

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Por este instrumento particular, resolvem os proprietários das unidades autônomas que integram o Condomínio denominado "SAENS PEÑA", situado à Rua Dona Maria, nº 71, Tijuca, Município e Comarca da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, em constituir na forma da lei a presente Escritura de Convenção Condominial, conforme os capítulos e cláusulas aprovadas e expressamente obrigatórias, que disciplinará o uso da citada propriedade condominial, regida na forma das disposições do Código Civil de 2002 (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e normas legais não revogadas, e leis especiais, obrigando-se os contratantes a observá-la e cumpri-la fielmente, por si, seus herdeiros, sucessores e futuros proprietários. Qualificação dos proprietários:

Unidade autônoma 101 do bloco 01

(Nome completo, estado civil, CPF e identidade dos proprietários)

.....

Unidade autônoma 1606 do bloco 02

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1º - As partes de propriedade exclusiva de cada proprietário ou partes privativas e as partes comuns que constituem o Condomínio, com destinação exclusivamente residencial, tem área real total de 48.363,44 m², assim distribuídas:

a) Jardins de Acesso - com 1.441,96 m² sendo constituída da via interna de acesso para veículos ao Condomínio, passagem para pedestres, jardins, guaritas e depósito de lixo. As guaritas possuem área construída de 11,18 m² e o depósito de lixo possui área construída de 14,62 m²;

b) Pavimento de Acesso - com 4.186,41 m² de área construída, sendo 3.205,57 m² destinados a cento e vinte e sete (127) vagas de garagem, e os restantes 980,84 m² destinados às partes comuns compostas de escadas, ante-câmaras, dutos de ante-câmaras, poços de elevadores, hall de acesso, hall social do bloco I, circulação social, hall social do bloco II, compartimentos para caixas de correio dos blocos I e II, compartimento do gerador, depósito de material, depósito de material de jardinagem, circulação de serviço, compartimentos para triagem de lixo, salas dos medidores de energia elétrica, casas de bombas, refeitório de funcionários, cozinha de funcionários, vestiários de funcionários, vestiário de prestadores de serviços, portarias sociais, gerência, almoxarifado, faxinaria, oficina, sala de máquinas e ferramentas, salas dos medidores de gás e rampa de acesso ao 2º pavimento garagem;

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

c) Quadras de Esporte e Churrasqueira - com 542,30 m² de áreas comuns destinadas às 2 (duas) quadras de esportes e 01 (uma) churrasqueira;

d) 2º Pavimento de Garagem - com 4.064,63 m² de área construída, sendo 3.672,10 m² destinadas a cento e trinta e seis (136) vagas de garagem, e os restantes 392,53 m² destinados às partes comuns compostas de escadas, ante-câmaras, dutos de ante-câmaras, poços de elevadores, compartimentos de lixo, bicicletário e rampas de acesso aos pavimentos superior e inferior;

e) 3º Pavimento de Garagem - com 4.064,63 m² de área construída, sendo 3.463,62 m² destinadas a cento e vinte e sete (127) vagas de garagem, e os restantes 601,01 m² destinados às partes comuns compostas de escadas, ante-câmaras, dutos de ante-câmaras, poços dos elevadores, compartimentos de lixo, casa de máquinas dos equipamentos das piscinas, bicicletário, almoxarifado e rampa de acesso ao pavimento inferior;

f) Pavimento de Uso Comum (PUC) - com 4.064,63 m², sendo 1.572,26 m² de área coberta sob os dois blocos de apartamentos, totalmente destinados às partes comuns, compostas de escadas, antecâmaras, dutos de antecâmaras, poços de elevadores, compartimentos de lixo, salão de festas para adultos, sanitários do salão de festas para adultos, cozinha do salão de festas para adultos, salão de festas infantil, sanitários para o salão de festas infantil, cozinha para o salão de festas infantil, sauna seca, sauna a vapor, duchas, sala de repouso, sala de aparelhos de ginástica, sala de reuniões, pátios cobertos, sala de brinquedos infantis, sala de jogos para adultos, sala de administração, sala de jogos infantil, circulação, lanchonete, bem como, 2.489,37 m² de áreas descobertas compostas de jardineiras, mini-palco, pista de patins, piscinas, parque infantil e áreas livres;

g) 1º ao 16º Pavimentos-tipo do Bloco I - com 882,32 m² de área construída, para cada pavimento, sendo 804,48 m² de partes privativas destinadas a seis (6) apartamentos, tendo os apartamentos 101/1601, 133,52 m², os apartamentos 102/1602, 133,52 m², os apartamentos 103/1603, 135,90 m², os apartamentos 104/1604, 135,76 m², os apartamentos 105/1605, 132,89 m² e os apartamentos 106/1606, 132,89 m², compostos de varanda, sala, circulação, três quartos sociais (sendo uma suíte), dois banheiros sociais, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada. Os apartamentos 101/1601, 102/1602, 105/1605 e 106/1606 possuem ainda uma varanda no quarto suíte. Os restantes 77,84 m² em cada pavimento são destinados às partes comuns, compostas de circulação, escada, antecâmara, duto de ante-câmara, poços dos elevadores, compartimento de lixo, dutos de exaustão mecânica de banheiros sociais de apartamentos sociais e duto de instalações;

