

-9 MAI 2009 1160893

ARQUIVADA CÓPIA EM MICROFILME
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO BARRA FUN

Saibam...

Compareceram como outorgante e reciprocante outorgados:

1) **VILLAGE ITAPEBA INCORPORAÇÕES S/A**, estabelecida na Rua Prudente de Moraes Neto, nº 91 – sala 217 – Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro – RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.752.245/0001-99, neste ato representada por seu Diretor Gerente **LUIZ CLÁUDIO PEREIRA BATISTA**, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 95-1-02360-9 emitida pelo CREA/RJ, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 025.681.977-73, 2) **BRAYTON MANAGEMENT LTD.**, sociedade comercial constituída de acordo com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas, com sede em Palm Chambers, nº 4, Fishlock Road, P.º Box 3174, Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.465.599/0001-52, 3) **New Frontier S/A** sociedade comercial constituída de acordo com as Leis das Ilhas Virgens Britânicas, com sede em Vanderpool Plaza, 2º floor – Wickhams Cay I - Road Town, Tortola, Ilhas Virgens Britânicas, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.480.252/0001-89, ambas representadas por seu bastante procurador, sr. **JOSÉ BOTNER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 11.706-D, emitida pelo CREA/RJ em 09/10/1975, inscrito no C.P.F./M.F. sob o nº 006.918.287-68; os presentes reconhecidos por mim, uma vez que se identificaram, do que dou fé, bem como de que da presente farei comunicar ao distribuidor competente, no prazo da Lei. E pelo outorgante e reciprocante outorgado me foi dito que na qualidade de incorporadores do empreendimento a ser construído neste município na Rua Francisco de Paula, Lote 1 – PAL 46.281 (Futuro nº 526) – Jacaepaguá - Rio de Janeiro – RJ, por este instrumento e na melhor forma de direito, haviam ajustado e estabelecido a presente convenção de condomínio que regulará os direitos e deveres dos co-proprietários das unidades autônomas que constituirão o Condomínio a ser erguido no local, e a ela se sujeitam e se submetem.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

3ºRTD RJ

Protocolo nº: 1160893

Artigo 1º - O empreendimento objeto da presente é constituído de:

Pavimentos

Acesso, 11 (Onze) Pavimentos Tipo e Telhado.

Unidades/Pavimento

6 (Seis) Unidades por Pavimento.

Total de Unidades

132 (Cento e trinta e duas) Unidades.

Descrição dos Pavimentos:

Acesso: É constituído de 2 Hall Social, 4 Elevadores, 2 Escadas, 2 Depósitos de Lixo, 2 Medidores de Gás, 2 Medidores de Luz, Jogos, Administração, 6 Banheiros, 2 Alojamentos de Funcionários, Depósito de Material de Limpeza, Refeitório dos Funcionários, Vestiário Masculino, Vestiário Feminino, Salão de Festas, Cozinha, Fitness, Sauna, Repouso, Terraço Descoberto, Recreação Infantil, Deck, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Guarita, Toilete, Apartamento do Zelador com Sala, Quarto, Cozinha e Banheiro, e Estacionamento descoberto para 182 Veículos.

Blocos 1 e 2:

Tipo: Em sua parte comum é constituído de Hall, Ante-Câmara, Escada, Lixo e 2 Elevadores.

Em sua parte privativa é constituído por:

Aptos. 01, 02, 04 e 05 - Sala, Varanda, Circulação, 3 Quartos, sendo 1 Suite, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suite, Cozinha e Área de Serviço.

Aptos. 03 e 06 - Sala, Varanda, Circulação, 2 Quartos sendo 1 Suite, 2 Banheiros Sociais sendo 1 privativo da Suite, Cozinha e Área de Serviço.

Telhado: É constituído de Circulação, Ante-Câmara, Escada, Casa de Bombas de Incendio, Casa de Máquinas de Elevadores, Casa de Máquinas de Exaustão Mecânica, Caixa D'Água e Telhado.

Parágrafo Primeiro - As varandas abertas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, conforme disposto no Decreto nº 322 de 03/03/1976, Artigo 114, Parágrafo 9º, advindo daí a co-responsabilidade



do condomínio na obediência a esta exigência. O condômino de qualquer unidade que infringir tal disposição sofrerá as penalidades previstas naquele dispositivo legal e na presente convenção.

