

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DISCO INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA, empresa com sede no SCS – Setor Comercial Sul, Quadra 02, Bloco D, sala 1.308 Parte A, 13º andar, Ed. Oscar Niemeyer, Brasília - DF, inscrita no CGC/MF sob o nº 08.786.123/0001-01, neste ato representada por seu sócio Administrador **PEDRO HENRIQUE ALMEIDA PINTO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da **CI/ RG nº 50.451-713-2 SSP/SP**, inscrito no CPF sob nº **729.717.037-20**, residente e domiciliado nesta capital; proprietária das unidades autônomas destinadas a utilização mista, ou seja, **RESIDENCIAL/COMERCIAL**, localizadas e construídas no endereço abaixo; por este instrumento, estabelecem a **Convenção de Condomínio do Olympique**, que reger-se-á pelos fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002; e pela presente **Convenção de Condomínio**, com as seguintes Cláusulas:

FINALIDADE:

- a) 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.
- b) Estabelecer o **Regimento Interno** do Empreendimento que, somente poderá sofrer modificações, por aprovação de Assembléia Geral, especialmente para este fim convocada.
- c) Regulamentar as relações entre condôminos/usuários do **Condomínio do Olympique**, visando o convívio cordial e harmônico e o necessário bem comum, o resguardo do condomínio quanto a responsabilidades por atos de terceiros.
- d) 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.
- e) 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.

Handwritten mark

Handwritten signature

- 3 -

Handwritten mark



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.

- a) **EDIFÍCIO** - Estrutura planejada, construção, Geralmente de alvenaria e de certas proporções e importância, destinada a morada, trabalho e outros fins. O Edifício 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**.
- b) **LOJAS** - Estrutura planejada, com destinação exclusivamente comercial, sendo vedado uso para fins residenciais ou de hospedagem de qualquer natureza.
- c) **GARAGENS** - Estrutura planejada, destinada ao abrigo de veículos de pequeno e médio porte situada no 1º e 2º subsolos do Edifício.
- d) **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.
- e) **UNIDADES AUTÔNOMAS** - São as áreas imobiliárias privativas de propriedade exclusiva de cada Condômino, constituídas por apartamentos e sua(s) respectiva(s) vaga(s) de garagem(ns) e lojas, com suas instalações internas, ramais de encanamento e fios, até a interseção com os respectivos troncos.
- f) **ASSEMBLÉIA GERAL** - Assembléia 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 é órgão máximo, detendo poderes para dar rumo ao condomínio, observando apenas o quorum necessários para as deliberações.
- g) **ASSEMBLÉIA GERAL ABERTA** - É a Assembléia que não tem sua conclusão em uma única assentada. Podendo permanecer instalada por vários dias, bem como os condôminos poderem externar seu voto por escrito sem a necessidade da presença dos demais condôminos.
- h) **REGISTRO DAS ATAS DE ASSEMBLÉIA** - O registro das atas de Assembléia se dá para que a mesma tenha publicidade, 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.
- i) **CONDÔMINO** - Pessoa física ou jurídica que seja proprietário,

70

-4-
[Assinatura]



cessionário, promitente comprador, co-proprietário.

- j) **CONDOMÍNIO** – É o direito de propriedade exercido em comum. Expressão que significa "domínio de vários". Pode se referir a um edifício ou a um conjunto de edifícios, cada um contendo diversas unidades autônomas. Condomínio pode ser definido como a reunião ou sociedade de indivíduos em torno de uma propriedade, em parte comum e indivisível (propriedade comum), que coexiste com uma propriedade exclusiva de cada um dos comunistas (propriedade exclusiva).
- k) **SÍNDICO** - Pessoa física ou jurídica eleita em Assembléia Geral dos condôminos, com mandato para representa 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 novel ou na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964. Outrossim, deve cumprir e fazer cumprir as lei, convenção, Regimento Interno e deliberação de Assembléia.
- l) **SUBSÍNDICO** - Pessoa que em regra é física, que deverá substituir o Síndico em suas faltas e ausências eventuais ou permanentes e impedimentos, além das demais obrigações previstas em convenção.
- m) **CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL** - Órgão consultivo e fiscal da Administração do Condomínio, composto por 3 (três) condôminos, com mandato igual ao da administração do condomínio, reelegíveis, com exercício dos respectivos mandatos sem qualquer remuneração, eleitos em Assembléia Geral, nos termos da eleição do Síndico e obrigação exclusiva de assessoramento ao Síndico na solução de problemas inerentes ao Condomínio, bem como de examinar as contas, livros e demais assentamentos relativos à Administração Condominial, emitindo parecer conclusivo, a fim de indicar para a Assembléia, a aprovação ou reprovação das contas do Síndico.
- n) **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Instrumento legal responsável pela constituição do condomínio, tem como finalidade o regramento da utilização do condomínio, a regulação dos direitos e deveres dos condôminos e demais moradores, a competência do órgão de administração, a regulamentação das relações entre os condôminos, condomínio e terceiros no tocante às áreas comuns e individuais;
- o) **REGIMENTO INTERNO** - Documento específico que disciplina o funcionamento do Condomínio, 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 Assembléias e do próprio Regimento.
- p) **SERVIÇOS "pay-per-use"** - Serviços terceirizados, destinado dar comodidade aos condôminos e demais moradores, colocados à disposição de todos os interessados, os quais não se comunicam com as despesas ordinárias e extraordinárias. A cobrança não se dá pelo rateio das despesas e ficam a cargo de quem efetivamente utiliza os serviços,

