo com esta Convenção;
- l) a permitir a(o) respectiva(o) Síndico/Administradora do Complexo ou seus prepostos, o ingresso em sua unidade, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns e/ou das unidades; e

(Handwritten mark)

m) a não possuir ou usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífica, suscetível de afetar a saúde dos demais Condôminos ou que possa resultar em aumento do prêmio de seguro do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Em caso de venda, doação, usufruto, legado, cessão de direito, comodato, empréstimo, ou de qualquer forma legal de transação que importe na transferência de propriedade ou na posse de unidade autônoma, os adquirentes ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e seus anexos, ainda que nenhuma referência seja feita no contrato público ou particular, pelo qual efetive a transferência e aquisição da propriedade e da posse.

Parágrafo Segundo: A alteração do projeto da fachada da edificação, e em consequente a mesma, somente poderá ser altera com quorum qualificado de dois terços de todos os Condôminos do Complexo.

CAPÍTULO IV – DAS PROIBIÇÕES GERAIS AOS CONDÔMINOS E USUÁRIOS

Art. 12- Os Condôminos e/ou usuários não praticarão atos ou exercerão atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas unidades autônomas de qualquer dos Subcondomínios ou as partes comuns, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança, à salubridade, ao patrimônio dos demais Condôminos, ou ainda, à reputação do Complexo.

Art. 13 - Os Condôminos e/ou usuários, seus sub-rogados, dependentes, funcionários ou prepostos, sejam quais forem os motivos, não poderão, sob hipótese nenhuma, praticar atos que estejam em desacordo com a moral e os bons costumes, com a ética, com o regimento ou normas adotadas pelo Complexo.

Art. 14 - Os Condôminos e/ou usuários não instalarão nas unidades autônomas de qualquer dos Subcondomínios, qualquer maquinário, equipamento, artigos ou mercadorias que, devido ao seu peso, tamanho, forma e dimensão possam causar danos a essas ou a quaisquer partes do Complexo.

Parágrafo único: A desobediência à determinação contida neste artigo, sujeitará o faltoso à imediata remoção da instalação feita, sem prejuízo de lhe ser cominada multa diária igual a 5% (cinco por cento) da quota de rateio de despesas de Condomínio da respectiva unidade autônoma e de responder pelas perdas e danos decorrentes da infração cometida, até o limite de 5 (cinco) vezes o valor da quota.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO COMPLEXO

Art. 15 - A Administração do Condomínio do Complexo será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não.

Parágrafo Primeiro: O Síndico será eleito na Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos do Complexo por maioria dos votos dos Condôminos presentes.

Parágrafo Segundo: O Síndico será eleito pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito uma única vez, e podendo ser eleito novamente após 2 (dois) anos.

Parágrafo Terceiro: O Síndico exercerá seu mandato dentro dos poderes estabelecidos nesta Convenção, na Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002

(CCB) e na Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 acrescida das regulamentações posteriores.

Parágrafo Quarto: O Síndico tomará posse de seu cargo 10 (dez) dias após a data em que for eleito.

Parágrafo Quinto: O Síndico, pelo desempenho de sua específica função, receberá a remuneração que será fixada, anualmente, pela Assembleia Geral.

I – Para o primeiro Síndico do Condomínio do Complexo, contado a partir da instalação do Condomínio, excepcionalmente, fica estabelecido a remuneração de duas vezes o valor da taxa condominial do apto #302. A partir do segundo mandato de Síndico do Condomínio do Complexo a remuneração do Síndico deverá observar o que dispõe o caput do presente parágrafo.

Parágrafo Sexto: O Condômino que estiver inadimplente perante o Condomínio do Complexo e/ou Subcondomínio, ou que nos últimos 2 (dois) exercícios tenha sido multado por conduta antissocial ou reiterado descumprimento da Convenção e Regimento Interno, não poderá candidatar-se e exercer o cargo de Síndico, Subsíndico, Administrador ou Membro do Conselho Fiscal.

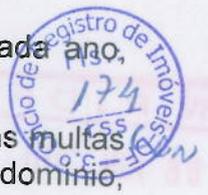
Art. 16 - O Condomínio do Complexo elegerá um Subsíndico do Complexo, pessoa física ou jurídica, para substituir o Síndico em suas ausências, impedimentos, destituição, falecimento ou abandono da função, que será eleito nos mesmos critérios do Síndico com mandato idêntico.

Parágrafo Primeiro: Em caso de substituição do Síndico do Complexo pelo Subsíndico do Complexo, este último fará jus ao valor da remuneração do Síndico pelo período da substituição.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a substituição do Síndico do Complexo pelo Subsíndico do Complexo no caso de destituição, falecimento ou abandono da função, o Subsíndico irá permanecer no cargo até o final do mandato eletivo, mediante deliberação de Assembleia que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após confirmada a substituição.

Art. 17 - Compete ao Síndico do Complexo:

- a) representar ativa e passivamente o Condomínio do Complexo, praticando, em juízo ou fora dele, todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Convenção, das Disposições Específicas e dos Regimento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, transigir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- b) convocar as Assembleias Gerais do Condomínio do Complexo e das reuniões do Conselho Fiscal;
- c) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral do Complexo, ou aos Condôminos da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir o contido nesta Convenção, no Regimento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;



174
08/08/2011

- f) elaborar a confecção do orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, apresentando-o à Assembleia;
- g) cobrar dos Condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas dando-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio, promovendo, se necessário, a sua cobrança judicial;
- h) prestar contas de sua gestão à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- i) efetuar, na forma da Lei e desta Convenção, seguro das edificações integrantes do Complexo contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar, da respectiva apólice, previsão da reconstrução do edifício porventura, total ou parcialmente, sinistrado;
- j) praticar todos os atos necessários ao estabelecimento e manutenção de elevado padrão do Complexo;
- k) preservar a integridade do Condomínio do Complexo, no que tange ao aspecto arquitetônico, especialmente às fachadas, solidez estrutural e instalações básicas;
- l) adotar as providências judiciais e extrajudiciais, ativa e passivamente, em tudo o que for pertinente ao interesse comum dos Condôminos e usuários do Complexo;
- m) contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício;
- n) ordenar reparos necessários e urgentes e a aquisição de bens necessários à segurança e conservação do Complexo;
- o) executar fielmente o orçamento aprovado pela Assembleia Geral do Complexo;
- p) prestar a qualquer tempo, aos Condôminos, as informações sobre seus atos;
- q) manter os registros contábeis sob técnica adequada;
- r) promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;
- s) comunicar à Assembleia Geral do Complexo, ou aos Condôminos, as citações e notificações que receber;
- t) dirimir controvérsias entre Condôminos e usuários e prevenir litígios;
- u) encaminhar ao respectivo usuário as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato seu, de empregados ou prepostos;
- v) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences do condomínio sob sua guarda e posse, na data de transmissão de mandato;
- w) expedir instruções para cumprimento da presente Convenção e dos regimentos;
- x) praticar todos os demais atos que lhe atribuírem a Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e a Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB); e
- y) submeter, ao Conselho Fiscal, as contas do semestre anterior.

Art. 18 - O Síndico/Administradora do Complexo não responde pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, no exercício regular de suas funções, sendo, contudo, responsável pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Art. 19 - Todas as dependências e instalações do Complexo, destinadas ao uso comum dos Condôminos, usuários, prepostos, empregados, ficarão, plenamente, sob a fiscalização, controle e disciplina do Síndico/Administradora.

(Handwritten mark)

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO



Art. 20 - Na forma prevista para eleição do Síndico, será eleito um Conselho Fiscal e um Consultivo, cada um composto de 3 (três) Condôminos, todos proprietários, sendo preferencialmente um de unidade Residencial, um de unidade Sala Comercial e um de unidade do Centro Comercial, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e que exercerão os respectivos mandatos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Primeiro: Compete ao Conselho Fiscal, como órgão fiscalizador auxiliar o Síndico/Administradora do Complexo, esclarecer dúvidas sobre a contabilidade cabendo-lhe, também, fiscalizar e emitir parecer conclusivo sobre as contas do Condomínio.

Parágrafo Segundo: Compete ao Conselho Consultivo: assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio; aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinária, cuja urgência desaconselhe à convocação de Assembleia, excetuando os casos previstos em lei ou neste instrumento; por solicitação do Síndico ou Condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los; e assessorar o Síndico se for o caso, na elaboração do orçamento da receita e da despesa relativa ao ano vindouro.

CAPÍTULO VII - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO DO COMPLEXO

Art. 21 - Anualmente, até o dia 31 de março, será convocada uma Assembleia Geral Ordinária do Complexo, isto é, com a participação de todos os Condôminos do Complexo, para exame e deliberação sobre assuntos que digam respeito ao Complexo como um todo, das contas prestadas pelo Síndico, do parecer conclusivo do Conselho Fiscal/Consultivo e da proposta de orçamento para o próximo exercício.

Art. 22 - Não serão objeto de deliberação nas Assembleias Gerais do Complexo, quaisquer matérias privativas dos Subcondomínios individualmente considerados e dos setores por eles ocupados, de suas áreas reservadas, de suas edificações e utilizações.

Art. 23 - As Assembleias Gerais do Complexo, Ordinárias ou Extraordinárias, poderão ser convocadas pelo seu Síndico, por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos do Complexo, ou ainda por no mínimo dois dos Subsíndicos dos Subcondomínios. A convocação, em todas as hipóteses será feito por meio de Edital de Convocação, colocado em locais visíveis dos Subcondomínios, tais como elevadores, halls de entrada, quadros de avisos, bem como enviada cópia da convocação a cada Condômino, para o endereço (físico ou eletrônico) registrado nos Subcondomínios, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos. Em caso de urgência comprovada, as Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Primeiro: No Edital de Convocação constará a "ordem do dia" sobre a qual deliberarão os presentes, não sendo permitida a deliberação de assuntos que não constem no edital. No item "assuntos de interesse geral" não poderá ser deliberada questões relevantes, excetuando quando comprovadamente de interesse geral e incontestemente urgentes, bem como deverá ser referendado na primeira Assembleia posterior. Também será indicado o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que na inexistência de quorum suficiente para a sua instalação em

primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após, com qualquer quorum.

Parágrafo Segundo: Salvo quando exigido quorum especial, a Assembleia Geral se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima dos Condôminos que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos votos do Condomínio do Complexo e, em segunda convocação 30 (trinta) minutos após, com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: Como exceção, ainda que não conste da "ordem do dia", a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por Condômino ou pelo Conselho Fiscal/Consultivo, de decisão proferida pelo Síndico ou por delegação daquele, pela Administradora, e que se refira, especificamente, ao Condômino ou ao Conselho Fiscal/Consultivo.