- h) 1º ao 16º Pavimentos-tipo do Bloco II - com 882,32 m² de área construída, para cada pavimento, sendo 804,48 m² de partes privativas destinadas a seis (6) apartamentos, tendo os apartamentos 101/1601, 133,52 m², os apartamentos 102/1602, 133,52 m², os apartamentos 103/1603, 135,90 m², os apartamentos 104/1604, 135,76 m², os apartamentos 105/1605, 132,89 m² e os apartamentos 106/1606, 132,89 m², compostos de varanda, sala, circulação, três quartos sociais (sendo uma suíte), dois banheiros sociais, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada. Os apartamentos 101/1601, 102/1602, 105/1605 e 106/1606 possuem ainda uma varanda no quarto suíte. Os restantes 77,84 m² em cada pavimento são destinados às partes comuns, compostas de circulação, escada, antecâmara, duto de antecâmara, poços dos elevadores, compartimento de lixo, dutos de exaustão mecânica de banheiros sociais de apartamentos e duto de instalações; e
- i) Os apartamentos 1601/1606 de ambos os blocos terão direito ao uso exclusivo da laje do edifício acima de suas respectivas projeções, excetuando-se as caixas d'água e o local das casas de máquinas dos elevadores, e outras áreas autônomas, ficando as mesmas vinculadas aos respectivos apartamentos, a que se ligarem.

Parágrafo Primeiro - Esses direitos deverão ser respeitados por todos os proprietários, não podendo qualquer convenção, limitar ou restringir as atribuições ora especificadas, ficando os proprietários das unidades ao qual se ligar, responsáveis pelas obras que fizerem, as quais só poderão ser iniciadas com aprovação das autoridades competentes.

Parágrafo Segundo - As modificações ou alterações que vierem a ser construídas pelos respectivos proprietários das unidades 1601/1606 de ambos os blocos, sobre a laje da cobertura, não poderão, em hipótese alguma, prejudicar as instalações comuns do Condomínio, impedir a ventilação através das janelas das casas de máquinas ou compartimento de visita às instalações, bem como, impedir passagem de acesso ao telhado das partes comuns.

Parágrafo Terceiro - Os apartamentos 1601/1606 de ambos os blocos terão direito ao uso exclusivo da laje do edifício acima de suas respectivas projeções, excetuando-se as caixas d'água e o local das casas de máquinas dos elevadores, e outras áreas comuns não podendo, entretanto, os acréscimos feitos constituírem unidades autônomas, ficando as mesmas vinculadas aos respectivos apartamentos, a que se ligarem.

Parágrafo Quarto - Esses direitos deverão ser respeitados por todos os proprietários, não podendo qualquer convenção, limitar ou restringir as atribuições ora especificadas, ficando os

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

proprietários das unidades ao qual se ligar, responsáveis pelas obras que fizerem, as quais só poderão ser iniciadas com aprovação das autoridades competentes.

Parágrafo Quinto - As modificações ou alterações que vierem a ser construídas pelos respectivos proprietários das unidades 1601/1606 de ambos os blocos, sobre a laje de cobertura, não poderão, em hipótese alguma, prejudicar as instalações comuns do Condomínio, impedir a ventilação através das janelas das casas de máquinas ou compartimento de visita às instalações, bem como, impedir passagem de acesso ao telhado das partes comuns.

j) Telhado - com 882,32 m² em cada um dos dois (2) blocos, sendo 145,19 m² de áreas comuns em cada bloco destinadas às escadas, duto de ante-câmara, caixas d'água, casa de máquinas dos elevadores, casas de máquinas de exaustão mecânica, casa de bombas de incêndio, compartimento para visita aos barriletes, circulação, hall de acesso e uma área de acesso ao telhado com delimitação de 1,15 m por 2,30 m em frente a porta e em torno da escada de marinheiro. Os restantes 737,13 m² em cada um dos dois (2) blocos são de áreas privativas destinadas ao uso exclusivo dos apartamentos 1601/1606 de ambos os blocos, tendo cada uma dessas unidades, direito ao uso exclusivo da laje de cobertura sob o telhado, acima de suas respectivas projeções, excetuando-se as partes comuns.