AD

- 5 -
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



não criando qualquer passivo para o condomínio, nem tampouco responsabilidades solidária ou subsidiária.

- q) **ADMINISTRADORA** – Pessoa jurídica contratada para assessorar o Síndico, podendo ainda, se for o caso ser o próprio Síndico, caso a Assembléia assim decida. Somente poderá representar legalmente o Condomínio perante as autoridades públicas e privadas mediante autorização da Assembléia ou ainda por outorga de procuração e carta de preposto, quando for o caso.
- r) **QUORUM DE MAIORIA SIMPLES** – Voto de 50% (cinquenta por cento) mais um condômino presentes à Assembléia.
- s) **QUORUM DE MAIORIA QUALIFICADA / ABSOLUTA** - Voto de 50% (cinquenta por cento) mais um do total dos condôminos que compõe o condomínio.
- t) **QUORUM DE 2/3** - Voto de 67% (sessenta e sete por cento) do total dos condôminos do condomínio.
- u) **OBRA VOLUPTUÁRIAS** - 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.
- v) **OBRA ÚTIL** - São as obras que aumentam ou facilitam o uso do bem.
- w) **OBRA NECESSÁRIA** – São as obras que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

CAPÍTULO I DAS PARTES DE USO E PROPRIEDADE COMUNS

CLÁUSULA PRIMEIRA - O Edifício é uma obra vertical com destinação para uso residencial e comercial cuja incorporação, construção e vendas é de responsabilidade da DISCO INCORPORADORA IMOBILIARIA LTDA. O empreendimento terá 04 Blocos denominadas A, B, C e D, assim discriminadas:

- a) **2º SUBSOLO:** Composto por 319 vagas de garagens de números 1 a 319, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, vinculadas aos apartamentos conforme Anexo I, circulações para veículos, hall, guarita, subestação da CEB. A circulação vertical é composta em cada um dos Blocos por: escadaria, hall dos elevadores e 04 elevadores. O acesso dos veículos a este pavimento se dará através de portão para entrada e para saída de veículos.
- b) **1º SUBSOLO:** Composto por 382 vagas de garagens de números 320 a 701, para veículos de passeio de pequeno e médio porte, sendo 374 vagas vinculadas aos apartamentos conforme Quadro adiante e 08 vagas de números 390, 391, 630, 631, 639, 640, 655 e 656 de uso comum do condomínio destinadas a portadores de necessidades especiais,

- 6 -



circulações para veículos, "garage band", "bicicletário", atelier, bricolagem, "pet-care", vestiários masculino e feminino, refeitório, lavanderia, "car-wash". A circulação vertical é composta em cada um dos blocos por: escadaria, hall dos elevadores e 04 elevadores. O acesso dos veículos a este pavimento se dará através de uma rampa para entrada e para saída de veículos.

- c) **TÉRREO:** Composto por brinquedoteca, cinema infantil, pilotis, espaço gourmet, salão de festas adulto com sanitários e copa, salão de festas infanto-juvenil com sanitários e copa, salão de beleza, salas para massagem, sauna com descanso e duchas, "fitness", quadra de esportes, quadra de futebol, sanitários, guarita, jogos juvenil, cômodos técnicos, "cyber" café, sala da administração, salão de jogos adulto, jardins, áreas descobertas, hall de entrada, recepção, churrasqueiras, piscinas adulto e infantil, hidro, biribol, tanque de areia, pista de "cooper". A circulação vertical é composta em cada um dos blocos por: escadaria, hall dos elevadores e 4 elevadores. Na parte privativa temos ainda 15 lojas de números 1 a 15.
- d) **MESANINO:** Composto por "lan house", cômodos técnicos, galerias, "cyber" café, sala de reunião, "home theater". A circulação vertical é composta em cada um dos blocos por: escadaria, hall dos elevadores e 4 elevadores.

e) PAVIMENTO TIPO (1º AO 17º PAVIMENTO) - Blocos A e B:

Os Pavimentos Tipos em número de 17 são compostos cada um por:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 4 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- | | |
|-----------------------|---|
| 1º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 101 a 108. |
| 2º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 201 a 208. |
| 3º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 301 a 308. |
| 4º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 401 a 408. |
| 5º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 501 a 508. |
| 6º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 601 a 608. |
| 7º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 701 a 708. |
| 8º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 801 a 808. |
| 9º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 901 a 908. |
| 10º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1001 a 1008. |
| 11º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1101 a 1108. |
| 12º Pavimento: | Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1201 a 1208. |

[Handwritten signature] -7-



- 13º Pavimento:** Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1301 a 1308.
- 14º Pavimento:** Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1401 a 1408.
- 15º Pavimento:** Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1501 a 1508.
- 16º Pavimento:** Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1601 a 1608.
- 17º Pavimento:** Blocos A e B - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1701 a 1708.

f) 18º PAVIMENTO - Blocos A e B:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 04 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- 18º Pavimento:** Blocos A e B - 06 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1801 a 1806.

g) 19º Pavimento - Blocos A e B:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 04 elevadores.

Na parte Privativa temos :

- 19º Pavimento:** Blocos A e B - 04 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1901 a 1904.

h) 20º Pavimento - Blocos A e B:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores e 04 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- 20º Pavimento:** Blocos A e B - 02 Apartamentos - (parte superior) de números 1902 e 1903.

i) COBERTURA - Blocos A e B:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto por casa de máquinas dos elevadores e escadaria.

j) PAVIMENTO TIPO (1º AO 15º PAVIMENTO) - Blocos C e D:

Os Pavimentos Tipos em número de 15 são compostos cada um por:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 04 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- 1º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 101 a 108.
- 2º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 201 a 208.
- 3º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 301 a 308.
- 4º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 401 a 408.

AD

- 8 -




- 5º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 501 a 508.
- 6º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 601 a 608.
- 7º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 701 a 708.
- 8º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 801 a 808.
- 9º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 901 a 908.
- 10º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1001 a 1008.
- 11º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1101 a 1108.
- 12º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1201 a 1208.
- 13º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1301 a 1308.
- 14º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1401 a 1408.
- 15º Pavimento:** Blocos C e D - 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1501 a 1508.

k) 16º PAVIMENTO - Blocos C e D:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 04 elevadores.

Na parte Privativa temos :

- 16º Pavimento:** Blocos C e D - 06 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1601 a 1606.

l) 17º PAVIMENTO - Blocos C e D:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores, lixeiras e 4 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- 17º Pavimento:** Blocos C e D - 04 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1701 a 1704.

m) 18º PAVIMENTO - Blocos C e D:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto de: escada, circulações, hall dos elevadores e 4 elevadores.

Na parte Privativa temos:

- 18º Pavimento:** Blocos C e D - 02 Apartamentos - (parte superior) de números 1702 e 1703.

n) COBERTURA - Blocos C e D:

Nas suas Áreas Comuns cada bloco é composto por casa de máquinas dos elevadores e escadaria.

PARTES COMUNS DO EMPREENDIMENTO

CLÁUSULA SEGUNDA - As partes e coisas de propriedade de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessórios indissolúvelmente ligadas as unidades autônomas e ao conjunto do edifício


- 9 -



são as referidas no artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64 c/c §2º, do art. 1.331, da Lei 10.406/02, e, de um modo Geral, são as seguintes :

O terreno, a estrutura de concreto armado, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, etc., até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum.

O telhado, as instalações contra-incêndio, os coletores de águas pluviais e os reservatórios de águas potável, com as respectivas bombas, área de lazer no pilotis, as escadarias no geral e "halls" de acesso aos pavimentos. Enfim, todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do edifício como um todo, e não definidas como unidades autônomas ou a elas vinculadas.

CLÁUSULA TERCEIRA - As coisas de propriedade e uso comuns especificadas e aquelas que, embora omitidas, devam ter por sua natureza e fim esta condição, são inalienáveis separadamente, indivisíveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao edifício e às unidades autônomas dele integrantes, e não podem ser utilizadas com exclusividade por nenhum condômino ou possuidor, exceto nos casos explícitos nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro – Nas Caixas d'Água e respectivas casas de bombas, só terão acesso o Síndico do prédio e seus prepostos autorizados. Por sua natureza, somente as pessoas acima mencionadas terão acesso a determinadas partes do prédio tais como armários e/ ou cômodos para medidores, correios, casa de máquinas dos elevadores, telefones e outros.

Parágrafo Segundo – O Regimento Interno irá disciplinar o uso e a limitação das pessoas que terão acesso às áreas previstas no parágrafo anterior e outras comuns nele não mencionadas. Somente a Assembléia Geral detém poderes para baixar regulamento.