Art. 24 - Nas Assembleias do Complexo será exigida:

I – Votos que represente, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do Complexo para qualquer alteração desta Convenção, com exclusão dos itens que tratam de matérias específicas aos Subcondomínios, ou que lhes ocasionem reflexos diretos, que exigirá o voto de no mínimo, 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do respectivo Subcondomínio;

II – Votos que represente 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do Complexo para as deliberações abaixo alinhadas, salvo quando houver disposição contrária nesta Convenção:

a) aprovar modificações no aspecto arquitetônico do Complexo, com a consequente repercussão em todas as partes visíveis do lado exterior;

III – Será exigido votos de metade mais uma das frações ideais dos Condôminos do Complexo para que a Assembleia Geral delibera acerca da reconstrução ou da venda da edificação no caso de ser ela total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, observando-se o disposto no Artigo 1.357 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: Os votos dos Condôminos serão computados nas Assembleias Gerais do Condomínio do Complexo na proporção da fração ideal.

Parágrafo Segundo: A mudança da destinação da unidade imobiliária ou de qualquer um dos Subcondomínios integrantes do Complexo depende de aprovação da unanimidade dos Condôminos, na forma do artigo 1351 da Lei Federal 10406, de 10 de janeiro de 2002 (CCB) e artigo 43, IV, da Lei Federal 4591 de 16 de janeiro de 1964.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico do Complexo e/ou a Administradora que praticarem irregularidades, não prestarem contas, ou não administrarem convenientemente o Condomínio do Complexo.

Art. 25 - Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações das Assembleias Gerais do Complexo serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos presentes que representam pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, por maioria dos votos dos Condôminos presentes, exceção feita às estipulações em contrário contidas nesta Convenção ou na legislação de regência.

Art. 26 - As deliberações das Assembleias Gerais do Complexo serão obrigatórias para todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico do Complexo, executá-las e fazê-las cumprir.

Art. 27 - De todas as Assembleias serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que assim o quiseram.



As atas deverão constar somente as deliberações e votações, com a individualização de cada voto, não devendo conter fatos diversos. Qualquer questão de ordem levantada pelos Condôminos deverá constar ao final das atas. A lista de presença e o edital de convocação, obrigatoriamente, deverão ser anexados à ata. Tão logo seja lavrada a ata, o Síndico do Complexo a registrará no Cartório de Títulos e Documentos. Oito dias após a realização da Assembleia, o Síndico deverá encaminhá-la aos Condôminos.

Art. 28 - As despesas com a Assembleia Geral do Complexo serão do Condomínio do Complexo, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recursos de Condôminos serão pagas por este, caso o recurso seja desprovido.

CAPÍTULO VIII - DAS DESPESAS COMUNS GERAIS

Art. 29 - Uma vez aprovado o orçamento anual pela Assembleia Geral do Complexo, caberá a cada Subcondomínio integrante do Complexo participar no rateio das despesas ordinárias nas proporções determinadas no Parágrafo Primeiro do **Art. 30**.

Parágrafo Primeiro: A cobrança do rateio das despesas ordinárias do Complexo será efetuado diretamente a cada Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: É facultado ao Condomínio do Complexo, mediante deliberação de Assembleia determinar se a cobrança do rateio das despesas ordinárias do Condomínio do Complexo será feita diretamente aos Condôminos, nas proporções determinadas no Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo do **Art. 30**.

Art. 30 - A participação de cada Subcondomínio do Complexo, no orçamento anual aprovado para o Condomínio do Complexo e despesas ordinárias será imputada a cada um deles, para efeito de elaboração e aprovação de seus orçamentos anuais específicos.

Parágrafo Primeiro: A proporção das despesas ordinárias atribuídas a cada Subcondomínio, de acordo com suas frações ideais, é de:

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| I. Subcondomínio Residencial: | 48,75%; |
| II. Subcondomínio Salas Comerciais: | 17,41%; |
| III. Subcondomínio Centro Comercial: | 33,84%. |

Parágrafo Segundo: A contribuição do rateio das despesas ordinárias do Condomínio do Complexo, nos moldes do art. 1.336, inciso I (com alteração da Lei 10.931/04), uma vez proporcionado para cada Subcondomínio de acordo com o Parágrafo Primeiro, será feita por Unidade Autônoma, levando em consideração a proporção contributiva de cada unidade, de acordo com as disposições contidas nos Títulos e Capítulos de cada Subcondomínio, nas proporções previstas no **Artigo 60 - Parágrafo Primeiro**, no **Artigo 94 - Parágrafo Primeiro** e no **Artigo 129 - Parágrafo Primeiro**; através de cotas mensais, quando necessário.

Parágrafo Terceiro: A metodologia a ser utilizada para a contribuição do rateio das despesas ordinárias, deverá observar o disposto no Parágrafo Primeiro e Parágrafo Segundo do presente artigo, devendo a Assembleia de cada Subcondomínio fixar um valor de referência e sobre ele aplicar os percentuais descritos.

D

Parágrafo Quarto: As cotas de cada Subcondomínio deverão ser pagas para o Condomínio do Complexo até o dia 10 de cada mês. O Subcondomínio que pagar sua cota até o dia 8 (oito) de cada mês, terá um desconto pontualidade de 10% (dez por cento).

Parágrafo Quinto: O Subcondomínio que não pagar a sua contribuição ordinária na data fixada nesta convenção ficará sujeito aos juros moratórios 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito.

Art. 32 - As despesas extraordinárias do Condomínio do Complexo serão rateadas entre todos os Condôminos do Complexo conforme descrito nos parágrafos Primeiro e Segundo do **Artigo 30**.

Parágrafo Primeiro: O rateio das despesas extraordinárias do Condomínio do Complexo será cobrada diretamente de cada Condômino.

Parágrafo Segundo: O Condômino que não pagar a sua contribuição na data fixada nesta convenção ficará sujeito aos juros moratórios 1% (um por cento) ao mês, atualização monetária e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito.

Art. 33 - Cada Subcondomínio irá suportar, individualmente, com as despesas ordinárias com segurança, manutenção, conservação e limpeza.

Art. 34 - Cada Subcondomínio irá suportar, individualmente, com as despesas extraordinárias, levando-se em consideração o seguinte:

- a) O Subcondomínio RESIDENCIAL arcará com as despesas extraordinárias, relacionadas com as fachadas dos Blocos B e C, dois andares de garagens e portarias destes blocos, bem como de suas áreas comuns;
- b) O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS arcará com as despesas extraordinárias, relacionadas com a fachada do Bloco A e portaria deste Bloco, bem como a área técnica da sobreloja, além de suas áreas comuns;
- c) O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL arcará com as despesas extraordinárias, relacionadas com as áreas comuns da galeria, térreo e subsolos.
- d) A despesa extraordinária com as partes elétricas será suportada, individualmente, por cada Subcondomínio;
- e) A despesa extraordinária com as partes hidráulicas será suportada, individualmente, por cada Subcondomínio;
- f) A despesa extraordinária com hall de entrada será suportada individualmente por cada Subcondomínio;
- g) As modificações e manutenções de paredes, vidros e portas dos halls de entradas dos Blocos B e C são de responsabilidade do Subcondomínio RESIDENCIAL;
- h) As modificações e manutenções de paredes, vidros e portas dos hall de entrada do Bloco A são de responsabilidade do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- i) A despesa extraordinária com do piso da galeria é de responsabilidade do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;

Handwritten mark

Art. 35 - O orçamento e rateio das despesas exclusivas dos Subcondomínios e de suas áreas ou setores exclusivos estão regulados nas Disposições Específicas deste instrumento.

Art. 36 - Será criado e mantido um Fundo de Reserva do Condomínio do Complexo, composto das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) sobre as contribuições mensais de cada Condômino para o Complexo;
- b) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Parágrafo único: As contribuições para o Fundo de Reserva cessarão tão logo seja atingido o valor correspondente às despesas apuradas nos dois meses anteriores de funcionamento do Condomínio do Complexo e reiniciarão no caso do saldo passar a ser inferior ao mesmo valor.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO GERAL OBRIGATÓRIO

Art. 37 - Será obrigatória a contratação de seguros conforme descrito nos Artigos 13 a 18 da Lei 4.591/64 e suas alterações, bem como o que dispões a Lei 10.931/2004.

Parágrafo Primeiro: O Condomínio do Complexo, por seu respectivo Síndico/Administradora deverá contratar os seguros para todo Complexo e manter em vigor.

Parágrafo Segundo: Os prêmios das apólices de seguros contratadas será rateado entre os Subcondomínios do Complexo de acordo com disposto no **Artigo 29**.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio do Complexo não poderá realizar contratação de seguro diverso do estipulado no caput desta cláusula. A contratação de seguros complementares ficarão exclusivamente dos Subcondomínios.

CAPÍTULO X - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 38 - A Assembleia Geral do Complexo estabelecerá as normas necessárias ao funcionamento e aprimoramento das áreas comuns que lhe compete no Complexo, através do Regimento Interno que faz parte integrante e complementar desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Além de outros itens que serão normatizados, os regulamentos de cada Subcondomínio será o responsável por fixar os horários de abertura e fechamento ordinários e extraordinários de cada um, bem como as regras e horários específicos acerca de vigilância, otimização de utilização de energia elétrica, água e esgoto, coleta de lixo, serviços de reparo e manutenção, carga, descarga e circulação de mercadorias.

Parágrafo Segundo: O acesso a cada um dos Subcondomínios e a utilização das áreas de garagem serão controlados na forma que vier a ser determinada pelo regulamento individual de cada um dos Subcondomínios.

Parágrafo Terceiro: Os horários de funcionamento de cada Subcondomínio e das áreas de garagens poderão ser flexibilizados de forma genérica ou para atender um ou mais Condôminos, dependendo sempre da autorização da Assembleia de cada um.



Parágrafo Quarto: O Regimento Interno, bem como estas disposições específicas de cada Subcondomínio, considerar-se-ão parte complementar da Convenção de Condomínio do Complexo e integrante de todos os eventuais contratos de locação, arrendamento, comodato, cessão de direitos e semelhantes, pertinentes às unidades autônomas.

Parágrafo Quinto: As normas regimentais deverão ser respeitadas pelos Condôminos e usuários, seus empregados, dependentes, prepostos, procuradores, fornecedores e demais frequentadores do Complexo.

Parágrafo Sexto: Cada Subcondomínio deverá aprovar um Regimento Interno, mediante deliberação de assembleia do Subcondomínio, com quorum de voto que represente $\frac{1}{4}$ dos votos, a fim de regular as regras, condutas e penalidades.

Art. 39 - Os Condôminos e usuários não permitirão que nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizarem, ou serviços que contratarem, conste o nome do Condomínio, a não ser como indicação de endereço e localização.

Parágrafo único: Se ainda que, por equívoco, o nome do Condomínio do Complexo ou dos Subcondomínios forem incluídos em fatura, nota fiscal, duplicata ou documentos de compra ou serviço, deverão os Condôminos ou usuários devolvê-lo para correção do erro, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o seu recebimento, enviando cópias da respectiva carta ao Síndico/Administradora do Complexo e ao banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de tais títulos, se houver.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS PERTINENTES AO CONDOMÍNIO DO COMPLEXO

Art. 40 - O Síndico do Complexo poderá, se assim lhe convier, fazer uso do que lhe faculta o disposto nesta Convenção delegando, à pessoa de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, suas funções administrativas, mediante aprovação em Assembleia.