As 182 (Cento e oitenta e duas) Vagas de uso indistinto situadas no Pavimento Térreo sendo 27 destinadas a visitantes e 155 vinculadas as unidades conforme abaixo:

UNIDADES	VAGAS		
	UNIDADES	REPETIÇÕES	TOTAIS
Bloco 1			
101	12	1	12
201	1	1	1
301/801	1	6	6
901/1001	1	2	2
1101	2	1	2
102/202	1	2	2
302/802	1	6	6
902/1002	1	2	2
1102	2	1	2
103/1003	1	10	10
1103	2	1	2
104/204	1	2	2
304/804	1	6	6
904/1004	1	2	2
1104	2	1	2
105/205	1	2	2
305/805	1	6	6
905/1005	1	2	2
1105	2	1	2
106/1006	1	10	10
1106	2	1	2
Bloco 2			
101/201	1	2	2
301/801	1	6	6
901/1001	1	2	2
1101	2	1	2
102/202	1	2	2
302/802	1	6	6
902/1002	1	2	2
1102	2	1	2
103/1003	1	10	10
1103	2	1	2
104/204	1	2	2
304/804	1	6	6
904/1004	1	2	2
1104	2	1	2
105/205	1	2	2
305/805	1	6	6
905/1005	1	2	2
1105	2	1	2
106/1006	1	10	10
1106	2	1	2
TOTAIS		132	155

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Curatida Nº 52, 3º andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030,
Oficial: Ricardo V. M. Antunes
Subst: Marcos A. Fernandes da Silva



Artigo 2º - São partes comuns dos edifícios, inalienáveis e indivisíveis, o solo, as fundações, estrutura de concreto armado, pisos, montantes, colunas de sustentação, vigas, paredes externas e rampas, os encanamentos d'água, luz, força, gás, esgoto, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos, as Calhas, Condutores de Águas Pluviais, Receptáculo de Lixo, Caixa D' Água, Lixo, Áreas de Acesso, enfim todas as instalações de fins aproveitáveis e de uso comum de todos os condôminos.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, as respectivas unidades autônomas com todas as instalações e tubulações até sua interseção com as linhas encanamentos e tubulações-tronco, a saber as unidades descritas no artigo nº 1.

Artigo 4º - A cada unidade corresponderá a seguinte fração ideal do terreno:

UNIDADES	FRAÇÕES IDEAIS		
	UNIDADES	REP.	TOTAIS
Bloco 1			
101/201	0,008003	2	0,016006
301/801	0,007971	6	0,047826
901/1101	0,008003	3	0,024009
102/202	0,007961	2	0,015922
302/802	0,007932	6	0,047592
902/1102	0,007961	3	0,023883
103/1103	0,006754	11	0,074294
104/204	0,007888	2	0,015776
304/804	0,007858	6	0,047148
904/1104	0,007888	3	0,023664
105/205	0,007916	2	0,015832
305/805	0,007887	6	0,047322
905/1105	0,007916	3	0,023748
106/1106	0,006998	11	0,076978
Bloco 2			
101/201	0,008003	2	0,016006
301/801	0,007971	6	0,047826
901/1101	0,008003	3	0,024009
102/202	0,007961	2	0,015922
302/802	0,007932	6	0,047592
902/1102	0,007961	3	0,023883
103/1103	0,006754	11	0,074294
104/204	0,007888	2	0,015776
304/804	0,007858	6	0,047148
904/1104	0,007888	3	0,023664
105/205	0,007916	2	0,015832
305/805	0,007887	6	0,047322
905/1105	0,007916	3	0,023748
106/1106	0,006998	11	0,076978
TOTAIS		132	1,000000

3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, CNPJ: 27.150.259/0001-75, Rua da Quitanda Nº 52, 3º andar, Centro/RJ, CEP: 20.011-030.
Oficial: Raulino Avois da Silva
Subst: Ricardo V. M. Antunes
Autoriz: Marcos A. Fernandes da Silva



Parágrafo Primeiro – As vagas para estacionamento de automóveis serão tratadas como objeto de propriedade autônoma, visto que se acham vinculadas aos apartamentos, só podendo ser transferidas a outros CONDOMÍNIOS, sendo vedada a transferência a pessoas estranhas ao CONDOMÍNIO, na forma do contido no artigo 5º parágrafos 1º e 2º da Lei 4.864/65, vedada ainda sua locação ou empréstimo a não CONDOMÍNIOS ou pessoas que não sejam moradoras do edifício.