Parágrafo Terceiro – Os quadros medidores de luz, telefone e água, ou outros que dependam de manutenção, por sua natureza, devem estar sempre livres e desimpedidos, sendo vedado a qualquer dos condôminos ou possuidores impedir o livre acesso do Síndico, seus prepostos autorizados e funcionários das empresas concessionárias ou de manutenção dos mesmos.

CAPÍTULO II DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

CLÁUSULA QUARTA – As partes de propriedade exclusiva, também denominadas unidades autônomas de cada condômino, de utilização independente e pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, às quais caberão, como partes inseparáveis, uma fração ideal de terreno e das outras coisas de uso comum, são as abaixo relacionadas e discriminadas:

AD

[Assinatura]

[Assinatura]



Parágrafo Primeiro – As unidades autônomas, constituídas de 567 (quinhentos e sessenta e sete) partes de propriedade e uso exclusivo, assim formadas:

Térreo : 15 Lojas de números 01 a 15.

BLOCOS A e B

1º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 101 a 108
2º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 201 a 208
3º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 301 a 308
4º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 401 a 408
5º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 501 a 508
6º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 601 a 608
7º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 701 a 708
8º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 801 a 808
9º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 901 a 908
10º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1001 a 1008
11º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1101 a 1108
12º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1201 a 1208
13º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1301 a 1308
14º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1401 a 1408
15º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1501 a 1508
16º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1601 a 1608
17º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1701 a 1708
18º Pavimento : <u>06</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1801 a 1806
19º Pavimento : <u>02</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 1901 e 1904
19º Pavimento : <u>02</u> Apartamentos (duplex) de números 1902 e 1903

BLOCOS C e D

1º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 101 a 108
2º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 201 a 208
3º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 301 a 308
4º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 401 a 408
5º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 501 a 508
6º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 601 a 608
7º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 701 a 708
8º Pavimento : <u>08</u> Apartamentos (unidades autônomas) de números 801 a 808

AD

[Handwritten signature]



- 9º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 901 a 908
10º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1001 a 1008
11º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1101 a 1108
12º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1201 a 1208
13º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1301 a 1308
14º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1401 a 1408
15º Pavimento : 08 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1501 a 1508
16º Pavimento : 06 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1601 a 1606
17º Pavimento : 02 Apartamentos (unidades autônomas) de números 1701 e 1704
17º Pavimento : 02 Apartamentos (duplex) de números 1702 e 1703

Parágrafo Segundo - DISCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Unidades de 2 quartos: Há no Condomínio Olympique 272 (duzentas e setenta e duas) unidades de 2 quartos. Unidades autônomas com dois quartos (1 suite), dois banheiros, sala, cozinha, área de serviço e varanda. São as unidades de 2 quartos:

- a) finais 3, 4, 5 e 6 (do 1º até o 17º pavimentos do bloco A e B e do 1º até o 15º pavimentos dos blocos C e D);
- b) finais 2, 3, 4 e 5 (do 18º pavimento do bloco A e B e do 16º pavimento dos blocos C e D).

Unidades de 3 quartos: Há no Condomínio Olympique 256 (duzentas e cinquenta e seis) unidades de 3 quartos. Unidades autônomas com três quartos (1 suite), três banheiros, um lavabo, rouparia, sala, cozinha, área de serviço e varanda. São as unidades de 3 quartos: finais 1, 2, 7 e 8 (do 1º até o 17º pavimentos do bloco A e B e do 1º até o 15º pavimentos dos blocos C e D);

Unidades de cobertura: Há no Condomínio Olympique 24 (vinte quatro) unidades de cobertura. Unidades autônomas de cobertura variam entre três e quatro quartos, variam 3 a 5 banheiros, sala, cozinha, área de serviço e terraço. São as unidades de cobertura:

- a) finais 1 e 6 (18º pavimento dos blocos A e B e 16º pavimento dos blocos C e D);
- b) finais 1, 2, 3 e 4 (19º pavimento dos blocos A e B e 17º pavimento dos blocos C e D);

Lojas: Há no Condomínio Olympique 15 (quinze) unidades de destinação comercial localizadas a frente do condomínio.

AD

[Assinatura]



As unidades autônomas (apartamentos) terão ainda a elas vinculadas vaga(s) de garagem(ns) no 1º e/ou 2º subsolos, observado o que dispõe o Anexo III. As Lojas não terão vaga(s) de garagem(s) vinculadas às mesmas.

Parágrafo Terceiro – As unidades autônomas têm suas áreas demonstradas no ANEXO I a esta Convenção de Condomínio, que faz parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo Quarto - EXTREMAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - Em conformidade ao que dispõe o art. 1.332, inciso I, do Código Civil, as extremações das unidades autônomas estão positivadas no ANEXO II, instrumento que passa a fazer parte integrante da presente convenção.

Parágrafo Quinto – Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias, sendo proibido alienar ou gravar estes bens em separado.