Parágrafo único: A pessoa que vier a ser designada para tal fim será denominada Administrador Geral do Condomínio do Complexo.

Art. 41 - O Complexo adotará uma denominação definitiva a qual só poderá ser alterada por decisão de pelo menos $\frac{2}{3}$ (dois terços) dos votos dos Condôminos.

A

TÍTULO II

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA OS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL



CAPÍTULO I - DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Art. 42 - O Subcondomínio RESIDENCIAL dos Edifícios Residenciais (Blocos B e C) é composto por duas partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio, ou seja, aquelas de uso e de propriedade comum; e
- b) partes de uso e propriedade exclusiva, denominadas unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro: Constituem partes de propriedade e de uso comum a todos os Condôminos, acessórios indissolavelmente ligados às unidades autônomas, não suscetíveis de divisão ou alienação de forma destacada daquelas, nem de utilização exclusiva por qualquer Condômino, as mencionadas no artigo 3º, da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 1331 parágrafo 2º da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB), e as especificadas no Art. 4º da presente Convenção, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum deste Subcondomínio, nos termos do respectivo Instrumento de Constituição e Especificação de Condomínio do Complexo, partes estas que não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo expressa alteração desta Convenção, resultante de deliberação dos Condôminos tomada em Assembleia Geral do Complexo, através dos votos de pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos do Complexo.

Parágrafo Segundo: Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL as unidades autônomas às quais são atribuídas frações ideais no solo, nas outras partes comuns, suas áreas privativas, participação nas áreas comuns e áreas totais, tal como discriminadas no Anexo I - Quadro de Áreas que integra a presente Convenção, para todos os fins de direito, como se aqui transcrito fosse.

Parágrafo Terceiro: As unidades autônomas ou o Subcondomínio RESIDENCIAL destinar-se-á, exclusivamente, a residência e o destino, de suas diferentes partes, fica submetido à natureza e aos fins do empreendimento como um todo, cujos direitos e obrigações estão definidos nestas Disposições Específicas, no Regimento Interno e na presente Convenção de Condomínio.

Parágrafo Quarto: Subcondomínio RESIDENCIAL (Blocos B e C) será tratado como ente jurídico individual e deverá ter Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ independente do Condomínio do Complexo.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL E DO CONSELHO FISCAL E DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 43 - A Administração do Subcondomínio RESIDENCIAL será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não.

Parágrafo Primeiro: O Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL será eleito na Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos dos Subcondomínio RESIDENCIAL por maioria dos votos dos Condôminos presentes.

Parágrafo Segundo: O Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL será eleito pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito uma única vez, e podendo ser eleito novamente após 2 (dois) anos.

Parágrafo Terceiro: O Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL tomará posse de seu cargo 10 (dez) dias após a data em que for eleito, e nele permanecerá até que outro seja eleito e assuma o cargo.

Parágrafo Quarto: O Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, no desempenho de sua específica função, receberá a remuneração que será fixada, anualmente, pela Assembleia Geral do Subcondomínio RESIDENCIAL.

I – Para o primeiro Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, contado a partir da instalação do Subcondomínio, excepcionalmente, fica estabelecido a remuneração de dez vezes a taxa condominial do apto #302. A partir do segundo mandato a remuneração do Síndico deverá observar o que dispões o caput do presente parágrafo.

Parágrafo Quinto: O Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL poderá delegar, no todo ou em parte, suas atribuições a outrem, sob sua inteira responsabilidade, mediante deliberação em Assembleia.

Parágrafo Sexto: O Condômino que estiver inadimplente perante o Condomínio do Complexo e/ou Subcondomínio, ou que nos últimos 2 (dois) exercícios tenha sido multado por conduta antissocial ou reiterado descumprimento da Convenção e Regimento interno, não poderá candidatar-se a nenhum cargo eletivo.

Parágrafo Sétimo: O Subcondomínio RESIDENCIAL, sempre que o número de Condôminos for igual ou superior a 5 (cinco), terá um Conselho Fiscal, constituído de 3 (três) Condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, quando da eleição e nomeação do Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, competindo-lhes fiscalizar e emitir parecer sobre as contas mensais do Subcondomínio.

Art. 44 - O Subcondomínio RESIDENCIAL poderá contratar Administradora, pessoa física ou jurídica, estranha ou não ao Subcondomínio, escolhida em Assembleia pelos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Art. 45 - A Administradora pelo exercício de suas funções específicas de administração do Subcondomínio RESIDENCIAL, remunerada de acordo com o que for aprovado pela Assembleia Geral, remuneração esta que será paga juntamente com as demais despesas do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Art. 46 - Compete ao Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL o desempenho das funções específicas de administração deste Subcondomínio, especialmente:

- a) representar ativa e passivamente o Subcondomínio RESIDENCIAL, para a prática de todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Convenção, destas Disposições Específicas e do Regimento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, transigir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- b) convocar Assembleias Gerais dos Condôminos e das reuniões do Conselho Fiscal do Subcondomínio RESIDENCIAL;

(assinatura)



- c) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral do Subcondomínio RESIDENCIAL, ou aos Condôminos da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Subcondomínio RESIDENCIAL;
- d) cumprir e fazer cumprir as estipulações contidas na legislação de regência, nesta Convenção, nestas Disposições Específicas e no Regimento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) elaborar ou solicitar à Administradora a confecção do orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano do Subcondomínio RESIDENCIAL, apresentando-o à Assembleia;
- g) cobrar dos Condôminos as suas contribuições do Subcondomínio RESIDENCIAL e do Condomínio do Complexo, bem como impor e cobrar as multas devidas dando-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento do Subcondomínio RESIDENCIAL, e promover, se necessário, a sua cobrança judicial por via executiva;
- h) repassar o rateio das despesas do Condomínio do Complexo que couber ao Subcondomínio RESIDENCIAL, conforme estabelecido no Artigo 30.
- i) prestar contas de sua gestão à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- j) contratar seguros complementares para Subcondomínio RESIDENCIAL conforme Art. 64, Parágrafo Primeiro;
- k) administrar o Subcondomínio RESIDENCIAL, impondo, inclusive, penalidades aos Condôminos faltoso;
- l) cumprir e fazer cumprir a lei, as deliberações das Assembleias do Subcondomínio RESIDENCIAL e do Condomínio do Complexo;
- m) ordenar reparos necessários não previstos no orçamento, contratar serviços e adquirir materiais necessários à manutenção, segurança e conservação do Subcondomínio RESIDENCIAL, até o limite de 10% (dez por cento) da arrecadação mensal, ouvindo apenas o Conselho Fiscal. Podendo realizar os referidos reparos necessários, se urgentes, sem a consulta ao Conselho Fiscal ou Assembleia, se o valor não ultrapassar a 3% (três por cento) da arrecadação mensal. Os percentuais descritos nesta alínea refere-se ao valor total dos reparos ou serviços.
- n) executar, nos limites orçamentários, as disposições aprovadas em Assembleia;
- o) convocar a Assembleia Geral Ordinária, nas épocas próprias e Extraordinária, quando julgar conveniente;
- p) manter e escriturar o livro caixa do Subcondomínio RESIDENCIAL, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo respectivo Conselho Fiscal;
- q) comunicar à Assembleia a existência de procedimentos judiciais ou administrativos bem como as citações recebidas pelo Subcondomínio RESIDENCIAL e as medidas por ele antecipadas;
- r) procurar, por meios necessários, dirimir divergências entre os Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL;

Handwritten signature or mark.

- s) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder de propriedade do Subcondomínio RESIDENCIAL, até 10 (dez) dias após o término de seu mandato;
- t) submeter, ao Conselho Fiscal do Subcondomínio RESIDENCIAL, as contas do semestre anterior;
- u) elaborar e submeter às Assembleias do Subcondomínio RESIDENCIAL os projetos de Regimento Interno, de Regulamento do regimento interno e Atos Regimentais de qualquer natureza que, a seu critério, sejam considerados convenientes à disciplina e uso da Convenção, quando não conflitantes com as normas enumeradas neste artigo;
- v) contratar empresas e/ou pessoal especializado para promover as manutenções preventivas e corretivas do Subcondomínio RESIDENCIAL e de seus equipamentos, mediante aprovação da Assembleia, bem como manter atualizados os arquivos de documentação técnica deste Subcondomínio; e
- x) compete ao Síndico do Subcondomínio SALAS RESIDENCIAS manter atualizada junto ao Síndico do Condomínio do Complexo, ou Administradora do Condomínio do Complexo, o cadastro completo atualizado dos condôminos deste Subcondomínio.

Art. 47 - Na forma prevista para eleição do Síndico, será eleito um Conselho Fiscal e um Conselho Consultivo, cada um composto de 3 (três) Condôminos, todos proprietários, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e que exercerão os respectivos mandatos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Primeiro: Compete ao Conselho Fiscal, como órgão fiscalizador auxiliar o Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, esclarecer dúvidas sobre a contabilidade cabendo-lhe, também, fiscalizar e emitir parecer conclusivo sobre as contas deste Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: Compete ao Conselho Consultivo: assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio; aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinária, cuja urgência desaconselhe à convocação de Assembleia, excetuando os casos previstos em lei ou neste instrumento; por solicitação do Síndico ou Condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los; e assessorar o Síndico se for o caso, na elaboração do orçamento da receita e da despesa relativa ao ano vindouro.

Parágrafo Terceiro: Em caso de ausência, falecimento, impedimento, destituição, renúncia ou abandono da função, o Conselheiro Consultivo mais idoso assumirá as funções do Síndico até a eleição de novo Síndico para mandato tampão, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após confirmada a substituição.

Parágrafo Quarto: Em caso de substituição do Síndico pelo Membro do Conselho Consultivo, este último fará jus ao valor da remuneração do Síndico pelo período da substituição.

(assinatura)

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL



Art. 48 - Os Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL deliberarão em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária através do voto que será proporcional à contribuição das despesas previstas no Art. 48.

Parágrafo único: As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de *quorum* especial, fixadas nesta Convenção obrigam, indistintamente, a todos os Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Art. 49 - A Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio RESIDENCIAL se reunirá, anualmente, até 30 de abril.

Art. 50 - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio RESIDENCIAL deverá, obrigatoriamente:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do respectivo Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, relativas ao ano findo;
- b) eleger Síndico e o Conselho Fiscal do Subcondomínio RESIDENCIAL;
- c) aprovar o orçamento das despesas e as contribuições dos Condôminos para o período administrativo seguinte referente ao Subcondomínio RESIDENCIAL e ao Condomínio do COMPLEXO;
- d) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia; e
- e) em assuntos gerais, não será permitida deliberações.

