

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 CENTRO COMERCIAL;
- c) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, ou aos Condôminos da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- 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, se houver, a confecção do orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, apresentando-o à Assembleia;
- g) cobrar dos Condôminos as suas contribuições do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL e do Condomínio do Complexo, bem como impor e cobrar as multas devidas dando-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL, conforme estabelecido no **Artigo 30**.
- i) prestar contas de sua gestão à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- j) contratar seguros complementares para Subcondomínio CENTRO COMERCIAL conforme **Art. 133, Parágrafo Primeiro**;
- k) administrar o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, impondo, inclusive, penalidades aos Condôminos faltoso;
- l) cumprir e fazer cumprir a lei, as deliberações das Assembleias do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL e as medidas por ele antecipadas;
- r) procurar, por meios necessários, dirimir divergências entre os Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- s) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder de propriedade do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, até 10 dias após o término de seu mandato;
- t) submeter, ao Conselho Fiscal do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, as contas do semestre anterior;
- u) elaborar e submeter às Assembleias do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL 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 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. 116 - 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 CENTRO COMERCIAL, 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.

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 CENTRO COMERCIAL



Art. 117 - Os Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL deliberarão em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária através do voto que será proporcional à contribuição das despesas previstas no **Art. 129**.

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 CENTRO COMERCIAL.

Art. 118 - A Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL se reunirá, anualmente, até 30 de abril.

Art. 119 - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral Ordinária do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL deverá, obrigatoriamente:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do respectivo Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, relativas ao ano findo;
- b) eleger a Síndico e o Conselho Fiscal do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- c) aprovar o orçamento das despesas e as contribuições dos Condôminos para o período administrativo seguinte referente ao Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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. 120 - As Assembleias Gerais do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, Ordinárias ou Extraordinárias, poderão ser convocadas pelo seu Síndico, por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL. A convocação, em todas as hipóteses será feito por meio de Edital de Convocação, colocado em locais visíveis do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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 Condômino ou ao Conselho Fiscal/Consultivo.

Art. 121 - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL e, quando convocada pela Administradora, eleita, do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, pelo Conselho Fiscal, 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 CENTRO COMERCIAL será convocada com obediência ao disposto no **Art. 120** 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 CENTRO COMERCIAL que se reunir para apreciar recurso de Condômino serão suportadas, no caso de desprovimento do recurso, pelo próprio Condômino.

Art. 122 - A Assembleia Geral Extraordinária do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL se reunirá, por convocação do Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, com a obediência das disposições do **Art. 120** retro, no que forem cabíveis, para apreciar recurso interposto por qualquer dos Condôminos contra atos da própria Administradora.

Art. 123 - 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. 124 - A Assembleia Geral do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será presidida por um Condômino, ou não, que escolherá o Secretário.

Art. 125 - A Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, que pratique irregularidades, não preste contas, ou não administre convenientemente este Subcondomínio.

Art. 126 - As deliberações que importem alterar a destinação do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL dependem da aprovação da unanimidade dos Condôminos do Complexo.

Parágrafo único: As áreas privadas das unidades do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL somente necessitarão anuência de Assembleia deste Subcondomínio ou Condomínio do Complexo para alteração de destinação quando a referida alteração se referir para uso residencial.

Art. 127 - 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 CENTRO COMERCIAL**

Art. 128 - As despesas comuns do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL e Condomínio do Complexo;
- d) a remuneração e encargos sociais do pessoal incumbido dos serviços inerentes ao Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- e) a quota de contribuição do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL para as despesas do Condomínio do Complexo;
- f) a remuneração dos serviços da Administradora, o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, caso venha a ser contratada;
- g) o consumo de energia elétrica e água/esgoto das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- h) despesas com decoração, paisagismo e mobiliário das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL;
- i) manutenção, reforma, reparos, limpeza e conservação das áreas de propriedade e uso comum do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, de suas máquinas, elevadores, dutos e instalações referentes às referidas áreas;

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

Art. 129 - Os Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL e das partes comuns do Condomínio do Complexo. Porém, o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL observará para a fixação da quota com que cada Condômino deverá contribuir para as despesas comuns correspondentes, ordinárias e extraordinárias, na seguinte proporção:





LOJAS e GARAGEM ROTATIVA

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

Unidade	
1	100%
2	100%
3	100%
4	100%
5	100%
6	140%
7	100%
8	100%
9	300%
10	300%
11	100%
12	100%
13	100%
14	100%
15	100%
16	100%
17	100%
18	100%
19	140%
20	250%
S21	1000%
Gar. Rotativa	1000%

Parágrafo Segundo: Para a fixação do valor de contribuição no rateio das despesas de cada unidade, a assembleia fixará um valor de referência para a Loja 1, que servirá de base para aplicação do percentual que cada unidade do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL.

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



Art. 131 - 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 CENTRO COMERCIAL.

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

Art. 133 - O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL será parcialmente assegurado na forma do Artigo 37.

Parágrafo Primeiro: O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL

Art. 134 - Haverá um Fundo de Reserva para o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL.

Parágrafo Segundo: Os saldos disponíveis no Fundo de Reserva serão aplicados em instituição bancária pelo Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL OU SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL



Art. 135 - 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 na legislação de regência, nesta Convenção, nestas Disposições Específicas e no Regimento Interno do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL ou Conselho Fiscal;
- g) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL e do Condomínio do Complexo, e pedir esclarecimentos aos Síndicos;
e
- h) 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.