CAPÍTULO III DA DESTINAÇÃO, DO USO E DA FRUIÇÃO DO EDIFÍCIO

CLÁUSULA QUINTA - O edifício tem destinação **RESIDENCIAL/COMERCIAL**, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação para qualquer outro fim diverso da finalidade original, salvo se expressamente aprovado pela unanimidade dos condôminos, nos moldes do art. 1.351, do Código Civil.

Parágrafo Primeiro – As torres dos edifícios se destinam à utilização de natureza estritamente residencial, sendo, contudo, permitida a implantação de serviços do tipo “pay-per-use”.

I - A responsabilidade pela implantação de serviços do tipo “pay-per-use”, no **Condomínio Olympique**, postos à disposição dos moradores é de responsabilidade da empresa escolhida pela Assembléia, não tendo qualquer ônus vinculados às despesas ordinárias ou extraordinária do condomínio, excetuando os casos previstos nesta convenção.

II - Faculta-se ainda, que na área de propriedade comum poderá, através da autorização da Assembléia, mediante quorum de maioria simples, ser deferidas à exploração por terceiros para serviços do tipo “pay-per-use”.

III – O condomínio não terá qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária com a empresa que desenvolver os serviços do tipo “pay-per-use”.

Parágrafo Segundo – Caso seja necessário à realização de alteração das áreas comuns, para a instalação dos serviços do tipo “pay-per-use”, poderá a Assembléia, mediante quorum de maioria simples, autorizar as alterações necessárias, desde que não ocorram modificações substanciais. Sendo necessárias alterações de grande vulto, o quorum para a autorização será o de maioria absoluta.


- 13 -



Parágrafo Terceiro – É proibida a utilização das lojas para as atividades destinadas a: funerária; bares; casa de show, discoteca e similares; oficina de veículos e jogos de azar.

CLÁUSULA SEXTA – Cada condômino ou possuidor poderá usar e fruir de sua unidade com exclusividade, segundo suas conveniências e interesses, respeitados os termos da presente Convenção de Condomínio, do Regimento Interno, de regulamentos da administração e da legislação pertinente, especialmente no que se refere ao sossego, a moral e a estética do edifício.

Parágrafo Primeiro – Os direitos previstos no *caput* da presente cláusula não poderão prejudicar os direitos dos demais condôminos de forma individual ou coletiva.

CLÁUSULA SÉTIMA – São direitos dos condôminos:

- a) Dispor ou onerar sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), bem como transferir os direitos à sua aquisição e de constituir ônus sobre elas, independentemente de consentimento dos condôminos ou titulares de direito à aquisição de outras unidades autônomas, devendo, entretanto, o Síndico, ou quem fizer suas vezes, ser comunicado formalmente (por escrito) sempre que ocorrer caso de transferência de propriedade;
- b) Comunicar ao condomínio, a alteração de usuário da unidade, seja por motivos de locação, alienação, doação, empréstimo ou similares;
- c) Alienar, prometer, vender, gravar, ceder ou transferir direitos de posse sobre a(s) unidade(s) autônoma(s), casos em que o Síndico, ou a quem fizer suas vezes, também deverá ser comunicado.
- d) Usar, gozar, fruir e dispor da parte de propriedade exclusiva do modo que lhe aprouver, desde que observadas as disposições da presente Convenção de Condomínio, do Regimento Interno, deliberação de Assembléia, de regulamentos da administração e da legislação pertinente e de forma também a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e não comprometer a segurança, higiene e bom nome do edifício;
- e) Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre ela exercendo todos os direitos que lhe conferem a presente Convenção de Condomínio, bem como o Regimento Interno, contanto que não exclua a sua utilização pelos demais compossuidores.
- f) Comparecer a Assembléias ou nelas se fazer representar por bastante procurador, podendo delas participar, discutir, propor, aprovar, impugnar, rejeitar, votar e ser votado, desde que esteja quite com o pagamento de suas contribuições condominiais, com as multas e com os demais valores eventualmente inadimplidos junto ao condomínio;
- g) Examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e documentos outros pertinentes à administração do Condomínio, mediante agendamento formal junto à administração. A disponibilidade da documentação deverá ser deferida para vistas no prazo máximo de 10 (dez)

10
- 14 -
Sghods



dias a contar do requerimento, em horário e local a ser definido pelo Síndico, preferencialmente no período compreendido entre as 8:00 às 18:00 horas;

h) Fazer consignar no livro de reclamações do condomínio eventuais críticas, sugestões, contrariedades ou protestos contra decisões e atos que repute prejudiciais à boa administração do edifício, solicitando ao Síndico, se for o caso, a adoção das medidas corretivas adequadas;

i) Proceder às modificações e/ou reformas internas, de sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônomas, independentemente de consentimento dos demais condôminos ou titulares de direitos à aquisição de outras unidades, respeitadas as normas técnicas pertinentes, a estrutura de sustentação do edifício, alvenaria, quadro estrutural e lajes de concreto armado, as prumadas ou condutores centrais de água, esgoto, águas pluviais, gás, quando for o caso, o sistema de proteção contra incêndio, os condutores de fiação de energia, telefone, interfone, antenas e outras que constituem partes comuns do condomínio;

j) Reformar, o condômino ou titular de direitos à aquisição, unidades autônomas contíguas, no sentido de reuni-las, formando um só todo, independentemente de anuência ou consentimento dos demais condôminos, desde que observadas as restrições previstas nos alínea "i" desta cláusula, bem como não altere ou utilize partes comuns.