CAPÍTULO II - DOS DIREITOS E DEVERES:

Artigo 5º - São direitos dos condôminos:

- A) Usar, gozar e dispor de sua unidade, de acordo com o seu destino, residencial, desde que não prejudique a segurança e solidez do Edifício, que não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta convenção;
- B) Usar e gozar das partes comuns do Edifício, desde que não impeça o uso e gozo dos demais, observadas as mesmas restrições da anterior;
- C) Manter em seu poder as chaves das partes de ingresso do Edifício;
- D) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- E) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;
- F) Comparecer às assembléias e nelas discutir, votar e ser votado;
- G) Denunciar ao síndico qualquer irregularidade observada;

Parágrafo Único: Direitos Especiais aos adquirentes das unidades 1101 a 1106 dos blocos 1 e 2:

Aos proprietários dos apartamentos 1101 a 1106 dos blocos 1 e 2, fica expressamente assegurado o direito de, admitindo a qualquer tempo a legislação vigente e obtendo a competente aprovação junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, pelo departamento de edificações, proceder às obras de ampliação das referidas unidades, utilizando a projeção do respectivo andar e telhado do edifício, mantendo o padrão de arquitetura das fachadas existentes, com exclusão das áreas correspondentes à casas de máquinas, depósitos, caixas d'água e demais partes comuns ali existentes, a qualquer tempo, por sua conta, inteiro risco e exclusiva responsabilidade, desde que não afetem a solidez e segurança do prédio e não impeçam o acesso a estas partes ou o perfeito funcionamento dos equipamentos comuns, tudo praticando independentemente de autorização do condomínio e demais condôminos, ficando as despesas decorrentes das obras de ampliação por exclusiva conta do proprietário interessado, o que não poderá a título algum, importar em criação de novas unidades autônomas. Ficarão incorporadas aos referidos apartamentos as benfeitorias realizadas.

Artigo 6º - São deveres dos Condôminos

- A) Guarda decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos a que se destinam;
- B) Não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais companheiros;
- C) Não remover pó dos tapetes, cortinas, ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam sua dispersão;
- D) Não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis de exterior ou onde estejam expostos ao risco de caírem;
- E) Não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
- F) Colocar o lixo e detritos devidamente embrulhados no tubo coletor respectivo;
- G) Não decorar as paredes, portas e esquadrias com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;



- H) Não usar toldos externos a não ser padronizados e aprovados por Assembléia correspondente, nem colocar letreiros, placas, cartazes de publicidade ou qualquer outro;
- I) Não colocar nem deixar que se coloquem, nas partes comuns do Edifício, quaisquer objetos ou instalações sejam de que natureza forem;
- J) Não utilizar os empregados do Edifício para serviços particulares;
- K) Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo a segurança do prédio e à solidez do Edifício, ou incômodo aos demais condôminos;
- L) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do edifício na proporção das respectivas frações ideais do terreno, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- M) Contribuir para o custeio de obras determinadas pela Assembléia na forma e na proporção de suas respectivas frações;
- N) Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico ou prepostos seus, quando isto se tornar indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do Edifício, sua segurança e solidez indispensável a realização de reparos em instalações, serviços de tubulação das unidades autônomas vizinhas;
- O) Não permitir a realização de jogos de qualquer natureza, festas, churrascos e assemelhados nas partes comuns do Condomínio;
- P) Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;
- Q) Somente usar aparelhos sonoros em tom moderado, especialmente depois das 22:00 horas e ou antes das 08:00 horas da manhã.
- R) Não manter animais de qualquer espécie, tanto nas áreas comuns quanto nas unidades autônomas.
- S) Contribuir para a preservação das áreas verdes do condomínio, com cuidados especiais contra incêndios, destruição da vegetação ou poluição ambiental.

CAPITULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 7º - As Assembléias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, um quarto do condomínio, e serão realizadas na Sala de Administração, salvo motivo de força maior.

Parágrafo Primeiro: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da Assembléia e serão assinadas pelo síndico, ou pelos condôminos que a fizerem.

Parágrafo Segundo: As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como de propostas de orçamento relativo ao exercício respectivo.

Parágrafo Terceiro: Entre a data da convocação e a data da realização da Assembléia, deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias, no mínimo.

Parágrafo Quarto : As Assembléias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Quinto: É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambos o período de meia hora, no mínimo.