Artigo 2º - São partes comuns do Condomínio, inalienáveis e indivisíveis: o solo em que se encontra o mesmo construído, as passagens, as fundações, as partes laterais e divisórias, as colunas de sustentação, as lajes, as vigas, o telhado, os elevadores e respectivos poços, máquinas e acessórios, sistema de exaustão mecânica e respectivo ponto de controle de funcionamento, sistema de pára-raios, sistema de comunicação interna, respectiva central e pontos, sistema de prevenção contra incêndios, pavimento de uso comum, os encanamentos e troncos de água, luz força, gás, esgoto, telefone, bem como, as instalações respectivas até os pontos de interseção com as ligações de cada unidade, as calhas, condutores de águas pluviais, canal e receptáculo de lixo, corredores de entrada das respectivas unidades, escadas, áreas e pátios internos, o telhado e a casa de máquinas, e tudo o mais de que conformidade com a Lei nº 4.591 seja considerado parte comum.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva de cada proprietário a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente, com todas as suas instalações internas, encanamentos, tubulações etc., até a sua interseção com as linhas, encanamentos e tubulações tronco.

Artigo 4º - Ao terreno do Condomínio "SAENS PEÑA", com área total de 6170,67 m², foi dada

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

a seguinte discriminação: a cada uma das cento e noventa e duas (192) unidades autônomas corresponde a fração ideal de um, cento e noventa e dois avos (1/192).

Artigo 5º - Cada uma das cento e noventa e duas unidades autônomas tem direito ao uso exclusivo de duas vagas de garagem, sendo que os apartamentos 1605 do bloco I, 404, 1204 e 1502 do bloco II, têm direito ao uso exclusivo de uma terceira vaga de garagem, assim como o apartamento 1505 do bloco II tem direito ao uso exclusivo de uma terceira e uma quarta vaga de garagem, totalizando 390 (trezentos e noventa) vagas de garagem existentes no Condomínio para os proprietários, a serem designadas segundo critério estabelecido no Regulamento Interno do Condomínio.

Parágrafo Único - O direito ao uso exclusivo das vagas de garagem poderá ser alienado somente para outra unidade autônoma do Condomínio.

Artigo 6º - O Condomínio terá destinação exclusivamente residencial, não podendo os proprietários, sob qualquer alegação utilizarem, cederem ou alugarem suas unidades para outros fins.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

Artigo 7º - A presente Convenção aplica-se a todos os proprietários, empregados ou prepostos, os quais se obrigam a observá-la e cumpri-la fielmente, por si, seus herdeiros e sucessores, ficando estabelecido que a alteração, total ou parcial, dos seus preceitos só poderá efetivar-se por decisão tomada por maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos proprietários, ressalvada as hipóteses de quorum especial prevista nesta Convenção e no Código Civil.

Parágrafo Primeiro - Em caso de venda ou transferência de propriedade ou de posse direta ou indireta ou de Constituição de direito reais sobre as unidades, os novos adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção Condominial, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular pelo qual se efetiva a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Parágrafo Segundo - Os ocupantes, a qualquer título, que não proprietários ou titulares de direitos da unidade que ocupam, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Artigo 8º - O Condomínio "SAENS PEÑA", regido pela presente Convenção Condominial se regerá também pelo respectivo Regulamento Interno.

Artigo 9º - São direitos de cada proprietário:

a) Usar, gozar e dispor de sua unidade como melhor lhe aprofecer, desde que respeitadas às disposições desta Convenção Condominial, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais proprietários e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;

b) Usar da coisa comum conforme o seu destino, sobre ela exercer os direitos que lhe conferem a Lei, a presente Convenção Condominial e o Regulamento Interno do Condomínio;
e

c) Reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, alugá-la, gravá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independente de anuência dos demais proprietários.

Parágrafo Único – Os direitos de cada proprietário às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades autônomas, com suas respectivas partes acessórias, exceto no que se refere ao Parágrafo Único do Artigo 5º.

Artigo 10º - São deveres de cada proprietário, dos ocupantes das unidades, suas famílias e empregados:

a) Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção Condominial e no Regulamento Interno do Condomínio;

b) Concorrer, na proporção fixada para a respectiva unidade, para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, qualquer que seja a sua natureza aprovada em Assembléia Geral, na forma prevista na presente Convenção Condominial e no Regulamento Interno do Condomínio;

c) Suportar, na proporção da fração ideal de sua unidade autônoma, os ônus a que estiver ou ficar sujeito o Condomínio em seu conjunto;

d) Zelar pelo asseio e segurança dos blocos, somente lançando lixos e varreduras nos locais próprios dos mesmos, depois de perfeitamente embrulhados em pequenos pacotes. No que

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

se refere à coleta seletiva, deverá adotar as normas cabíveis à especificação de cada produto;

e) Exigir do Síndico-Geral, ou dos Sub-Síndicos as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção Condominial e do Regimento Interno do Condomínio;

f) Comunicar ao Síndico-Geral qualquer caso de moléstia epidêmica ou contagante para fins de providências junto à saúde pública;

g) Facilitar ao Síndico-Geral e seus prepostos, o acesso às unidades autônomas de sua propriedade, quando necessário;

h) Somente utilizar os serviços particulares dos funcionários do Condomínio em horários diferentes dos seus horários de trabalho no Condomínio;

i) Não manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez da edificação, ou incômodo aos demais proprietários;

j) Não sobrecarregar a estrutura e lajes do condomínio com peso superior àquele para as quais foram projetadas e que comprometam a segurança da edificação;

k) Não alterar a forma e cor da fachada, das partes e esquadrias externas de sua unidade autônoma;

Parágrafo Único - Qualquer alteração e/ou modificação somente poderá ser realizada após deliberação de 2/3 (dois terços) dos proprietários em Assembléia Geral.

l) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

m) Estacionar os veículos somente nas áreas delimitadas como vagas de garagem; e

n) Não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa, exceto no que se refere ao Artigo 5º, Parágrafo Único.