k) Para a realização dos serviços previstos nas alíneas "i" e "j", deverão ser precedido de comunicado formal ao Síndico e, quando for o caso, o encaminhamento da planta arquitetônica, bem como a observância do horário para a realização de obras.

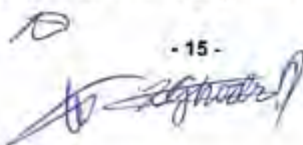
l) Os condôminos das lojas e demais usuários, bem como seus clientes, não poderão utilizar as áreas comuns do condomínio, as áreas de lazer, garagens, restringindo a utilização à sua unidade imobiliária e seus acessos.

CLÁUSULA OITAVA – Constitui dever de cada condômino, possuidor, morador a qualquer título e demais usuários, cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, no Regimento Interno, deliberação de Assembléias nos regulamentos da administração e na legislação pertinente, sendo vedado a estes, bem como a qualquer ocupante do prédio, empregado, preposto ou outra pessoa que adentre e/ou permaneça nas dependências da edificação:

a) Destinar sua unidade autônoma ao uso diverso daquele determinado na Instituição e nesta Convenção de Condomínio; não podendo ainda fracioná-la para o fim de sua alienação, aluguel ou cessão que caracterize comércio;

b) Usar as unidades autônomas ou as partes comuns de forma nociva ou perigosa ao sossego, aos bons costumes, à salubridade, segurança e interesse da coletividade condominial;

c) Alterar a fachada, de qualquer modo ou forma, inclusive com a instalação de aparelho de ar condicionado, que somente poderá ser afixado no local apropriado no interior da(s) respectiva(s) unidade(s) autônomas.





- d) Decorar as fachadas, paredes ou esquadrias externas com cores, tonalidades ou formas diferentes das empregadas no conjunto da edificação, nem utilizar a unidade em instalações não permitidas pelo condomínio ou em contrariedade ao Regimento Interno, à Carta de Habite-se e à Convenção de Condomínio;
- e) Decorar as paredes e portas que dão acesso às áreas comuns com cores, tonalidades ou formas diferentes das empregadas no conjunto da edificação;
- f) Alterar as partes comuns da edificação, hall de elevadores e escadas;
- g) Usar iluminação visível do exterior de forma diversa da estabelecida para o conjunto da edificação, exceto para as lojas do térreo com aprovação da Assembléia;
- h) Usar fogões e aquecedores que não sejam a gás ou elétricos;
- i) O uso de fogões que não sejam a gás ou elétricos pelas lojas, será permitido às lojas, desde que não cause prejuízos aos demais condôminos.
- j) Lançar papéis, pontas de cigarros, cinzas, objetos ou detritos pelas janelas ou nas áreas comuns, devendo transportar o lixo sempre acondicionado adequadamente;
- k) Usar toldos ou afixar, avisos, cartazes ou anúncios na parte externa do edifício, exceto para as lojas comerciais, com a devida autorização da Assembléia;
- l) Ocupar ou alterar a destinação da área dos shafts ou embaraçar de qualquer forma o uso das partes comuns;
- m) Usar ou manter em depósito materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à saúde ou ainda que possam afetar a segurança do prédio, dos condôminos ou possuidores e acarretar aumento ao prédio de seguro coletivo;
- n) Deixar de usar as entradas próprias e as vias de circulação para transporte de cargas, segundo o estabelecido no Regimento Interno e nos regulamentos da administração;
- o) Impedir o acesso do Síndico ou prepostos, na(s) respectiva(s) unidade(s) para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que de qualquer forma afetem outras unidades autônomas ou às partes comuns;
- p) Utilizar empregados do condomínio em serviços de natureza meramente particular;
- q) Utilizar alto-falantes ou quaisquer outros aparelhos ou objetos sonoros que pelo ruído perturbem o sossego dos demais condôminos ou possuidores;

16

 16.