Parágrafo Sexto: O síndico endereçará as convocações para os Unidades dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devam ser remetidas.

Artigo 8º - As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhadores no livro próprio. É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia.



Artigo 9º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencam, contando-se cada voto pela fração ideal que corresponder ao respectivo a Unidade, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de votos dos presentes e á vista do livro de presença, por todos assinado.

Parágrafo Primeiro : Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, o que será exigido na Assembléia.

Parágrafo Segundo : Não poderão tomar parte na Assembléia os condôminos que estiverem atrasados no pagamento de suas contribuições ou das multas que lhe tenham sido impostas, a não ser para apreciação de matéria que necessite da unanimidade dos condôminos para sua rejeição ou aprovação.

Artigo 10º - É lícito fazer-se o Condômino representar nas Assembléias por procurador com poderes especiais, seja este condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membros do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Artigo 11º - A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e ela compete;

- A) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativos ao ano findo;
- B) Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, fixando o fundo de reserva ;
- C) Eleger o síndico e o subsíndico, fixando a remuneração do primeiro;
- D) Eleger os membros do Conselho Consultivo;
- E) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 12º - As Assembléias Ordinárias e Extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas, e em segunda com qualquer número.

Parágrafo Único : As Assembléias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembléias Ordinárias.

Artigo 13º - Compete as Assembléias Extraordinárias:

- A) Deliberar sobre as matérias de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- B) Decidir, em grau de recurso, as questões que tenham sido resolvidas pelo síndico e levadas a Assembléia a pedido do interessado ou dos interessados;
- C) Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- D) Destituir o síndico ou subsíndico, a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização.

Artigo 14º - Nas Assembléias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, contando-se cada voto pela fração ideal que corresponde a unidade do votante, calculados sobre o número de votos dos presentes a vista do livro de presença, por todos assinado, salvo o disposto no Parágrafo Único deste Artigo.

Parágrafo Único : Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- A) Serão exigidas maioria que represente dois terços dos votos dos proprietários das unidades para realização de benfeitorias meramente úteis e inovações do Edifício, bem como para deliberar a destituição do síndico;
- B) Será exigida maioria que represente no mínimo dois terços dos votos dos condôminos para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que acarrete a destruição total do prédio;
- C) Será exigida unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Edifício;
- D) Será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas;



E) Será ainda, exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Artigo 15º - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatoriamente cumpridas por todos os condôminos, independente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-la e fazê-la executar.

Parágrafo Único : Nos oito dias seguintes a Assembléia, o síndico afixará as deliberações nela tomadas, em lugar visível do edifício, onde permanecerão, no mínimo, por dez (10) dias, e enviará cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Artigo 16º - Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio aberto, encerrado e rubricado pelo secretário e pelos condôminos presentes, os quais terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações do voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único : As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas a Assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 17º - A administração caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único : Compete ao síndico:

- A) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo o que se referir aos assuntos de interesse condominial;
- B) Superintender a administração do edifício;
- C) Cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das Assembléias;
- D) Admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes a respectiva remuneração;
- E) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário a segurança ou conservação, até o limite mensal equivalente a 10 (dez) salários mínimos, e com a prévia aprovação da Assembléia especialmente convocada se exceder dessa importância ;
- F) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na Assembléia;
- G) Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerida fundamentalmente por um grupo de, no mínimo, uma quarta parte do condômino;
- H) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- I) Prestar a Assembléia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte; manter e escriturar o livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos Membros do Conselho Consultivo;
- J) Cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos nas despesas normais/extraordinárias, aprovadas pela Assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
- L) Comunicar a Assembléia as citações que receber;
- M) Procurar dirimir por meios suasórios, as divergências entre os condôminos;
- N) Entregar ao sucessor todos os livros e documentos em seu poder;

Artigo 18º - O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 19º - As funções de síndico poderão ser remuneradas, na forma que a Assembléia Geral fixar.



Artigo 20º - Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga a Assembleia elegerá outro síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas, de sua gestão.