Art. 51 - As Assembleias Gerais do Subcondomínio RESIDENCIAL, Ordinárias ou Extraordinárias, poderão ser convocadas pelo seu Síndico, por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL. A convocação, em todas as hipóteses será feito por meio de Edital de Convocação, colocado em locais visíveis do Subcondomínio RESIDENCIAL, tais como elevadores, hall de entrada, quadros de avisos, bem como enviada cópia da convocação a cada Condômino, para o endereço (físico ou eletrônico) registrado no Subcondomínio, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos. Em caso de urgência comprovada, as Assembleias Gerais Extraordinárias poderão se convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Primeiro: No Edital de Convocação constará a "ordem do dia" sobre a qual deliberarão os presentes, não sendo permitida a deliberação de assuntos que não constem no edital. No item "assuntos de interesse geral" não poderá ser deliberada questões relevantes, excetuando quando comprovadamente de interesse geral e incontestemente urgentes, bem como deverá ser referendado na primeira Assembleia posterior. Também será indicado o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que na inexistência de *quorum* suficiente para a sua instalação em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após, com qualquer *quorum*.

Parágrafo Segundo: Salvo quando exigido *quorum* especial, a Assembleia Geral se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima dos Condôminos que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos votos do Condomínio do Complexo e, em segunda convocação 30 (trinta) minutos após, com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: Como exceção, ainda que não conste da "ordem do dia", a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por Condômino ou pelo Conselho Fiscal/Consultivo, de decisão proferida pelo Síndico ou por delegação

daquele, pela Administradora, e que se refira, especificamente, ao Condomínio ou ao Conselho Fiscal/Consultivo.



Art. 52 - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL e, quando convocada pela Administradora, eleita, do Subcondomínio RESIDENCIAL, pelo Conselho Fiscal, ou por ¼ (um quarto) dos Condôminos, no mínimo, sempre que o exigirem os interesses comuns.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral Extraordinária do Subcondomínio RESIDENCIAL será convocada com obediência ao disposto no **Art. 51** retro, no que for cabível. No Edital de Convocação constará a "ordem do dia" sobre a qual deliberarão os presentes, não sendo permitida a deliberação de assuntos que não constem no edital. No item "assuntos de interesse geral" não poderá ser deliberada questões relevantes, excetuando quando comprovadamente de interesse geral e incontestemente urgentes, bem como deverá ser referendado em Assembleia posterior.

Parágrafo Segundo: As despesas com a Assembleia Geral do Subcondomínio RESIDENCIAL que se reunir para apreciar recurso de Condômino serão suportadas, no caso de desprovimento do recurso, pelo próprio Condômino.

Art. 53 - A Assembleia Geral Extraordinária do Subcondomínio RESIDENCIAL se reunirá, por convocação do Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, com a obediência das disposições do **Art. 51** retro, no que forem cabíveis, para apreciar recurso interposto por qualquer dos Condôminos contra atos da própria Administradora.

Art. 54 - De todas as Assembleias serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que assim o quiseram. As atas deverão constar somente as deliberações e votações, com a individualização de cada voto, não devendo conter fatos diversos. Qualquer questão de ordem levantada pelos Condôminos deverá constar ao final das atas. A lista de presença e o edital de convocação, obrigatoriamente, deverão ser anexados à ata. Tão logo seja lavrada a ata, o Síndico a registrara no Cartório de Títulos e Documentos. Oito dias após a realização da Assembleia, o Síndico deverá encaminhá-la aos Condôminos.

Art. 55 - A Assembleia Geral do Subcondomínio RESIDENCIAL será presidida por um Condômino, ou não, que escolherá o Secretário.

Art. 56 - A Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, que pratique irregularidades, não preste contas, ou não administre convenientemente este Subcondomínio.

Art. 57 - As deliberações que importem alterar a destinação do Subcondomínio RESIDENCIAL dependem da aprovação da unanimidade dos Condôminos do Complexo.

Art. 58 - Na hipótese da existência de mais de um representante legal em relação a qualquer das unidades autônomas, a representação na Assembleia Geral será feita apenas por um dos Condôminos, observando-se o disposto no artigo 118 da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB).

(Handwritten mark)



**CAPÍTULO IV - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS DO
SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL**

Art. 59 - As despesas comuns do Subcondomínio RESIDENCIAL, por mais especiais que sejam, serão suportadas exclusivamente pelos seus Condôminos, despesas essas que, exemplificativamente, são as seguintes:

- a) as de conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas de propriedade e uso comum e dependências do Subcondomínio RESIDENCIAL, e aquelas atinentes à respectiva área de propriedade exclusiva;
- b) os impostos e taxas que incidirem sobre as partes e coisas de propriedade e uso comum do Subcondomínio;
- c) os prêmios de seguros do Subcondomínio RESIDENCIAL e Condomínio do Complexo;
- d) a remuneração e encargos sociais do pessoal incumbido dos serviços inerentes ao Subcondomínio RESIDENCIAL;
- e) a quota de contribuição do Subcondomínio RESIDENCIAL para as despesas do Condomínio do Complexo;
- f) a remuneração dos serviços da Administradora do Subcondomínio RESIDENCIAL, caso venha a ser contratada;
- g) o consumo de energia elétrica e água/esgoto das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio RESIDENCIAL;
- h) despesas com decoração, paisagismo e mobiliário das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio RESIDENCIAL;
- i) manutenção, reforma, reparos, limpeza e conservação das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio RESIDENCIAL, de suas máquinas, elevadores, dutos e instalações referentes às referidas áreas;
- j) manutenção, reparo e troca dos elevadores do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo único: A remuneração dos serviços da Administradora do Subcondomínio RESIDENCIAL, quando não eleita, será considerada despesa de custeio, e será deliberada em Assembleia.

Art. 60 - Os Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL concorrerão para o pagamento das despesas mensalmente, por antecipação, até o dia 5 (cinco) do mês a que se referirem, de acordo com o rateio elaborado no orçamento do prédio, observados os critérios do artigo anterior.

Parágrafo Primeiro: A cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal no solo e nas outras partes de propriedade e uso comum do Subcondomínio RESIDENCIAL e das partes comuns do Condomínio do Complexo. Porém, o Subcondomínio RESIDENCIAL observará para a fixação da quota com que cada Condômino deverá contribuir para as despesas comuns correspondentes, ordinárias e extraordinárias, na seguinte proporção:





APARTAMENTOS

(participação de cada apartamento em relação a taxa condominial de referência)

301	150%
302	100%
303	100%
304	100%
305	100%
306	100%
307	100%
401	150%
402	100%
403	100%
404	100%
405	100%
406	100%
407	100%
408	100%
409	100%
410	100%
411	100%
412	100%
413	100%
501 a 1301	150%
502 a 1302	100%
503 a 1303	100%
504 a 1304	100%
505 a 1305	100%

506 a 1306	100%
507 a 1307	100%
508 a 1308	100%
509 a 1309	100%
510 a 1310	100%
511 a 1311	100%
512 a 1312	100%
513 a 1313	100%
1401 / 1501	150%
1402 duplex	150%
1403 / 1503	100%
1404 / 1504	100%
1405 / 1505	100%
1406 / 1506	100%
1407 / 1507	100%
1408 / 1508	100%
1409 / 1509	100%
1410 / 1510	100%
1411 / 1511	100%
1412 / 1512	100%
1413 / 1513	100%
1601	200%
1602	200%
1603	200%
1604	200%

Parágrafo Segundo: Para a fixação do valor de contribuição no rateio das despesas de cada unidade, a assembleia fixará um valor de referência para o apartamento 302, que servirá de base para aplicação do percentual que cada unidade do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo Terceiro: As cotas de cada Condômino deverão ser pagas até o dia 5 (cinco) de cada mês. O Condômino que pagar sua cota até o dia 3 (três) de cada mês, terá um desconto a pontualidade de 10% (dez por cento).

Parágrafo Quarto: O Condômino que não pagar a sua contribuição, ordinária e/ou extraordinária ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, calculados pro-rata die, e honorários de advogado de até 20% (vinte por cento), encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou obrigações em atraso monetariamente corrigidas. O débito será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Art. 61 - Serão igualmente rateadas as despesas extraordinárias, pertinentes ao Subcondomínio RESIDENCIAL, nos 10 (dez) dias subsequentes à Assembleia que as autorizar, salvo se esta estabelecer outro prazo para a contribuição.

(Handwritten signature)

Art. 62 - Ficarão a cargo exclusivo do Condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.

Parágrafo Primeiro: Qualquer Condômino poderá fazer, às suas expensas, modificações na propriedade exclusiva, desde que tais obras não influam na estrutura e solidez do conjunto, não atinjam e nem alterem as partes da propriedade e uso comum, não prejudiquem os interesses dos demais Condôminos cujos direitos sempre deverão ser respeitados, e só poderão ser realizadas após a comunicação formal por escrito ao Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo Segundo: Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes de propriedade e uso comum ou unidades autônomas de outros Condôminos, somente poderão ser realizados após autorização dos Condôminos das demais unidades autônomas afetadas.

Art. 63 - O saldo remanescente de um exercício integrará o orçamento do exercício seguinte, se outro destino não lhe der a Assembleia. O Subcondomínio RESIDENCIAL apurará o seu *déficit*, o qual será rateado entre os respectivos Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 64 - O Subcondomínio RESIDENCIAL será parcialmente assegurado na forma do **Artigo 37**.

Parágrafo Primeiro: O Subcondomínio RESIDENCIAL deverá contratar seguros complementares necessários ou exigidos por Lei, Convenção Coletiva de Trabalho da Categoria, Responsabilidade Civil, bem como seguros de interesse geral dos Condôminos.

Parágrafo Segundo: O Condômino, às suas expensas, poderá complementar o seguro de suas unidades ou contratar, para ela e seu conteúdo, outros seguros.

CAPÍTULO V - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA PARA O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Art. 65 - Haverá um Fundo de Reserva para o Subcondomínio RESIDENCIAL a ser utilizado pelo Síndico deste em caso de emergência, e para o qual os Condôminos, juntamente com a contribuição mensal, pagarão mais 5% (cinco por cento) sobre o montante desta.

Parágrafo Primeiro: A contribuição para o Fundo de Reserva será suspensa quando seu valor atingir 30% (trinta por cento) do orçamento anual do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo Segundo: Os saldos disponíveis no Fundo de Reserva serão aplicados em instituição bancária pelo Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, segundo orientação da Assembleia.

Parágrafo Terceiro: Os saldos disponíveis no Fundo de Reserva serão utilizados, se necessário, para pagamento das cotas do rateio das despesas ordinárias do Condomínio do Complexo.

D

CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAL OU SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL



Art. 65 - São direitos dos Condôminos:

- a) usar, fruir e dispor da respectiva Unidade Autônoma, de acordo com o seu destino, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiros, defender sua posse e alienar a respectiva parte ideal ou gravá-la, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Ed. Cosmopolitan a que estejam vinculados, que não causem dano aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas na legislação de regência, nesta Convenção, nestas Disposições Específicas e no Regimento Interno do Subcondomínio RESIDENCIAL respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;
- b) usar e gozar das partes comuns do Subcondomínio RESIDENCIAL, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) comparecer às Assembleias Gerais do Subcondomínio RESIDENCIAL e Condomínio do Complexo, bem como convocar as Assembleias dos Condôminos pela forma prescrita nesta Convenção e nestas Disposições Específicas, e nelas discutir, votar nas deliberações da Assembleia estando quite e respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- d) ser eleito Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL ou Condomínio do Complexo, ou membro do Conselho Fiscal, observadas as estipulações desta Disposição Específica e desta Convenção;
- e) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- f) formular queixas ou reclamações, ou apresentar sugestões por escrito ao Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL ou Conselho Fiscal;
- g) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Subcondomínio RESIDENCIAL e do Condomínio do Complexo, e pedir esclarecimentos aos Síndicos.