Parágrafo Único - Os proprietários deverão, em Assembléia Geral, aprovar a complementação

destes deveres por um Regulamento Interno do Condomínio.

Artigo 11º - É vedado ao proprietário alterar a forma externa das fachadas e decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto dos blocos, bem como fechar, total ou parcialmente as varandas, a menos que o projeto venha a ser aprovado em Assembléia Geral por 2/3 (dois terços) dos proprietários.

Artigo 12º - Os danos causados por proprietários ou ocupantes de unidades autônomas, suas famílias e empregados ou visitantes, às partes comuns do Condomínio deverão ser indenizado pelo respectivo proprietário, ficando também ao encargo de cada proprietário a reparação, por sua conta, de todos os danos que, às partes comuns ou qualquer das demais unidades do Condomínio, foram causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais proprietários o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto respectivo, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Parágrafo Único - O Síndico-Geral poderá promover os consertos necessários, nas partes comuns, à custa do respectivo proprietário, o qual ficará então sujeito à multa de valor correspondente a 20% (dez por cento) do valor total do conserto, sem prejuízo de juros de mora que fluirão à taxa de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, até a data em que lhe for a conta apresentada pelo Síndico-Geral do Condomínio.

CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 13º - Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, na *primeira quinzena do mês de junho*, convocada pelo Síndico-Geral, soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao proprietário e que será dirigida por um presidente eleito no início dos trabalhos, o qual, por sua vez, escolherá um secretário, não podendo qualquer dos dois ser o Síndico-Geral, os Sub-Síndicos ou membros do Conselho Fiscal, cabendo principalmente a esta Assembléia:

a) Aprovar por maioria dos presentes, a previsão orçamentária e as contas do exercício findo apresentadas pelo Síndico-Geral contendo parecer do Fiscal;

b) Fixar o orçamento do exercício seguinte. Caso a Assembléia Geral não chegue a aprovar o orçamento apresentado, prevalecerá, para o exercício a se iniciar, o valor do orçamento anterior, devidamente corrigido pela aplicação de índice IPCA ou outro que venha a substituí-lo, publicado pelo Governo, tomando-se como base de cálculos o índice do mês da

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Assembléia Geral que fixou o orçamento anterior;

c) Fixar o valor do pró-labore do Síndico-Geral e dos Sub-Síndicos;

d) Eleger o Síndico-Geral e os Sub-Síndicos, bem como os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal;

e) Aprovar *ou não* as resoluções do Síndico-Geral;

f) Decidir sobre assuntos de interesse geral, além de matérias inscritas na ordem do dia.

Parágrafo Primeiro - O Síndico-Geral endereçará os editais de convocação das Assembléias Gerais para os apartamentos dos respectivos proprietários, salvo se, em tempo oportuno, tenham feito comunicação de outro endereço, para o qual devam ser enviados.

Parágrafo Segundo - A Assembléia Geral não poderá deliberar se todos os proprietários não forem convocados para a mesma.

Artigo 14º - As Assembléias Gerais Ordinárias dos proprietários serão realizadas mediante convocação com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias, por circular assinada pelo Síndico-Geral, ou membros do Conselho Fiscal, ou por proprietários que representem pelo menos 1/4 (um quarto) dos proprietários do Condomínio "SAENS PEÑA", enviada por carta registrada ou sob protocolo, e só tratarão de assuntos mencionados na circular de convocação, a qual também indicará o dia, a hora e o local da reunião. As Assembléias Gerais Extraordinárias reunir-se-ão sempre que, com observância das regras acima, forem convocadas pelo Síndico-Geral ou membros do Conselho Fiscal ou por proprietários representando pelo menos 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio "SAENS PEÑA", ou ainda por proprietário interessado em recurso contra decisão do Síndico-Geral.

Artigo 15º - As decisões, em primeira convocação, serão tomadas com a presença de 2/3 (dois terço), no mínimo, dos proprietários e, em segunda convocação, por maioria simples dos votos dos proprietários presentes, realizando-se esta, meia hora após a hora determinada para o início em primeira convocação, ficando todos obrigados a respeitar as deliberações, inclusive aqueles que não comparecerem à reunião, ainda que ausentes do domicílio.