- r) Usar as respectivas unidades autônomas, alugá-las ou cedê-las, para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, passíveis de repressão penal, ou ainda, às que de algum modo possam trazer incômodo ou perturbação aos demais condôminos;
- s) Remover pó de tapetes, cortinas nas unidades autônomas, senão por meios que impeçam sua dispersão;
- t) Estender roupas, tapetes ou colocar quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer outros lugares em que fiquem visíveis do exterior ou sob o risco de queda;
- u) Colocar ou deixar que coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam elas de que natureza forem;
- v) Manter nas respectivas unidades autônomas instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício ou causem incômodo aos demais condôminos ou possuidores;
- w) Deixar de contribuir para as despesas comuns do edifício, de acordo com o estabelecido no **Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS**;
- x) Deixar de contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia Geral, na forma e na proporção estabelecida no **Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS**;
- y) Permitir a realização de jogos infantis em áreas comuns do edifício, distintas daquelas para este fim destinadas, salvo se a Assembléia autorize a todos;
- z) Deixar de comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade que possam por em risco os demais condôminos;
- aa) Lavar veículos ou executar serviços de mecânica ou lanternagem ou qualquer conserto nos locais destinados à guarda dos mesmos, salvo pequenos reparos necessários a remoção daqueles para a área externa do edifício; salvo o uso do "car-wash" e o sistema de lavagem a seco realizado na área destinada para este propósito.
- bb) Deixar de reparar, no prazo de 48 horas, os vazamentos ocorridos na canalização secundária que sirva privativamente a sua unidade autônoma, bem como infiltrações nas paredes e pisos das mesmas, sem prejuízo do ônus pelos danos que porventura ocasionarem às unidades autônomas de terceiros;
- cc) Instalar estações de radioamadoras ou quaisquer outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas dos demais condôminos e do condomínio;


17



- dd) Omitir nas escrituras de alienação e de promessa de alienação, nos contratos de locação das unidades ou em qualquer outro tipo de instrumento de cessão ou transferência da propriedade ou posse, a obrigatoriedade dos adquirentes, inquilinos ou cessionários de respeitarem a presente Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e os regulamentos do edifício;
- ee) Impedir o acesso à sua unidade autônoma de pessoas autorizadas pelo Síndico para realização de serviços em outras unidades autônomas, como reformas, por exemplo, e que, necessariamente tenham que ser executados pela parte interna da sua unidade autônoma, desde que comprovada a entrega de aviso com antecedência mínima de 10 dias e ressarcidas todas despesas, sempre que causado dano, pelo condômino da unidade em reforma, inclusive no que disser respeito às áreas de uso comum;
- ff) Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 150 kg/m² (cento e cinqüenta quilogramas por metro quadrado) ou realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- gg) Demarcar as vagas de garagem com grades, alvenaria ou qualquer outro tipo de vedação.

Parágrafo Primeiro – Ressalvada a transgressão ao disposto nas alíneas “u” e “x”, *supra*, objeto de regulamentação específica no Capítulo VII - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS, o condômino ou possuidor que não cumprir com os demais deveres estabelecidos nesta cláusula pagará multa no valor correspondente de até 100% (cem por cento) de sua contribuição mensal, segundo a quantia apurada no mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Segundo – O condômino ou possuidor que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação dos condôminos, em Assembléia, com quorum de 2/3 dos presentes, desde que esteja presente à Assembléia pelo menos 10% (dez por cento) do total dos condôminos, ser constrangido ao pagamento de multa de até o quintuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias para as despesas condominiais mensais, segundo a quantia apurada no mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

I – O quorum de 2/3 dos presentes em Assembléia, previsto no parágrafo segundo da cláusula oitava, se dá pelo fato da presente convenção ser subscrita por 100% dos proprietários das unidades à época, fato que dispensa a deliberação pelo quorum de 3/4 do total dos condôminos.

Parágrafo Terceiro – O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido ao pagamento de multa de até o décuplo do valor atribuído às suas contribuições ordinárias


- 18 -



para as despesas condominiais mensais, segundo a quantia apurada no mês imediatamente anterior ao da aplicação da sanção, mediante aprovação em Assembléia, com quorum de 2/3 dos presentes em Assembléia, desde que esteja presente à Assembléia pelo menos 10% (dez por cento) do total dos condôminos.

Parágrafo Quarto – Independentemente da aplicação de sanção, o transgressor também poderá ser compelido a abster-se da prática de ato que configure violação de dever ou quando for o caso, a desfazer obra, cabendo ao Síndico, mediante autorização judicial, mandar desmanchá-la ou adotar qualquer outra providência que se fizer necessária, inclusive à custa do ofensor, se este não regularizar a situação no prazo que lhe for imposto.

I – Poderá o Síndico, com a anuência do conselho, realizar embargo administrativo de obra que afronte as leis, a convenção, Regimento interno e as deliberações de Assembléia.

Parágrafo Quinto – Todas e quaisquer ocorrências referentes ao condomínio serão registradas em livro de ocorrências, aberto exclusivamente para este fim, devidamente autenticado pelo Síndico, que ficará na portaria para exame de qualquer condômino.