Parágrafo Primeiro: Cada Condômino terá o direito de uso exclusivo de uma vaga de garagem na Garagem Residencial. A utilização da vaga de garagem não terá numeração atrelada a unidade habitacional, podendo estacionar o veículo na vaga que estiver disponível, excetuando as vagas de números, 271, 272, 273 e 283.

Parágrafo Segundo: As unidades 1601, 1602, 1603 e 1604 dos blocos B e C terão direito de uso exclusivo de 2 (duas) vagas de garagem na Garagem Residencial. A utilização da vaga de garagem não terá numeração atrelada a unidade habitacional, podendo estacionar o veículo na vaga que estiver disponível, excetuando as vagas de números, 271, 272, 273 e 283.

Parágrafo Terceiro: As vagas de garagem de números 274, 275, 303 e 304, são destinadas aos deficientes físicos, que após requerimento formal ao Subcondomínio Residencial, terá o direito de utilização das referidas vagas. Contudo, enquanto permanecer utilizando a vaga de deficiente, não fará jus a utilização de uma outra vaga de garagem.

Parágrafo Quarto: Caso um dos Condôminos venha a requerer a utilização de vaga de deficiente, o Subcondomínio Residencial terá direito a utilizar outras vagas de garagem na seguinte sequência: 276, 277, 278 e 279.

Parágrafo Quinto: O Regimento Interno deste Subcondomínio poderá definir regras de utilização das vagas de garagens diversa das previstas.

Parágrafo Sexto: A Garagem Residencial possui 8 (oito) vagas em excesso ao número de apartamentos, mesmo considerado o descrito no Parágrafo Segundo acima. O Regimento Interno deste Subcondomínio poderá definir regras de utilização destas vagas de garagens excedentes na Garagem Residencial.

Art. 66 - Além de outras obrigações que defluem desta Convenção, das Disposições Específicas, do Regimento Interno do Subcondomínio RESIDENCIAL e demais normas pertinentes à espécie, os Condôminos são obrigados a exigir o cumprimento dos regramentos do Condomínio do Complexo por seus empregados, prepostos, fornecedores, clientes e usuários.

Parágrafo único: Constituem ainda obrigações dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL:

- a) contribuir para as despesas comuns do Subcondomínio RESIDENCIAL e do Condomínio do Complexo, na proporção prevista na presente Convenção;
- b) não remover o pó de tapete, de cortinas, ou de partes da respectiva unidade autônoma, senão por meios que impeçam a sua dispersão;
- c) não fechar os vãos de iluminação e ventilação, salvo prévia aprovação da Assembleia Geral do Condomínio do Complexo, que aprovará o respectivo projeto de fechamento;
- d) reparar, no prazo de 48 horas, vazamento na canalização privativa da sua unidade autônoma, ou infiltrações nas suas paredes e pisos, respondendo pelos danos que esses vazamentos e infiltrações causarem no Subcondomínio RESIDENCIAL ou a outro Condômino;
- e) respeitar, em sua unidade autônoma, o limite de sobrecarga da laje de 150 kg/m^2 (cento e cinquenta quilogramas por metro quadrado), incluindo revestimentos e paredes, vedada a compensação;
- f) não promover festas, reuniões ou ensaios, em suas unidades autônomas ou nas partes de propriedade e uso comum, com orquestras e conjuntos musicais;
- g) não transportar cargas nos elevadores fora dos limites estabelecidos;
- h) não permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas em suas respectivas unidades autônomas;
- i) não promover, por si ou por terceiros, tais como locatários ou comodatários, a instalação de qualquer atividade que afete o alto padrão do Subcondomínio RESIDENCIAL, nem utilizar sua área privativa para exploração das atividades não condizentes com o padrão do Subcondomínio RESIDENCIAL.
- j) não permitir a existência, em qualquer dependência do Subcondomínio RESIDENCIAL, de inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicos ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for comprovadamente indispensável à execução de algum serviço por tempo limitado e utilizado por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas;
- k) não realizar obras que comprometam a segurança do Complexo;
- l) não decorar as paredes externas, vidros ou quaisquer partes das fachadas dos edifícios, em cores ou tonalidades diversas das existentes;



- m) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- n) permitir ao Síndico do Subcondomínio ou Síndico do Complexo ou seus prepostos, o ingresso em sua unidade, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns e/ou das unidades;
- o) não deixar a mostra nas janelas, fachadas e áreas comuns roupas e outros objetos;
- p) salvo autorização expressa da AGE, os Condôminos e/ou usuários não instalarão em quaisquer dependências comuns do Subcondomínio RESIDENCIAL, alto-falante, fonógrafo ou aparelhos de som, e, uma vez autorizada a instalação, só utilizarão tais aparelhos de modo a não molestar os vizinhos e não sejam ouvidos fora das respectivas unidades autônomas onde forem instalados;
- q) os Condôminos e/ou usuários não queimarão lixo, detritos, refugos ou entulhos, seja qual for a sua espécie, dentro das unidades autônomas ou nas áreas de circulação e de uso comum do Subcondomínio RESIDENCIAL ou Complexo;
- r) as áreas de circulação, inclusive as próximas às unidades autônomas, serão conservadas limpas e desobstruídas pelos Condôminos e/ou usuários, seus empregados, prepostos, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem acúmulo de pessoas ou tumultos, seja nas dependências próprias, seja nos corredores, nas áreas de acesso, ou qualquer outra parte do Subcondomínio RESIDENCIAL ou suas adjacências;
- s) os Condôminos e/ou usuários não utilizarão quaisquer dependências comuns do Complexo para atividade sindical, religiosa e lúdica, a não ser com prévia autorização escrita do Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, e mediante pagamento de taxa que por ele for estabelecido;
- t) nenhum Condômino ou usuário do Complexo poderá estacionar seu automóvel em outras áreas que não aquelas destinadas a esta finalidade; e
- u) Manter atualizado junto a este Subcondomínio, seu cadastro completo, bem com o cadastro de seu inquilino, se houver.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES APLICÁVEIS NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Art. 67 - O Condômino que não pagar as suas contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, calculados pro-rata die, e honorários de advogado de até 20% (vinte por cento), encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou obrigações em atraso monetariamente corrigidas. O débito será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Art. 68 - Além das penas previstas em Lei, fica ainda o Condômino que, transitória ou eventualmente, descumprir qualquer dos deveres estabelecidos nestas Disposições Específicas e nesta Convenção e no Regimento Interno, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito à multa, por infração, de até o quádruplo do

valor de sua contribuição mensal no rateio das despesas, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

Parágrafo Primeiro: O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Subcondomínio RESIDENCIAL e o Condomínio do Complexo poderá, por deliberação de três quartos dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Segundo: O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

Parágrafo Terceiro: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico do Subcondomínio, conforme o caso, com recurso do interessado para a Assembleia Geral.

CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS PERTINENTES AO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL E DE INTERESSE GERAL DOS CONDÔMINOS

Art. 69 - A Empreendedora poderá instalar e manter, por um período de até de 5 (cinco) anos, nas coberturas do Subcondomínio RESIDENCIAL e/ou em áreas externas ou internas, placa contendo sua logomarca e atividade empresarial. Desta forma, as coberturas são designadas como áreas reservadas, razão pela qual, o uso das referidas áreas, independe de contrato formal, prevalecendo sempre esta disposição, que só poderá ser alterada por maioria absoluta dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo Primeiro: É permitido a Empreendedora ou Construtora a colocação, em caráter *ad eternum* e de forma gratuita, de placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento na área de propriedade e uso comum situada na entrada do Subcondomínio RESIDENCIAL.

Parágrafo Segundo: À Empreendedora fica assegurado o direito de, enquanto existirem unidades autônomas à venda no Subcondomínio RESIDENCIAL, manter, caso queiram, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes de propriedade e uso comum pelos corretores enquanto trabalham nas unidades autônomas.

Art. 70 - Nas Assembleias dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL, a Administradora deverá comparecer, obrigatoriamente, por si ou por procurador, independente de aviso, sob pena de rescisão de seu contrato de administração, salvo justa causa devidamente comprovada. A rescisão será incontinenti e independe de prévia notificação judicial ou extrajudicial.

Art. 71 - Pelas presentes Disposições Específicas fica conferido ao Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, poderes para o foro em geral e, ainda, para representar o respectivo Subcondomínio administrado, perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

Art. 72 - A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nestas Disposições Específicas, ou a não

aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nelas previstas, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, e estas poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

Art. 73 - O Subcondomínio RESIDENCIAL e o seu Síndico, desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis por:

- a) prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades autônomas que o integram;
- b) sinistros decorrentes de acidente, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos; e
- c) extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Subcondomínio.

Art. 74 - As obrigações pecuniárias constantes destas Disposições Específicas e as quantias em atraso serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

- a) na hipótese do pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mesmo mês do vencimento da contribuição em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente, desde o vencimento até o efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de atualização monetária diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) 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 feita 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 diário correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação, daquele índice, ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;
- c) eventual diferença de valor com origem em defasagem do índice utilizado, por motivo de falta de sua divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte;
- d) se, em decorrência de decisão e/ou Resolução Governamental, ocorrer a extinção, mudanças e/ou desvinculação do índice aqui adotado como fator legalmente previsto para a realização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que melhor reflita a taxa real de inflação de escolha do Síndico do Subcondomínio RESIDENCIAL, *ad referendum* da Assembleia.

Art. 75 - Enquanto não instalado o Subcondomínio RESIDENCIAL, o Síndico do Condomínio do Complexo, promoverá e coordenará todas as providências necessárias à instalação deste Subcondomínio, à medida que forem sendo concluídas suas obras. Para tanto, e com o objetivo de bem desempenhar as tarefas que desde já lhe competem, diligenciará junto à Empreendedora, todas as medidas requeridas para o regular desenvolvimento dos trabalhos, e atuará sempre no interesse dos Condôminos do Subcondomínio RESIDENCIAL.