Art. 136 - Além de outras obrigações que defluem desta Convenção, das Disposições Específicas, do Regimento Interno do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL:

- a) contribuir para as despesas comuns do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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) 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 CENTRO COMERCIAL ou a outro Condômino;
- d) respeitar, em sua unidade autônoma, o limite de sobrecarga da laje de 500 kg/m² (quinhentos quilogramas por metro quadrado), incluindo revestimentos e paredes, vedada a compensação;
- e) não transportar cargas nos elevadores fora dos limites estabelecidos;
- f) não promover, por si ou por terceiros, tais como locatários ou comodatários, a instalação de qualquer atividade que afete o alto padrão do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, nem utilizar sua área privativa para exploração das atividades não condizentes com o padrão do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL.
- g) não permitir a existência, em qualquer dependência do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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;
- h) não realizar obras que comprometam a segurança do Complexo;
- i) não decorar as paredes externas ou quaisquer partes das fachadas Ed. Cosmopolitan, ou fachada lojas, em cores ou tonalidades diversas das existentes, exceto a parte destinada aos letreiros das mesmas que obedeceram o disposto na letra "h" do Art. 135;
- j) 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;
- k) não deixar a mostra nas janelas, fachadas e áreas comuns placa, faixas, roupas e outros objetos;
- l) Manter atualizado junto a este Subcondomínio, seu cadastro completo, bem com o cadastro de seu inquilino, se houver;
- m) salvo autorização expressa da AGE, os Condôminos e/ou usuários não instalarão em quaisquer dependências comuns do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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;
- n) 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 CENTRO COMERCIAL ou Complexo; e
- o) 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 CENTRO COMERCIAL ou suas adjacências.

(Handwritten signature)

Circulo de Registro de Imóveis
Fls.: 220
3.0055-DF

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES APLICÁVEIS NO SUBCONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL

Art. 137 - 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. 138 - 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 CENTRO COMERCIAL 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 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 CENTRO COMERCIAL E DE INTERESSE GERAL DOS CONDÔMINOS

Art. 139 - A Empreendedora poderá instalar e manter, por um período de até de 5 (cinco) anos, nas coberturas do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL 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 CENTRO COMERCIAL.

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 CENTRO COMERCIAL.



Parágrafo Segundo: À Empreendedora fica assegurado o direito de, enquanto existirem unidades autônomas à venda no Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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. 140 - Nas Assembleias dos Condôminos do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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. 141 - Pelas presentes Disposições Específicas fica conferido ao Síndico do Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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. 142 - 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. 143 - O Subcondomínio CENTRO COMERCIAL e o seu Síndico, desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis por:

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

Art. 144 - 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:

- e) 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;
- f) 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;

- g) 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;
- h) 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 CENTRO COMERCIAL, *ad referendum* da Assembleia.

Art. 145 - Enquanto não instalado o Subcondomínio CENTRO COMERCIAL, 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 CENTRO COMERCIAL.

to

TÍTULO V



DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 146 - Em razão das características do empreendimento e das diferentes épocas de conclusão de cada uma de suas partes, o Condomínio do Complexo será instalado por partes, na medida da conclusão e entrega de cada prédio, oportunidade na qual será instalado o respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Primeiro - As áreas comuns a todo empreendimento que estiverem prontas serão conservadas e custeadas pelo Subcondomínio já instalado, que rateará entre seus Condôminos essas despesas.

Parágrafo Segundo - Os Subcondomínios contribuirão para o custeio e conservação das áreas que lhes gerem serviços ou contenha materiais e/ou equipamentos por eles utilizados ou estocados, mesmo que referida área esteja localizada em apenas um dos Subcondomínios.

Parágrafo Terceiro - A unidade autônoma Garagem Rotativa poderá ser vendida a qualquer pessoa, física ou jurídica, estranha ou não a quaisquer dos Subcondomínios.

A

TÍTULO VI

DO FORO



Art. 147 - Fica eleito o foro da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília/DF, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção de Condomínio do Complexo.

Parágrafo Primeiro - Fica o Senhor Oficial do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição desta Capital autorizado a proceder a todos os registros, inscrições e averbações que se façam necessários, em face do presente instrumento. Todos os Condôminos obrigam-se a, em caso de alienação, fazer constar da respectiva escritura a existência da presente Convenção, tornando-a obrigatória para o novo adquirente, assim como se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, a respeitá-la em todas as suas cláusulas e estipulações.

Parágrafo Segundo - Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei Federal 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e pela Lei Federal 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (CCB).

Brasília-DF, 14 de abril de 2011.

[Handwritten signature]
GENT INCORPORADORA LTDA

[Handwritten signature]
Dileusa
4º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA

Blênio de Cassio Mendes
4º Ofício de Notas de Brasília-DF
Aux. de Serviços Notariais Autorizado

4º OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
W/3 NORTE QD. 504 - ED. MARIANA-TERREO
BRASÍLIA-DF - FONE: (0XX61)326-5234

RECONHECO e dou fe por AUTENTICIDADE
da(s) firma(s) de:
[0186988]-ANDRE LUIZ ALMEIDA PINTO..
DE OLIVEIRA.....

Em testemunho da verdade.
BRASÍLIA, 06 de Junho de 2011
Selo: TJDFT20110090069648TABL
Disponível no site www.tjdft.jus.br

005-AROLD DE SOUZA ARAUJO
ESCREVENTE AUTORIZADO
Notas de Brasília-DF
Aux. de Serviços Notariais Autorizado