Parágrafo Primeiro - Será exigida a maioria qualificada nos seguintes casos:

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

- a) Será exigida a maioria que represente 1/4 (um quarto) dos proprietários de unidades autônomas para aprovar ou modificar o Regulamento Interno do Condomínio "SAENS PEÑA";
- b) Será exigida a maioria que represente, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas para deliberar sobre a não reedificação, em caso de incêndio ou outro sinistro, que importe em sua destruição total;
- c) Será exigida a maioria que represente, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio, bem como para a realização de benfeitorias meramente voluptuárias;
- d) Será exigida a maioria que represente 2/3 (dois terços) dos proprietários de unidades autônomas, para deliberar sobre destino do Condomínio ou suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre matéria que alterar o direito dos proprietários;
- e) Será ainda, exigida maioria qualificada para as deliberações, para as quais a Lei imponha o quorum legal.

Artigo 16º - As Assembléias serão preferencialmente realizadas no próprio Condomínio.

Artigo 17º - As decisões referentes às modificações da presente Convenção Condominial só poderão ser tomadas pela aprovação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das unidades autônomas, salvo para os casos em que o quorum especial esteja expressamente estabelecido na Lei ou nesta Convenção.

Artigo 18º - Se uma unidade vier a pertencer, por sucessão, ou qualquer outra forma, a diversas pessoas, estas deverão designar o co-proprietário que as representará perante os demais proprietários, mediante mandato especial que será exibido à Assembléia Geral, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

Parágrafo Primeiro - Os proprietários em débito com as cotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e com as multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações, exceto para aquelas que digam respeito a modificações de destinação de partes comuns. Se, não obstante, ressalvada a exceção aqui prevista, votarem nas Assembléias, os seus votos serão nulos.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Parágrafo Segundo- Os proprietários que tenham realizado acordos para o pagamento de dívidas de suas taxas condominiais não podem votar ou serem votados nas assembleias, até sua integral quitação, pois é considerado que não estão quites com suas obrigações condominiais.

Artigo 19º - As decisões das *Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias* serão registradas em atas lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, em livro próprio cujas folhas serão todas rubricadas pelo Síndico-Geral, que fará os termos de abertura e encerramento, devendo a ata ser assinada pelo seu secretário, seu presidente, e por todos os proprietários que delas estiverem presentes, ficando todos os proprietários obrigados a respeitar as decisões tomadas nas Assembleias Gerais independentemente do seu comparecimento ou não à mesma.

Parágrafo Único - A Administração tem prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da Assembleia Geral para distribuir a todos os proprietários cópia da ata da Assembleia Geral com as deliberações aprovadas, devendo manter uma cópia nos quadros de avisos por um período mínimo de 15 (quinze) dias. As cópias das atas das Assembleias Gerais serão encaminhadas aos proprietários por carta registrada ou entregues em mãos sob protocolo.

Artigo 20º - Os proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento conter reconhecimento de firma e ser depositado em mãos do Síndico-Geral, antes da reunião. Eleito o presidente da mesa, o Síndico-Geral lhe fará entrega das procurações, que ficarão arquivadas.

Parágrafo Único - A quantidade de apresentação de procuração por uma mesma pessoa para participar e votar nas Assembleias Gerais estará limitada a 03 (três) procurações.

Artigo 21º - Se a Assembleia não se reunir para exercer quaisquer poderes que lhe compete, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Artigo 22º - Nas decisões das Assembleias Gerais, quer sejam Ordinárias, quer sejam Extraordinárias, a cada unidade autônoma corresponderá 01 (um) voto.

CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Artigo 23º - A Administração do Condomínio caberá ao Síndico-geral, auxiliado por 02 (dois) Sub-Síndicos, sendo 01 (um) de cada bloco, proprietários moradores do Condomínio, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Primeiro - O Síndico-Geral deverá ser proprietário quites com as obrigações condominiais ou, na falta deste, por pessoa física ou jurídica profissional especializada em serviços de gerenciamento de condomínios contratado para administrá-lo.

Parágrafo Segundo - A Administração do Condomínio será privativa do Síndico-Geral, bem como o atendimento às reivindicações dos moradores e empregados.

Parágrafo Terceiro - O mandato dos Subsíndicos será igual ao do Síndico-Geral.

Parágrafo Quarto - A Assembléia Geral que elege os Subsíndicos deve fixar-lhes a ordem de substituição do Síndico-Geral em caso de eventual impedimento deste.

Parágrafo Quinto - São inelegíveis para o cargo de Síndico-Geral e Subsíndicos as pessoas condenadas por crime falimentar, de prevaricação, suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Parágrafo Sexto - Os proprietários que tenham realizado acordos para o pagamento de dívidas de suas taxas condominiais não podem votar ou serem votados nas assembléias, até sua integral quitação, pois é considerado que não estão quites com suas obrigações condominiais.