TÍTULO III

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA O EDIFÍCIO DE SALAS COMERCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS



CAPÍTULO I - DOS EDIFÍCIO SALAS COMERCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS

Art. 76 - O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS do Edifício de Salas Comerciais (Bloco A) é composto por duas partes distintas, a saber:

- c) partes de condomínio, ou seja, aquelas de uso e de propriedade comum; e
- d) partes de uso e propriedade exclusiva, denominadas unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro: Constituem partes de propriedade e de uso comum a todos os Condôminos, acessórios indissolavelmente ligados às unidades autônomas, não suscetíveis de divisão ou alienação de forma destacada daquelas, nem de utilização exclusiva por qualquer Condômino, as mencionadas no artigo 3º, da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 1331 parágrafo 2º da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB), e as especificadas no Art. 4º da presente Convenção, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum deste Subcondomínio, nos termos do respectivo Instrumento de Constituição e Especificação de Condomínio do Complexo, partes estas que não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo expressa alteração desta Convenção, resultante de deliberação dos Condôminos tomada em Assembleia Geral do Complexo, através dos votos de pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos do Complexo.

Parágrafo Segundo: Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS as unidades autônomas às quais são atribuídas frações ideais no solo, nas outras partes comuns, suas áreas privativas, participação nas áreas comuns e áreas totais, tal como discriminadas no Anexo I - Quadro de Áreas que integra a presente Convenção, para todos os fins de direito, como se aqui transcrito fosse.

Parágrafo Terceiro: As unidades autônomas ou o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS destinar-se-á, exclusivamente, ao uso comercial, inclusive consultórios ou laboratórios, e o destino, de suas diferentes partes, fica submetido à natureza e aos fins do Ed. Cosmopolitan como um todo, cujos direitos e obrigações estão definidos nestas Disposições Específicas, no Regimento Interno e na presente Convenção de Condomínio.

Parágrafo Quarto: Subcondomínio SALAS COMERCIAIS (Bloco A) será tratado como ente jurídico individual e deverá ter Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ independente do Condomínio do Complexo.

Parágrafo Quinto: No Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, o Condômino que for proprietário de unidades que possibilitem o fechamento do corredor, poderá fechá-lo, desde que não impeça o acesso do Síndico deste Subcondomínio, Síndico do COMPLEXO e Órgãos Públicos, nem tampouco coloque a edificação em risco. O fechamento também não poderá impedir o acesso de outros condôminos e suas unidades.



CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS E DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO

Art. 77 - A Administração do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não.

Parágrafo Primeiro: O Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será eleito na Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos dos Subcondomínio SALAS COMERCIAIS por maioria dos votos dos Condôminos presentes.

Parágrafo Segundo: O Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será eleito pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito uma única vez, e podendo ser eleito novamente após 2 (dois) anos.

Parágrafo Terceiro: O Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS tomará posse de seu cargo 10 (dez) dias após a data em que for eleito, e nele permanecerá até que outro seja eleito e assuma o cargo.

Parágrafo Quarto: O Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, no desempenho de sua específica função, receberá a remuneração que será fixada, anualmente, pela Assembleia Geral do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

I – Para o primeiro Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, contado a partir da instalação do Subcondomínio, excepcionalmente, fica estabelecido a remuneração de dez vezes a taxa condominial da Sala 302. A partir do segundo mandato a remuneração do Síndico deverá observar o que dispões o caput do presente parágrafo.

Parágrafo Quinto: O Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS poderá delegar, no todo ou em parte, suas atribuições a outrem, sob sua inteira responsabilidade, mediante deliberação em Assembleia.

Parágrafo Sexto: O Condômino que estiver inadimplente perante o Condomínio do Complexo e/ou Subcondomínio, ou que nos últimos 2 (dois) exercícios tenha sido multado por conduta antissocial ou reiterado descumprimento da Convenção e Regimento interno, não poderá candidatar-se a nenhum cargo eletivo.

Parágrafo Sétimo: O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, sempre que o número de Condôminos for igual ou superior a 5 (cinco), terá um Conselho Fiscal, constituído de 3 (três) Condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, quando da eleição e nomeação do Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, competindo-lhes fiscalizar e emitir parecer sobre as contas mensais do Subcondomínio.

Art. 78 - O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS poderá contratar Administradora, pessoa física ou jurídica, estranha ou não ao Subcondomínio, escolhida em Assembleia pelos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Art. 79 - A Administradora pelo exercício de suas funções específicas de administração do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, remunerada de acordo com o que for aprovado pela Assembleia Geral, remuneração esta que será paga juntamente com as demais despesas do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Art. 80 - Compete ao Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS o desempenho das funções específicas de administração deste Subcondomínio, especialmente:

- a) representar ativa e passivamente o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, para a prática de todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, desta Convenção, destas Disposições Específicas e do Regimento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, transigir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- b) convocar Assembleias Gerais dos Condôminos e das reuniões do Conselho Fiscal do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- c) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, ou aos Condôminos da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- d) cumprir e fazer cumprir as estipulações contidas na legislação de regência, nesta Convenção, nestas Disposições Específicas e no Regimento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) elaborar ou solicitar à Administradora a confecção do orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, apresentando-o à Assembleia;
- g) cobrar dos Condôminos as suas contribuições do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e do Condomínio do Complexo, bem como impor e cobrar as multas devidas dando-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, e promover, se necessário, a sua cobrança judicial por via executiva;
- h) repassar o rateio das despesas do Condomínio do Complexo que couber ao Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, conforme estabelecido no Artigo 30.
- i) prestar contas de sua gestão à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- j) contratar seguros complementares para Subcondomínio SALAS COMERCIAIS conforme Art. 98;
- k) administrar o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, impondo, inclusive, penalidades aos Condôminos faltosos;
- l) cumprir e fazer cumprir a lei, as deliberações das Assembleias do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e do Condomínio do Complexo;
- m) ordenar reparos necessários não previstos no orçamento, contratar serviços e adquirir materiais necessários à manutenção, segurança e conservação do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, até o limite de 10% (dez por cento) da arrecadação mensal, ouvindo apenas o Conselho Fiscal. Podendo realizar os referidos reparos necessários, se urgentes, sem a consulta ao Conselho Fiscal ou Assembleia, se o valor não ultrapassar a 3% (três por cento) da arrecadação mensal. Os percentuais descritos nesta alínea refere-se ao valor total dos reparos ou serviços.
- n) executar, nos limites orçamentários, as disposições aprovadas em Assembleia;
- o) convocar a Assembleia Geral Ordinária, nas épocas próprias e Extraordinária, quando julgar conveniente;

- p) manter e escriturar o livro caixa do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo respectivo Conselho Fiscal;
- q) comunicar à Assembleia a existência de procedimentos judiciais ou administrativos bem como as citações recebidas pelo Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e as medidas por ele antecipadas;
- r) procurar, por meios necessários, dirimir divergências entre os Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- s) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder de propriedade do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, até 10 (dez) dias após o término de seu mandato;
- t) submeter, ao Conselho Fiscal do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, as contas do semestre anterior;
- u) elaborar e submeter às Assembleias do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS os projetos de Regimento Interno, de Regulamento do Regimento Interno e Atos Regimentais de qualquer natureza que, a seu critério, sejam considerados convenientes à disciplina e uso da Convenção, quando não conflitantes com as normas enumeradas neste artigo;
- v) contratar empresas e/ou pessoal especializado para promover as manutenções preventivas e corretivas do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e de seus equipamentos, mediante aprovação da Assembleia, bem como manter atualizados os arquivos de documentação técnica deste Subcondomínio.
- x) compete ao Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS manter atualizada junto ao Síndico do Condomínio do Complexo, ou Administradora do Condomínio do Complexo, o cadastro completo atualizado dos condôminos deste Subcondomínio.

Art. 81 - Na forma prevista para eleição do Síndico, será eleito um Conselho Fiscal/ Consultivo, composto de 3 (três) Condôminos, todos proprietários, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição, e que exercerão os respectivos mandatos sem qualquer remuneração.

Parágrafo Primeiro: Compete ao Conselho Fiscal/Consultivo, como órgão fiscalizador auxiliar o Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, esclarecer dúvidas sobre a contabilidade cabendo-lhe, também, fiscalizar e emitir parecer conclusivo sobre as contas deste Subcondomínio; assessorar o Síndico na solução dos problemas que dizem respeito ao Condomínio; aprovar ou rejeitar solicitação do Síndico para a realização de despesas extraordinária, cuja urgência desaconselhe à convocação de Assembleia, excetuando os casos previstos em lei ou neste instrumento; por solicitação do Síndico ou Condômino interessado, intervir em impasse entre eles criado, visando solucioná-los; e assessorar o Síndico se for o caso, na elaboração do orçamento da receita e da despesa relativa ao ano vindouro.

Parágrafo Segundo: Em caso de ausência, falecimento, impedimento, destituição, renúncia ou abandono da função, o Conselheiro Fiscal/Consultivo mais idoso assumirá as funções do Síndico até a eleição de novo Síndico para mandato tampão, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após confirmada a substituição.

P

Parágrafo Terceiro: Em caso de substituição do Síndico pelo Membro do Conselho Fiscal/Consultivo, este último fará jus ao valor da remuneração do Síndico pelo período da substituição.



CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA GERAL DO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS

Art. 82 - Os Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS deliberarão em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária através do voto que será proporcional à contribuição das despesas previstas no **Art. 94**.

Parágrafo único: As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de *quorum* especial, fixadas nesta Convenção obrigam, indistintamente, a todos os Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Art. 83 - A Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS se reunirá, anualmente, até 30 de abril.

Art. 84 - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS deverá, obrigatoriamente:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do respectivo Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, relativas ao ano findo;
- b) eleger a Síndico e o Conselho Fiscal/Consultivo do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- c) aprovar o orçamento das despesas e as contribuições dos Condôminos para o período administrativo seguinte referente ao Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e ao Condomínio do COMPLEXO;
- d) apreciar e votar as demais matérias constantes da ordem do dia; e
- e) em assuntos gerais, não será permitida deliberações.

Art. 85 - As Assembleias Gerais do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, Ordinárias ou Extraordinárias, poderão ser convocadas pelo seu Síndico, por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS. A convocação, em todas as hipóteses será feito por meio de Edital de Convocação, colocado em locais visíveis do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, tais como elevadores, hall de entrada, quadros de avisos, bem como enviada cópia da convocação a cada Condômino, para o endereço (físico ou eletrônico) registrado no Subcondomínio, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos. Em caso de urgência comprovada, as Assembleias Gerais Extraordinárias poderão se convocadas com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo Primeiro: No Edital de Convocação constará a "ordem do dia" sobre a qual deliberarão os presentes, não sendo permitida a deliberação de assuntos que não constem no edital. No item "assuntos de interesse geral" não poderá ser deliberada questões relevantes, excetuando quando comprovadamente de interesse geral e incontestemente urgentes, bem como deverá ser referendado na primeira Assembleia posterior. Também será indicado o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que na inexistência de *quorum* suficiente para a sua instalação em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após, com qualquer *quorum*.

Handwritten signature or mark.

Parágrafo Segundo: Salvo quando exigido quorum especial, a Assembleia Geral se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima dos Condôminos que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos votos do Condomínio do Complexo e, em segunda convocação 30 (trinta) minutos após, com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: Como exceção, ainda que não conste da "ordem do dia", a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por Condômino ou pelo Conselho Fiscal/Consultivo, de decisão proferida pelo Síndico ou por delegação daquele, pela Administradora, e que se refira, especificamente, ao Condômino ou ao Conselho Fiscal/Consultivo.