Artigo 21º - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelo prejuízo a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 22º - Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico e considerado empregado do condomínio compete:

- A) Manter serviços permanentes de portaria e exercer vigilância contínua;
- B) Fiscalizar as condições de conservação e asseio das partes comuns ;
- C) Abrir a porta principal às 07:00 horas e fechá-la às 20:00 horas, diariamente;
- D) Acender e apagar as luzes das partes comuns;
- E) Guardar as chaves da entrada e das dependências comuns;
- F) Receber correspondências e encomendas destinadas aos condôminos, colocando-as nos seus escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;
- G) Determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados e fiscalizar seus companheiros e assiduir ao serviço;
- H) Comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no condomínio ou a sua má utilização pelos condôminos, bem como quaisquer circunstâncias que lhe pareçam anormais;
- I) Executar as instruções do síndico;
- J) Exercer o policiamento interno;

Artigo 23º - Juntamente com o síndico a Assembleia elegerá o subsíndico, o qual, além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração;

Parágrafo Único : O mandato do subsíndico será igual ao do síndico, não recebendo ele, todavia, qualquer remuneração.

CAPITULO V - DO CONSELHO CONSULTIVO:

Artigo 24º - Anualmente a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo composto de três membros, escolhidos entre os condôminos os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 25º - Compete ao conselho consultivo:

- A) Fiscalizar as atividades do administrador e examinar suas contas, relatórios e comprovantes;
- B) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocoladas, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- C) Dar parecer sobre as contas do síndico bem como sobre a proposta de orçamento para o subseqüente exercício, informando a Assembleia Geral;
- D) Assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- E) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- F) Dar parecer em matéria relativa as despesas extraordinárias.



CAPÍTULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 26º - Constituem despesas ordinárias:

- A) As relativas a conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes comuns e dependências do edifício;
- B) As relativas ao prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- C) Os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns;
- D) A remuneração do síndico, do zelador e dos demais empregados;
- E) As despesas relativas a reparação dos danos provocados por vazamentos ou infiltrações ocorridas nos Unidades ou nas partes comuns, desde que, comprovadamente não tenham sido causadas pelo mau uso ou negligência do condômino, em cuja unidade autônoma surgirem esses vazamentos ou infiltrações.

Artigo 27º - Compete a Assembléia Geral fixar as despesas ordinárias e cabe aos condôminos concorrer para seu pagamento, mensalmente, na proporção de suas frações ideais.

Artigo 28º - Serão igualmente rateadas entre condôminos, na proporção estabelecida no artigo anterior, sempre que o fundo de reserva for insuficiente, as despesas extraordinárias, devendo efetuar-se o pagamento das quotas correspondentes em 15 (quinze) dias, a contar da data da Assembléia que as autorizar, salvo se, nessa oportunidade, for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas as quotas normais do condomínio.

Artigo 29º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa, decorrentes a atos por eles praticados.

Parágrafo Único : As disposições deste artigo são extensivas aos prejuízos causados as partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos de reparação na sua unidade autônoma.

Artigo 30º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Artigo 31º - Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas ordinárias (**artº 27**), os condôminos pagarão, cada um, por igual, 5% (cinco por cento) do valor estabelecido para as quotas de condomínio e na mesma época em que estas forem pagas, para a constituição de um fundo de Reserva que se destinará a custear as despesas extraordinárias.

Artigo 32º - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer risco que possa destruir, no todo ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da Assembléia Geral e pelos valores por ela fixados, discriminando-se na Apólice o valor do seguro de cada Unidade.

Parágrafo Único : É lícito a cada condômino, individualmente e as expensas própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Artigo 33º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do edifício, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos, investidos dos poderes para:

- A) Abrir concorrência para reconstrução de edifício ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado geral para sua deliberação;



- B) Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento designado pela Assembléia;
C) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único : Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para pagamento do excesso na proporção de suas frações ideais de terreno, salvo se a maioria recusar-se a fazê-lo, cedendo a maioria os seus direitos na forma da lei. Caso a Assembléia Geral decida pela não reconstrução, autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais.

Artigo 34º - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes sinistradas.

CAPÍTULO VII - DAS PENALIDADES

Artigo 35º - Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão além da correção monetária, necessária a adequação da contribuição mensal a desvalorização da moeda no período do atraso, os juros de 2% (dois por cento) ao mês, dentro, portanto, do limite imposto pelo artigo 1º do Decreto nº 22.626/33 (" Lei da Usura "), além do reajustamento do seu valor, calculado pro-rata-dia, com base na variação do IGP-M, publicado pela FGV, relativo ao último período disponível ou índice que o venha a substituir e à multa de 2% sobre o débito, em benefício do condomínio, independente de interpelação. Ocorrendo atraso superior a 30 (trinta) dias, poderá o síndico cobrar-lhe o débito judicialmente, sujeitando-se o inadimplente, ainda, ao pagamento das custas e honorários de advogado e a correção monetária do seu débito.