Artigo 24º - Constituem atribuições do Síndico-Geral:

a) Representar o Condomínio "SAENS PEÑA" ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em direito permitidos, inclusive com outorga dos poderes da cláusula *ad-judicia* e os de transigir, desistir, conciliar, acordar, receber citação inicial, receber e dar quitação, perante quaisquer órgãos do sistema da administração direta ou indireta do Poder Executivo, tais como autarquias, sociedades de

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

economia mista, empresas públicas, federais e estaduais;

b) Convocar as Assembléias Gerais;

c) Dar imediato conhecimento à Assembléia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

d) Cumprir e fazer cumprir a Lei, esta Convenção Condominial, o Regimento Interno e as determinações das Assembléias Gerais;

e) Admitir e despedir os empregados que trabalham na conservação e vigilância do Condomínio bem como fixar-lhes as respectivas remunerações;

f) Exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito à sua vigilância, manutenção e reparação;

g) Cobrar dos proprietários as suas contribuições, e, em caso de inadimplência ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito;

h) Convocar, anualmente, a Assembléia Geral Ordinária e as Extraordinárias, quando julgar conveniente, ou lhe for requerido fundamentadamente por grupo de proprietários que represente, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos votos ou pelo Conselho Fiscal;

i) Fazer sempre concorrência para os serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao Condomínio, dentro da verba orçamentária, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extraordinárias, se a urgência das medidas não permitir que se aguarde decisão de uma Assembléia Geral;

j) Manter ininterruptamente toda a edificação do Condomínio sob seguro contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial;

k) Ter sob sua guarda e transferir ao seu sucessor os livros oficiais do Condomínio;

l) Impor as multas estabelecidas por infração de disposições legais desta Convenção Condominial ou do Regulamento Interno do Condomínio, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

que se apurarem, sendo que em qualquer caso, as aplicações de multas pelo Síndico-Geral ficarão sujeitas a homologação pelo Conselho Fiscal. Ou ainda, o que se refere ao Artigo 14º desta Convenção;

m) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas na Assembléia Geral Ordinária;

n) Prestar contas anualmente à Assembléia Geral Ordinária e, quando exigidas, à Assembléia Geral Extraordinária, sempre com exibição de documentos comprobatórios, apresentando sempre à primeira, o orçamento para o ano em início;

o) Promover, inclusive por via judicial, as quotas que couberem em rateio aos proprietários em relação às despesas comuns ou extraordinárias do Condomínio aprovadas pela Assembléia, bem como as multas e de juros de mora, nos casos de inadimplemento, podendo ainda executar em Tabelionatos de Protestos de Títulos, as dívidas ao Condomínio, 60 (sessenta) dias após o vencimento, sendo ouvido o Conselho Fiscal;

p) Procurar, por meios persuasórios, dirimir divergências entre os proprietários; e

q) Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração e, mensalmente apresentar as contas do Condomínio para parecer do Conselho Fiscal.

Artigo 25º – Constituem atribuições dos Sub-Síndicos:

a) Substituir o Síndico-Geral nos seus eventuais impedimentos; e

b) Auxiliar o Síndico-Geral no cumprimento de todas as tarefas de sua competência.

Artigo 26º – A administração do Condomínio poderá ser delegada a uma empresa especializada em administração de condomínios, através do sistema de co-gestão. Para o sistema de gestão total ou parcial a delegação deverá ser aprovada em Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 27º – A Assembléia Geral será competente para conhecer e julgar recursos interpostos contra decisões do Síndico-Geral, sendo a mesma convocada na forma da Lei. Ratificada a decisão do Síndico-Geral pela Assembléia Geral, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a sua convocação e realização. Caso a Assembléia Geral dê provimento ao recurso para

cassar ou rejeitar a decisão do Síndico-Geral, as despesas referidas correrão por conta do Condomínio.

Artigo 28º - Tanto o Síndico-Geral quanto o Sub-Síndico que praticar irregularidades, não prestando contas ou não administrando convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído por maioria absoluta de votos dos membros presentes à Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim expressamente convocada.

Artigo 29º - Quando em exercício, o Síndico-Geral e os Sub-Síndicos receberão remuneração mensal que for fixada anualmente pela Assembléia Geral Ordinária.

Artigo 30º - Em caso de morte, destituição ou impedimento do Síndico-Geral, assumirá o cargo o primeiro Sub-Síndico que o exercerá até a eleição de novo Síndico-Geral pela Assembléia Geral Ordinária, recebendo, nesse caso e enquanto durar tal substituição, a remuneração do Síndico-Geral pré-fixada na norma do artigo anterior. Ocorrendo com o primeiro Sub-Síndico, no exercício do cargo de Síndico-Geral as mesmas hipóteses acima, proceder-se-á da mesma forma com o segundo Sub-Síndico. Ocorrendo ainda com o segundo Sub-Síndico as mesmas hipóteses anteriores, será convocada Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição de Síndico-Geral e Sub-Síndicos para completar o mandato, devendo esta Assembléia ser convocada para se realizar no máximo até trinta (30) dias após a ocorrência do evento mencionado e, até a posse dos eleitos, assumirá as funções de Síndico-Geral um dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, escolhido por este, em reunião que farão realizar até dez (10) dias após a ocorrência determinativa, com posse imediata.