Art. 86 - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e, quando convocada pela Administradora, eleita, do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, pelo Conselho Fiscal/Consultivo, ou por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos, no mínimo, sempre que o exigirem os interesses comuns.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral Extraordinária do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será convocada com obediência ao disposto no Art. 85 retro, no que for cabível. No Edital de Convocação constará a "ordem do dia" sobre a qual deliberarão os presentes, não sendo permitida a deliberação de assuntos que não constem no edital. No item "assuntos de interesse geral" não poderá ser deliberada questões relevantes, excetuando quando comprovadamente de interesse geral e incontestemente urgentes, bem como deverá ser referendado em Assembleia posterior.

Parágrafo Segundo: As despesas com a Assembleia Geral do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS que se reunir para apreciar recurso de Condômino serão suportadas, no caso de desprovimento do recurso, pelo próprio Condômino.

Art. 87 - A Assembleia Geral Extraordinária do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS se reunirá, por convocação do Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, com a obediência das disposições do Art. 85 retro, no que forem cabíveis, para apreciar recurso interposto por qualquer dos Condôminos contra atos da própria Administradora.

Art. 88 - De todas as Assembleias serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário e pelos Condôminos presentes, que assim o quiseram. As atas deverão constar somente as deliberações e votações, com a individualização de cada voto, não devendo conter fatos diversos. Qualquer questão de ordem levantada pelos Condôminos deverá constar ao final das atas. A lista de presença e o edital de convocação, obrigatoriamente, deverão ser anexados à ata. Tão logo seja lavrada a ata, o Síndico a registrará no Cartório de Títulos e Documentos. Oito dias após a realização da Assembleia, o Síndico deverá encaminhá-la aos Condôminos.

Art. 89 - A Assembleia Geral do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será presidida por um Condômino, ou não, que escolherá o Secretário.

Art. 90 - A Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, que pratique irregularidades, não preste contas, ou não administre convenientemente este Subcondomínio.

Art. 91 - As deliberações que importem alterar a destinação do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS dependem da aprovação da unanimidade dos Condôminos do Complexo.

Art. 92 - Na hipótese da existência de mais de um representante legal em relação a qualquer das unidades autônomas, a representação na Assembleia Geral será feita

apenas por um dos Condôminos, observando-se o disposto no artigo 118 da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB).



CAPÍTULO IV - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS DO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS

Art. 93 - As despesas comuns do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, por mais especiais que sejam, serão suportadas exclusivamente pelos seus Condôminos, despesas essas que, exemplificativamente, são as seguintes:

- a) as de conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas de propriedade e uso comum e dependências do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, e aquelas atinentes à respectiva área de propriedade exclusiva;
- b) os impostos e taxas que incidirem sobre as partes e coisas de propriedade e uso comum do Subcondomínio;
- c) os prêmios de seguros do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e Condomínio do Complexo;
- d) a remuneração e encargos sociais do pessoal incumbido dos serviços inerentes ao Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- e) a quota de contribuição do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS para as despesas do Condomínio do Complexo;
- f) a remuneração dos serviços da Administradora do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, caso venha a ser contratada;
- g) o consumo de energia elétrica e água/esgoto das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- h) despesas com decoração, paisagismo e mobiliário das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS;
- i) manutenção, reforma, reparos, limpeza e conservação das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, de suas máquinas, elevadores, dutos e instalações referentes às referidas áreas;
- j) manutenção, reparo e troca dos elevadores do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo único: A remuneração dos serviços da Administradora do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, quando não eleita, será considerada despesa de custeio, e será deliberada em Assembleia.

Art. 94 - Os Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS concorrerão para o pagamento das despesas mensalmente, por antecipação, até o dia 5 (cinco) do mês a que se referirem, de acordo com o rateio elaborado no orçamento do prédio, observados os critérios do artigo anterior.

Parágrafo Primeiro: A cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal no solo e nas outras partes de propriedade e uso comum do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e das partes comuns do Condomínio do Complexo. Porém, o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS observará para a fixação da quota com que cada Condômino deverá contribuir para as despesas comuns correspondentes, ordinárias e extraordinárias, na seguinte proporção:

AD

SALAS COMERCIAIS

(participação de cada sala em relação a taxa condominial de referência)



SALA	
301	200%
302	100%
303	100%
304	100%
305	100%
306	100%
307	100%
308	100%
309	100%
310	100%
311	100%
312	100%
313	100%
314	100%
315	100%
316	200%
401	200%
402	100%
403	100%
404	100%
405	100%
406	100%
407	100%
408	100%
409	100%
410	100%
411	100%
412	100%
413	100%
414	100%
415	100%
416	200%
501 / 601	200%
502 / 602	100%
503 / 603	100%
504 / 604	100%
505 / 605	100%
506 / 606	100%
507 / 607	100%
508 / 608	100%
509 / 609	100%
510 / 610	100%
511 / 611	100%
512 / 612	100%
513 / 613	100%
514 / 614	100%
515 / 615	100%
516 / 616	200%

SALA	
701	200%
702	100%
703	100%
704	100%
705	100%
706	100%
707	100%
708	100%
709	100%
710	100%
711	100%
712	100%
713	200%
714	100%
801	100%
802	100%
803	100%
804	100%
805	100%
806	100%
807	100%
808	100%
809	100%
810	100%
811	100%
812	100%
813	100%
814	100%
901	300%
902	300%

Parágrafo Segundo: Para a fixação do valor de contribuição no rateio das despesas de cada unidade, a assembleia fixará um valor de referência para o Sala 302,

que servirá de base para aplicação do percentual que cada unidade do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo Terceiro: As cotas de cada Condômino deverão ser pagas até o dia 5 (cinco) de cada mês. O Condômino que pagar sua cota até o dia 3 (três) de cada mês, terá um desconto a pontualidade de 10% (dez por cento).

Parágrafo Quarto: O Condômino que não pagar a sua contribuição, ordinária e/ou extraordinária ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, calculados pro-rata die, e honorários de advogado de até 20% (vinte por cento), encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou obrigações em atraso monetariamente corrigidas. O débito será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Art. 95 - Serão igualmente rateadas as despesas extraordinárias, pertinentes ao Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, nos 10 (dez) dias subsequentes à Assembleia que as autorizar, salvo se esta estabelecer outro prazo para a contribuição.

Art. 96 - Ficarão a cargo exclusivo do Condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.

Parágrafo Primeiro: Qualquer Condômino poderá fazer, às suas expensas, modificações na propriedade exclusiva, desde que tais obras não influam na estrutura e solidez do conjunto, não atinjam e nem alterem as partes da propriedade e uso comum, não prejudiquem os interesses dos demais Condôminos cujos direitos sempre deverão ser respeitados, e só poderão ser realizadas após comunicação formal por escrito ao Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo Segundo: Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes de propriedade e uso comum ou unidades autônomas de outros Condôminos, somente poderão ser realizados após autorização dos Condôminos das demais unidades autônomas afetadas.

Art. 97 - O saldo remanescente de um exercício integrará o orçamento do exercício seguinte, se outro destino não lhe der a Assembleia. O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS apurará o seu *déficit*, o qual será rateado entre os respectivos Condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 98 - O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS será parcialmente assegurado na forma do Artigo 37.

Parágrafo Primeiro: O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS deverá contratar seguros complementares necessários ou exigidos por Lei, Convenção Coletiva de Trabalho da Categoria, Responsabilidade Civil, bem como seguros de interesse geral dos Condôminos.

Parágrafo Segundo: O Condômino, às suas expensas, poderá complementar o seguro de suas unidades ou contratar, para ela e seu conteúdo, outros seguros.





**CAPÍTULO V - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA PARA O
SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS**

Art. 99 - Haverá um Fundo de Reserva para o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS a ser utilizado pelo Síndico deste em caso de emergência, e para o qual os Condôminos, juntamente com a contribuição mensal, pagarão mais 5% (cinco por cento) sobre o montante desta.

Parágrafo Primeiro: A contribuição para o Fundo de Reserva será suspensa quando seu valor atingir 30% (trinta por cento) do orçamento anual do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo Segundo: Os saldos disponíveis no Fundo de Reserva serão aplicados em instituição bancária pelo Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, segundo orientação da Assembleia.

Parágrafo Terceiro: Os saldos disponíveis no Fundo de Reserva serão utilizados, se necessário, para pagamento das cotas do rateio das despesas ordinárias do Condomínio do Complexo.

**CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS DOS
EDIFÍCIOS SALAS COMERCIAIS OU SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS**

Art. 100 - São direitos dos Condôminos:

- a) usar, fruir e dispor da respectiva Unidade Autônoma, de acordo com o seu destino, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiros, defender sua posse e alienar a respectiva parte ideal ou gravá-la, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Ed. Cosmopolitan a que estejam vinculados, que não causem dano aos demais Condôminos e não infringam as normas legais ou as disposições contidas na legislação de regência, nesta Convenção, nestas Disposições Específicas e no Regimento Interno do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem estar dos demais;
- b) usar e gozar das partes comuns do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais Condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) comparecer às Assembleias Gerais do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e Condomínio do Complexo, bem como convocar as Assembleias dos Condôminos pela forma prescrita nesta Convenção e nestas Disposições Específicas, e nelas discutir, votar nas deliberações da Assembleia estando quite e respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- d) ser eleito Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS ou Condomínio do Complexo, ou membro do Conselho Fiscal, observadas as estipulações desta Disposição Específica e desta Convenção;
- e) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- f) formular queixas ou reclamações, ou apresentar sugestões por escrito ao Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS ou Conselho Fiscal;

- g) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e do Condomínio do Complexo, e pedir esclarecimentos aos Síndicos.



Art. 101 - Além de outras obrigações que defluem desta Convenção, das Disposições Específicas, do Regimento Interno do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e demais normas pertinentes à espécie, os Condôminos são obrigados a exigir o cumprimento dos regramentos do Condomínio do Complexo por seus empregados, prepostos, fornecedores, clientes e usuários.