Artigo 36º - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que transitória ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas sujeito a multa correspondente até duas vezes o salário mínimo local, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais do seu ato.

Parágrafo Único : A multa será imposta e cobrada pelo síndico com recurso o interessado para a Assembléia Geral.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 37º - A presente convenção, que sujeita todos os ocupantes ainda que eventuais do edifício ou de qualquer de suas partes obriga a todos os condôminos, seus subrogados e sucessores a título universal ou singular e somente poderá ser modificado pelo voto que represente dois terços das frações ideais, dos que tiverem essa qualidade ao tempo da alteração, ressalvados os casos em que, em virtude de disposição legal ou desta própria convenção, for exigido unanimidade.

Artigo 38º - O condomínio objeto da presente convenção considerar-se-á definitivamente constituído e instalado para todos os jurídicos e legais efeitos quando da conclusão da construção, a partir de quando todos os condôminos, mesmo os que somente mais tarde venham utilizar suas unidades, começarão a concorrer para a satisfação das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Parágrafo Único : No prazo improrrogável de 10 (dez) dias, contados da data em que for comunicado o término da construção, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição do síndico, subsíndico, Membros do Conselho Consultivo e fixação do valor das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em Assembléia Geral, para isto especialmente convocada, nos três meses seguintes, ocasião em que diante da realidade econômica financeira



expressa nos balancetes mensais, seu valor poderá ser precisamente fixado, estabelecendo-se entretanto um valor de 50% da cota para as unidades de propriedade do incorporador ou construtor que não estejam ocupadas.

Artigo 39º - A presente convenção é regida pela lei nº 4.591 de 16.12.1964, nº 4.864, de 25.11.1965, e, Decreto nº 55.815, de 08.03.1965.

Artigo 40º - Fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação das disposições da presente convenção.

Rio de Janeiro, 26/12/2005

[Handwritten Signature]
VILLAGE ITAPEBA INCORPORAÇÕES S/A.

17º OFÍCIO DE NOTAS -- Resp/ Exp.: Abílio Vieira Gomes
 Rua do Carmo, 63 - Centro - Rio de Janeiro, 3806-1006. Reconheço
 por semelhança a firma de: LUIZ CLAUDIO PEREIRA BATISTA
 Cod: 0204623EEA3E
 Rio de Janeiro, 26 de Dezembro de 2005. Conf. por: *[Handwritten Signature]*
 Em testemunho da verdade. Serventia
 Geraldo Brasil Toso Filho - Substituto Total

17º OFÍCIO DE NOTAS
 Rua do Carmo, 63 - Centro - Rio de Janeiro, 3806-1006
 Reconhecimento de Firma
 IPT46211

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 SELO DE FISCALIZAÇÃO
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 JNT
 IPT46211

3º SERVIÇO REGISTRAL DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
 Rua da Quitanda 52, 3º andar - Rio de Janeiro - CEP: 20011-030
 Tels: (21) 2221-2005/2221-3938 - CNPJ:27.150.259/0001-75 089169AA091666

Documento Protocolado, Microfilmado e Digitalizado sob o Nº 1163893 e
 Registrado no Livro B-78 sob Nº de Ordem 292578
 em 09/05/2019

[] Raulito Alves da Silva - Oficial Titular Poder Judiciário - TJE/RJ
 [] Ricardo V.M. Antunes - Substituto Corregedoria Geral de Justiça
 [] Marcos A.F. da Silva - Esc. Autorizado Seio de Fiscalização Eletrônica

Enrolamentos R\$168,01 Distribuidor R\$29,06 ECSF 18824 BJW
 Fet/Fundperj/Funperj/Funarpen R\$56,10 Consulte a Veridade do Selo
 PMCMV R\$3,24 - Issqn R\$3,86 Total:262,26 <https://www3.tjrj.jus.br/sitepubl>

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
3º OFÍCIO
- 9 MAI 2019 11 16 08 93
ARQUIVADA
RIO DE JANEIRO - CAPITAL - RJ

CONSERVAÇÃO E PERPETUIDADE
Registro efetuado a requerimento de parte interessada, para os fins acima, nos termos do inciso VII, do artigo 127, da lei 6.015/73 (LEI DE REGISTROS PÚBLICOS).