CAPÍTULO V – DO CONSELHO FISCAL

Artigo 31º - O Conselho Fiscal será composto de 3 (três) proprietários como membros efetivos e 3 (três) proprietários como membros suplentes, quites com suas obrigações condominiais, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária, ou, excepcionalmente, pela Assembléia Geral Extraordinária, com mandato de 1 (um) ano, sendo admitida a recondução por no máximo 2 (duas) vezes, ou seja, período máximo de mandato consecutivo de 3 (três) anos a cada conselheiro.

Parágrafo Primeiro - Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

Parágrafo Segundo - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas por maioria de votos, sendo válida a reunião quando realizada com no mínimo 2/3 (dois terços) dos seus membros.

Parágrafo Terceiro - São inelegíveis para membro do Conselho Fiscal as pessoas condenadas por crime falimentar, de prevaricação, ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

Artigo 32º - São atribuições do Conselho Fiscal:

- a) Fiscalizar e emitir parecer sobre as contas e colaborar na feitura do orçamento a serem apresentados pelo Síndico-Geral à Assembléia Geral Ordinária;
- b) Aprovar solicitação do Síndico-Geral para a realização de despesas extraordinárias, cuja urgência não permita aguardar a convocação da Assembléia Geral. Se o Conselho Fiscal recusar a autorização pedida e as obras forem comprovadamente inadiáveis, o Síndico-Geral mandará executá-las *ad referendum* da Assembléia Geral que seja imediatamente convocada;
- c) Por solicitação do Síndico-Geral ou proprietário interessado, intervir em impasse entre eles criado visando solucioná-lo;
- d) Designar um de seus membros para substituir o Síndico-Geral e/ou Sub-Síndicos, até nova eleição e posse, no caso em que é previsto no artigo trigésimo desta Convenção Condominial ou ainda em caso de renúncia ou impedimento dos mesmos;
- e) Dar parecer em matéria relativa às despesas voluptuárias, e de embelezamento do prédio, para serem levadas à Assembléia Geral; e
- g) Convocar, quando julgar necessário, Assembléia Geral.

CAPÍTULO VI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 33º - Constituem despesas comuns do Condomínio:

- a) As relativas ao funcionamento, manutenção, conservação, limpeza, reparação, pintura e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do Condomínio;

CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO CONDOMÍNIO SAENS PEÑA

b) As relativas ao prêmio de seguro do Condomínio e dos seus empregados;

c) Os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns do Condomínio;

d) A remuneração do Síndico-Geral, dos Sub-Síndicos e as dos demais empregados ou contratados do Condomínio, bem como as relativas aos encargos da previdência e assistência social;

e) As despesas relativas à reparação dos danos causados por vazamentos ou infiltrações, desde que comprovadamente não tenham sido causados pelo mau uso ou negligência do proprietário, em cuja unidade surgirem esses vazamentos ou infiltrações; e

f) As despesas do Condomínio deverão ser sempre pagas por cheques ou transferências de crédito, os quais serão sempre assinados ou autorizados por 2 (dois) membros da Administração.

Artigo 34º - Compete à Assembléia Geral Ordinária fixar o montante das despesas comuns através de um Plano Orçamentário e a data mensal em que deverão ser pagas, cabendo aos proprietários concorrer para seu pagamento.

Artigo 35º - Serão também rateadas entre os proprietários as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembléia Geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas às quotas normais de Condomínio.

Artigo 36º - O montante das despesas comuns e despesas extraordinárias devem ser rateados entre os proprietários ou possuidores na forma e na proporção de 1/192 (um cento e noventa e dois avos) para cada uma das unidades autônomas.

Parágrafo Primeiro - Os apartamentos que possuem uma terceira vaga de garagem pagarão um adicional de 10% (dez por cento) a cota básica de rateio das despesas comuns, assim como o apartamento que possui uma terceira e uma quarta vaga de garagem pagará um adicional de 20% (vinte por cento) da cota básica de rateio das despesas comuns.

Parágrafo Segundo - Os apartamentos 1601/1606 de ambos os blocos, que fizerem uso da laje de cobertura para extensões de suas respectivas unidades autônomas, pagarão um adicional de 50% (cinquenta por cento) da cota básica de rateio das despesas comuns.

Artigo 37º - As despesas de que trata a alínea "c" do Parágrafo Único do Artigo 15º desta convenção, deverão ser rateadas entre os proprietários das unidades autônomas na forma e na proporção de suas respectivas frações ideais do terreno.

Artigo 38º - A Administração do Condomínio poderá, se for aprovado em Assembléia Geral, subtrair do montante das despesas comuns as contas significativas dessas despesas, tais como o consumo de água ou energia elétrica consumida pelas partes comuns, para cobrá-las, em separado, na cota de rateio mensal condominial, na mesma forma preconizada no Parágrafo Segundo do Artigo 36º do total das contas para cada unidade autônoma, ou, se medidores individuais de consumo permitirem, na forma proporcional de seu consumo individual.