Parágrafo único: Constituem ainda obrigações dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS:

- a) contribuir para as despesas comuns do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e do Condomínio do Complexo, na proporção prevista na presente Convenção;
- b) não remover o pó de tapete, de cortinas, ou de partes da respectiva unidade autônoma, senão por meios que impeçam a sua dispersão;
- c) não fechar os vãos de iluminação e ventilação, salvo prévia aprovação da Assembleia Geral do Condomínio do Complexo, que aprovará o respectivo projeto de fechamento;
- d) reparar, no prazo de 48 horas, vazamento na canalização privativa da sua unidade autônoma, ou infiltrações nas suas paredes e pisos, respondendo pelos danos que esses vazamentos e infiltrações causarem no Subcondomínio SALAS COMERCIAIS ou a outro Condômino;
- e) respeitar, em sua unidade autônoma, o limite de sobrecarga da laje de 200 kg/m² (duzentos quilogramas por metro quadrado), incluindo revestimentos e paredes, vedada a compensação;
- f) não transportar cargas nos elevadores fora dos limites estabelecidos;
- g) não promover, por si ou por terceiros, tais como locatários ou comodatários, a instalação de qualquer atividade que afete o alto padrão do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, nem utilizar sua área privativa para exploração das atividades não condizentes com o padrão do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.
- h) não permitir a existência, em qualquer dependência do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, de inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicos ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for comprovadamente indispensável à execução de algum serviço por tempo limitado e utilizado por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas;
- i) não realizar obras que comprometam a segurança do Complexo;
- j) não decorar as paredes externas, vidros ou quaisquer partes das fachadas dos edifícios, em cores ou tonalidades diversas das existentes;
- k) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- l) permitir ao Síndico do Subcondomínio ou Síndico do Complexo ou seus prepostos, o ingresso em sua unidade, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns e/ou das unidades;

(Handwritten signature)

- m) não deixar a mostra nas janelas, fachadas e áreas comuns placa, faixas, roupas e outros objetos;
- n) Manter atualizado junto a este Subcondomínio, seu cadastro completo, bem com o cadastro de seu inquilino, se houver;
- o) salvo autorização expressa da AGE, os Condôminos e/ou usuários não instalarão em quaisquer dependências comuns do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, alto-falante, fonógrafo ou aparelhos de som, e, uma vez autorizada a instalação, só utilizarão tais aparelhos de modo a não molestar os vizinhos e não sejam ouvidos fora das respectivas unidades autônomas onde forem instalados;
- p) os Condôminos e/ou usuários não queimarão lixo, detritos, refugos ou entulhos, seja qual for a sua espécie, dentro das unidades autônomas ou nas áreas de circulação e de uso comum do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS ou Complexo; e
- q) as áreas de circulação, inclusive as próximas às unidades autônomas, serão conservadas limpas e desobstruídas pelos Condôminos e/ou usuários, seus empregados, prepostos, sendo proibidas quaisquer práticas ou atividades que provoquem acúmulo de pessoas ou tumultos, seja nas dependências próprias, seja nos corredores, nas áreas de acesso, ou qualquer outra parte do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS ou suas adjacências.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES APLICÁVEIS NO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS

Art. 102 - O Condômino que não pagar as suas contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, calculados pro-rata die, e honorários de advogado de até 20% (vinte por cento), encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou obrigações em atraso monetariamente corrigidas. O débito será atualizado monetariamente, desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Art. 103 - Além das penas previstas em Lei, fica ainda o Condômino que, transitória ou eventualmente, descumprir qualquer dos deveres estabelecidos nestas Disposições Específicas e nesta Convenção e no Regimento Interno, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito à multa, por infração, de até o quántuplo do valor de sua contribuição mensal no rateio das despesas, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

Parágrafo Primeiro: O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e o Condomínio do Complexo poderá, por deliberação de três quartos dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Segundo: O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente

A

ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até a deliberação da Assembleia.

Parágrafo Terceiro: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico do Subcondomínio, conforme o caso, com recurso do interessado para a Assembleia Geral.



CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS PERTINENTES AO SUBCONDOMÍNIO SALAS COMERCIAIS E DE INTERESSE GERAL DOS CONDÔMINOS

Art. 104 - A Empreendedora poderá instalar e manter, por um período de até de 5 (cinco) anos, nas coberturas do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e/ou em áreas externas ou internas, placa contendo sua logomarca e atividade empresarial. Desta forma, as coberturas são designadas como áreas reservadas, razão pela qual, o uso das referidas áreas, independerá de contrato formal, prevalecendo sempre esta disposição, que só poderá ser alterada por maioria absoluta dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo Primeiro: É permitido a Empreendedora ou Construtora a colocação, em caráter *ad eternum* e de forma gratuita, de placa simbólica de bronze ou outro material e/ou acabamento na área de propriedade e uso comum situada na entrada do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Parágrafo Segundo: À Empreendedora fica assegurado o direito de, enquanto existirem unidades autônomas à venda no Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, manter, caso queiram, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes de propriedade e uso comum pelos corretores enquanto trabalham nas unidades autônomas.

Art. 105 - Nas Assembleias dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, a Administradora deverá comparecer, obrigatoriamente, por si ou por procurador, independente de aviso, sob pena de rescisão de seu contrato de administração, salvo justa causa devidamente comprovada. A rescisão será incontinenti e independe de prévia notificação judicial ou extrajudicial.

Art. 106 - Pelas presentes Disposições Específicas fica conferido ao Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, poderes para o foro em geral e, ainda, para representar o respectivo Subcondomínio administrado, perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

Art. 107 - A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nestas Disposições Específicas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nelas previstas, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, e estas poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

Art. 108 - O Subcondomínio SALAS COMERCIAIS e o seu Síndico, desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis por:

- a) prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades autônomas que o integram;

A



- b) sinistros decorrentes de acidente, extravios e danos que venham a sofrer Condôminos; e
- c) extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Subcondomínio.

Art. 109 - As obrigações pecuniárias constantes destas Disposições Específicas e as quantias em atraso serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento das contribuições e/ou obrigações, até a data do seu efetivo pagamento, automaticamente, para todos os efeitos jurídicos, legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

- a) na hipótese do pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mesmo mês do vencimento da contribuição em atraso, a atualização monetária do valor desta será feita diariamente, desde o vencimento até o efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de atualização monetária diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) 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 feita 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 diário correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação, daquele índice, ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;
- c) eventual diferença de valor com origem em defasagem do índice utilizado, por motivo de falta de sua divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte;
- d) se, em decorrência de decisão e/ou Resolução Governamental, ocorrer a extinção, mudanças e/ou desvinculação do índice aqui adotado como fator legalmente previsto para a realização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que melhor reflita a taxa real de inflação de escolha do Síndico do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, *ad referendum* da Assembleia.

Art. 110 - Enquanto não instalado o Subcondomínio SALAS COMERCIAIS, o Síndico do Condomínio do Complexo, promoverá e coordenará todas as providências necessárias à instalação deste Subcondomínio, à medida que forem sendo concluídas suas obras. Para tanto, e com o objetivo de bem desempenhar as tarefas que desde já lhe competem, diligenciará junto à Empreendedora, todas as medidas requeridas para o regular desenvolvimento dos trabalhos, e atuará sempre no interesse dos Condôminos do Subcondomínio SALAS COMERCIAIS.

Handwritten mark



TÍTULO IV

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA O SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL

CAPÍTULO I - DO SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL

Art. 111 - O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL de lojas e garagem rotativa é composto por duas partes distintas, a saber:

- e) partes de condomínio, ou seja, aquelas de uso e de propriedade comum; e
- f) partes de uso e propriedade exclusiva, denominadas unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro: Constituem partes de propriedade e de uso comum a todos os Condôminos, acessórios indissolavelmente ligados às unidades autônomas, não suscetíveis de divisão ou alienação de forma destacada daquelas, nem de utilização exclusiva por qualquer Condômino, as mencionadas no artigo 3º, da Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e no artigo 1331 parágrafo 2º da Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB), e as especificadas no Art. 4º da presente Convenção, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum deste Subcondomínio, nos termos do respectivo Instrumento de Constituição e Especificação de Condomínio do Complexo, partes estas que não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo expressa alteração desta Convenção, resultante de deliberação dos Condôminos tomada em Assembleia Geral do Complexo, através dos votos de pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos Condôminos do Complexo.

Parágrafo Segundo: Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL as unidades autônomas às quais são atribuídas frações ideais no solo, nas outras partes comuns, suas áreas privativas, participação nas áreas comuns e áreas totais, tal como discriminadas no Anexo I - Quadro de Áreas que integra a presente Convenção, para todos os fins de direito, como se aqui transcrito fosse.

Parágrafo Terceiro: As unidades autônomas ou o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL destinar-se-á, exclusivamente, ao uso comercial, inclusive para prática de atividades médicas ou laboratoriais, e o destino, de suas diferentes partes, fica submetido à natureza e aos fins do Ed. Cosmopolitan como um todo, cujos direitos e obrigações estão definidos nestas Disposições Específicas, no Regimento Interno e na presente Convenção de Condomínio.

Parágrafo Quarto: Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será tratado como ente jurídico individual e deverá ter Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ independente do Condomínio do Complexo.

Parágrafo Quinto: No Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, o Condômino que for proprietário de unidades que possibilitem o fechamento de áreas de uso comum, poderá fechá-lo, desde que não impeça o acesso do Síndico deste Subcondomínio, Síndico do COMPLEXO e Órgãos Públicos, nem tampouco coloque a edificação em risco. O fechamento também não poderá impedir o acesso de outros condôminos e suas unidades.

AD

**CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL
E DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO**



Art. 112 - A Administração do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será exercida por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não.

Parágrafo Primeiro: O Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será eleito na Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos dos Subcondomínio CENTRO COMERCIAL por maioria dos votos dos Condôminos presentes.

Parágrafo Segundo: O Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será eleito pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito uma única vez, e podendo ser eleito novamente após 2 (dois) anos.

Parágrafo Terceiro: O Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL tomará posse de seu cargo 10 (dez) dias após a data em que for eleito, e nele permanecerá até que outro seja eleito e assuma o cargo.

Parágrafo Quarto: O Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, no desempenho de sua específica função, receberá a remuneração que será fixada, anualmente, pela Assembleia Geral do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL.

I – Para o primeiro Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, contado a partir da instalação do Subcondomínio, excepcionalmente, fica estabelecido a remuneração de uma vez a taxa condominial da LOJA 1. A partir do segundo mandato a remuneração do Síndico deverá observar o que dispões o caput do presente parágrafo.

Parágrafo Quinto: O Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL poderá delegar, no todo ou em parte, suas atribuições a outrem, sob sua inteira responsabilidade, mediante deliberação em Assembleia.

Parágrafo Sexto: O Condômino que estiver inadimplente perante o Condomínio do Complexo e/ou Subcondomínio, ou que nos últimos 2 (dois) exercícios tenha sido multado por conduta antissocial ou reiterado descumprimento da Convenção e Regimento interno, não poderá candidatar-se a nenhum cargo eletivo.

Parágrafo Sétimo: O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, sempre que o número de Condôminos for igual ou superior a 5 (cinco), terá um Conselho Fiscal, constituído de 3 (três) Condôminos, com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição, os quais serão eleitos pela Assembleia Geral, quando da eleição e nomeação do Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, competindo-lhes fiscalizar e emitir parecer sobre as contas mensais do Subcondomínio.

Art. 113 - O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL poderá contratar Administradora, pessoa física ou jurídica, estranha ou não ao Subcondomínio, escolhida em Assembleia pelos Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL.

Art. 114 - A Administradora pelo exercício de suas funções específicas de administração do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, remunerada de acordo com o que for aprovado pela Assembleia Geral, remuneração esta que será paga juntamente com as demais despesas do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL.

Art. 115 - Compete ao Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL o desempenho das funções específicas de administração deste Subcondomínio, especialmente:

a) representar ativa e passivamente o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, para a prática de todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, nos limites da