CLÁUSULA NONA – É expressamente proibido o ingresso em qualquer dependência do condomínio de vendedores ambulantes, agentes de propaganda, corretores de planos de capitalização, notadamente "carnês", bem como de pessoas que se dediquem a angariar donativos, exceto quando para atendimento único e exclusivo do próprio morador que os houver chamado, desde que devidamente comprovada esta circunstância, ou ainda para aqueles que façam parte do sistema de serviços do tipo "pay-per-use".

CLÁUSULA DÉCIMA – O disposto nas Cláusulas Sétima e Oitava do Capítulo III desta Convenção de Condomínio será disponibilizado no site da Internet, quando existir tal serviço, afixado nos locais próprios, preferencialmente nos "halls" de entrada e outras partes do condomínio de amplo acesso segundo definido pelo Regimento Interno.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO OBRIGATÓRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O condomínio é obrigado a manter o prédio segurado contra a ocorrência de incêndio e outros sinistros julgados necessários, que cause a destruição, no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, discriminando-se na apólice uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá o condômino, por sua conta exclusiva, aumentar o valor da cobertura do seguro de sua unidade com vista ao ressarcimento de valores de benfeitorias úteis ou voluptuárias que, porventura, realize, ocasião em que pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao respectivo acréscimo.

to
- 19 -




Parágrafo Primeiro – O seguro será feito obrigatoriamente dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão da carta de "habite-se".

Parágrafo Segundo – A renovação do seguro deverá ocorrer no prazo máximo de 24 horas após seu vencimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruir, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral e deliberarão, por votos que representem metade mais um do total dos votos do condomínio, observado o peso de voto de cada unidade, sobre a sua reconstrução, venda do terreno e materiais ou ainda sobre outro destino a ser eventualmente dado ao terreno, assim como aprovarão, em caso de não-reconstrução, da partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

Parágrafo Primeiro – Aprovada a reconstrução, a mesma será feita resguardada, obrigatoriamente, a mesma destinação do prédio, a mesma forma externa e a mesma disposição interna; podendo o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Parágrafo Segundo – Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Em caso de sinistro que não se enquadre nas hipóteses da Cláusula Décima Segunda, o Síndico ou quem fizer suas vezes promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos das partes danificadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 67% (sessenta e sete por cento) do terreno e das coisas de uso comum poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública competente, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

Parágrafo Único – Deliberada a demolição e reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades residenciais e/ou comerciais da edificação observar-se-á o que dispões o artigo 1.357 e seus parágrafos do Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida entre os condôminos, proporcionalmente à fração ideal das suas unidades imobiliárias.

 - 20 - 



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A aquisição parcial da edificação, ainda que por força de desapropriação, arrematação ou adjudicação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da legislação pertinente, bem assim às da presente Convenção do Condomínio, do Regimento Interno e das deliberações das Assembléias.

Parágrafo Único – A aquisição de que trata a cláusula décima sétima, atrairá todos os débitos anteriores da(s) unidade(s) imobiliária(s).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Ficam fazendo parte integrante e complementar desta Convenção de Condomínio, como se dela expressamente constassem, os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, ou suas alterações legais, cujas disposições, por constituírem preceitos legais imperativos, serão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, fielmente cumpridas pelo condomínio e, conseqüentemente, pelos condôminos.

CAPÍTULO V DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO DO SÍNDICO, DO SUB-SÍNDICO E DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - O condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica (qualquer pessoa), condômino ou não, preferencialmente morador, eleito com votos que representem a maioria simples dos condôminos presentes à Assembléia, sendo empossado de imediato, com mandato de 2(dois) anos, podendo ser reeleito, de forma consecutiva, por no máximo duas vezes.

Parágrafo Primeiro – O Síndico receberá o pró-labore de R\$ 6,00 (seis reais) por unidade já construída, reajustado, pelo INPC/IBGE, da data do registro da presente convenção até a data da obtenção do Habite-se.

Parágrafo Segundo – Após obtenção do Habite-se, o valor do pró-labore do Síndico será reajustado anualmente, quando da realização da Assembléia Geral Ordinária. Preferencialmente, o reajuste acompanhará o da taxa ordinária, podendo a Assembléia utilizar outro índice.

Parágrafo Terceiro – O Síndico após deliberação da Assembléia, poderá contratar uma pessoa jurídica com o fim específico de assessoria em administração do condomínio, inclusive para prestação dos serviços do tipo "pay-per-use", firmado contrato no qual além das obrigações constará ainda a remuneração pelos serviços prestados.

Parágrafo Quarto – As contratações que tratam o parágrafo terceiro, deveram ocorrer com a modalidade de pregão, onde as empresas iram apresentar o cumprimento das exigências feitas no edital de licitação, bem como o valor a ser cobrado pelos serviços