Artigo 39º - Ficarão a cargo exclusivo de cada proprietário as despesas que der causa decorrentes de atos por ele praticados.

Parágrafo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do Condomínio pela omissão do proprietário na execução dos trabalhos ou reparação na sua unidade autônoma.

Artigo 40º - Além das quotas destinadas ao pagamento das despesas comuns os proprietários pagarão se assim decidirem em Assembléia Geral Ordinária, cada um, 10% (dez por cento) do valor estabelecido para as quotas de Condomínio, na mesma época em que estas forem pagas, a título de constituição de um Fundo de Reserva, o qual se destinará a suplementar eventual e provisoriamente o orçamento das despesas condominiais.

Artigo 41º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral Ordinária. O eventual déficit mensal verificado nas despesas ordinárias será rateado entre os proprietários e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, através de complementação de cota de rateio condominial.

Parágrafo Único - O Fundo de Reserva deve ser mantido em conta-corrente em separado das demais do Condomínio, que só poderá ser movimentada com assinaturas conjuntas de um membro da Administração e outro do Conselho Fiscal.

CAPÍTULO VII - DO SEGURO E DO RESSARCIMENTO DE DANOS

Artigo 42º - O Condomínio é obrigado a contratar e manter, no prazo legal e sob as cominações da Lei, seguro contra riscos de incêndio e de sinistros outros, que possa destruir em todo ou em parte, em companhia idônea, computando tal gasto como despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva, com aprovação da Assembléia Geral e pelo respectivo valor, discriminando na apólice de cada unidade autônoma.

Parágrafo Único - É lícito a cada proprietário individualmente e às suas expensas próprias, aumentar o valor do seguro, de sorte a cobrir o valor pertinente às acessões, acrescidos a benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhe nesse caso pagar diretamente à instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

Artigo 43º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, com votos que representem metade mais um das frações ideais, e elegerá uma comissão de 3 (três) proprietários, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia Geral;
- b) Abrir concorrência para reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os proprietários junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas;

d) Deliberada a reconstrução, poderá o proprietário eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros proprietários, mediante avaliação judicial; e

- e) Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os proprietários para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Artigo 44º - Pelo voto da maioria que represente 2/3 (dois terços) das frações ideais do terreno, poderá a assembléia deliberar que o Condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, dando-se preferência ao proprietário ao estranho, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os proprietários, na proporção de suas frações ideais de terreno.

Artigo 45º - Em caso de incêndio parcial que destrua menos de 2/3 (dois terços) do Condomínio, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

Artigo 46º - O proprietário que, eventualmente, realizar obras ou reparos necessários, que sejam de interesse comum, será reembolsado pelas despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das despesas se fizer obras ou reparos de outra natureza (que não sejam necessários), embora de interesse comum.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

Artigo 47º - O proprietário em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagará independentemente de interpelação, a atualização dos valores monetários segundo índices oficiais do governo, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, contado a partir do vencimento do respectivo prazo, e multa de valor percentual máximo permitido em Lei de 2% (dois por cento) sobre seus débitos. Após 60 (sessenta) dias de atraso, poderá o Síndico-Geral cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, e das multas, acima referidos, sujeitar-se-ão ao pagamento das custas e honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, bem como, a inclusão de seu nome em Tabelionatos de Protestos de Títulos.

Parágrafo Único: Em caso de mudanças dos índices acima, deverá ser aplicado o recomendado por Lei.

Artigo 48º - Além das penas cominadas em Lei, fica ainda, o proprietário ou preposto que transgredir ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns ou der causa a despesas, sujeito a multa estabelecida no Regulamento Interno, sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais de seu ato.

Parágrafo Único - A multa será imposta pela Administração, cabendo recurso do interessado dirigido ao Conselho Fiscal, e em último caso, a Assembléia Geral do Condomínio.

Artigo 49º - O proprietário ou preposto, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nas alíneas "j" e "m" do Artigo 10º, poderá ser impelido a pagar multa de até 5 (cinco) vezes o valor da cota mensal de condomínio, independentemente das perdas e danos que se apurem, desde que 2/3 (dois terços), no mínimo, dos proprietários restantes, em Assembléia Geral, deliberem por aprovar tal penalidade.

Artigo 50º - O proprietário ou preposto, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa de até 5 (cinco) vezes o valor da cota mensal de condomínio, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos a que se apurarem.

Parágrafo Único - O proprietário ou preposto que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a até 10 (dez) vezes o valor da cota mensal de condomínio, até ulterior deliberação de Assembléia Geral.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E/OU TRANSITÓRIAS

Artigo 51º - Uma cópia desta Convenção deverá ficar permanentemente afixada nos quadros de avisos para conhecimento geral.

Artigo 52º - Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro-RJ, com renúncia expressa a qualquer outro por mais especial que seja para dirimir qualquer dispositivo da presente convenção.

Rio de Janeiro-RJ, ____ de _____ de 2009
