

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE

CONSTRUTORA TENDA S/A, com filial à Praia de Botafogo, 501, loja G, Bairro Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o n.º 71.476.527/0011-07, com seu estatuto social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o n.º 31204298739 em 21/01/1994 e posteriores alterações sendo a última realizada em 19/05/2005, a qual também consolidou o contrato social, tendo sido registrada na mesma Junta, sob n.º 3361090 em sessão de 24/05/2005, neste ato representada de acordo com seus estatutos sociais, declara que é titular do domínio sobre o imóvel situado em São Gonçalo / RJ, na Estrada da Paciência, área desmembrada D-1-A-1, Bairro Maria Paula, São Gonçalo/RJ, com área de 17.936,65m² (dezoito mil novecentos e trinta e seis vírgula sessenta e cinco metros quadrados), limites e confrontações de acordo com a planta cadastral da cidade, conforme registro no 3º Ofício de São Gonçalo/RJ, sob o número de matrícula 46269, onde será construído um condomínio residencial, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo, denominado **RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE**, resolve submeter este conjunto ao regime Condominial da Lei 4.591, de Dezembro de 1964 e posteriores modificações, dividindo-o em unidades autônomas e estabelecendo as disposições que os proprietários dessas unidades autônomas estarão obrigados a respeitar e cumprir, o que faz da seguinte forma:

I - DO OBJETO

Artigo 1º - O RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE é constituído por 08 (oito) blocos numerados de 01 (um) a 08 (oito), com 05 (cinco) pavimentos cada, sendo o térreo, 04 (quatro) pavimentos superiores, cobertura e ainda a caixa d'água. Cada um dos pavimentos, térreo e superiores, possuem 04 (quatro) apartamentos, perfazendo um total de 20 (vinte) unidades autônomas.

a) Pavimento térreo - parte externa

Acesso de veículos, acesso de pedestres, portaria, área de lazer composta de piscina, edícula quadra de esportes e parquinho, e área de estacionamento com espaço para 164 (cento e sessenta e quatro) vagas numeradas conforme projeto arquitetônico aprovado.

b) Pavimento térreo - parte interna

Hall/escadaria e 04 (quatro) apartamentos sendo as unidades 101, 103 e 104 de 02 (dois) quartos e a unidade 102 de 3 (três) quartos, em cada um dos 08 (oito) Blocos de apartamentos.

c) Pavimentos superiores (2º, 3º e 4º Pavimentos).

Hall/escadaria e 04 (quatro) apartamentos em cada um dos 08 (oito) Blocos de apartamentos, sendo as unidades denominadas numérica e respectivamente por 203 (duzentos e três), 204 (duzentos e quatro); 303 (trezentos e três) e 304 (trezentos e quatro), 403 (quatrocentos e três) e 404 (quatrocentos e quatro) apartamentos de 02 quartos, enquanto que as unidades 201 (duzentos e um), 202 (duzentos e dois), 301 (trezentos e um) e 302 (trezentos e dois), 401 (quatrocentos e um) e 402 (quatrocentos e dois) são apartamentos de 03 (três) quartos.

d) 5º Pavimento e cobertura

Os apartamentos do 5º pavimento dos Blocos 01 a 08, numericamente denominados por 501 (quinhentos e um) e 502 (quinhentos e dois) são coberturas duplex de 03 (três) quartos e os apartamentos 503 (quinhentos e três) e 504 (quinhentos e quatro) são coberturas duplex de 02 (dois) quartos.

e) Atico -- Telhado e caixa d'água.

Artigo 2º - O RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE, compõe-se de uma parte de propriedade comum e outra parte de propriedade exclusiva de cada condômino. O residencial possui, área real total de 19.342,01m² (dezenove mil trezentos e quarenta e dois vírgula um metros quadrados), sendo 11.012,02m² (onze mil e doze vírgula dois metros quadrados) de área real privativa e 8.329,99m² (oito mil e trezentos e vinte e nove vírgula noventa e nove metros quadrados) de área real comum, distribuídas por unidades conforme planilha abaixo:

PLANILHA DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DO RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE

UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	EQUIVALENTE EM ÁREA DE CUSTO PADRÃO	FRAÇÃO IDEAL
(coluna 19)	(coluna 23)	(coluna 28+35)	(coluna 37)	(coluna 38)	(coluna 31)
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
203, 204, 303, 304, 403, 404	45,65	44,17	89,82	54,90	0,00500266
Bloco 1 - 103	45,95	44,37	90,32	55,25	0,00503466
Bloco 1 - 104	46,25	44,57	90,82	55,61	0,00506666
Bloco 1 e 6 - 101	46,25	44,57	90,82	55,61	0,00506666
Bloco 1 - 102	55,95	51,12	107,07	66,96	0,00610133
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
201, 202, 301, 302, 401, 402	55,95	51,12	107,07	66,96	0,00610133
Bloco 2, 3, 7, 8 - 101	66,76	45,96	112,72	58,01	0,00528543
Bloco 5 - 101	66,70	45,95	112,65	58,00	0,00528479
Bloco 5 - 104	76,16	46,59	122,75	59,11	0,00538570
Bloco 8 - 104	57,86	45,36	103,22	56,96	0,00519050
Bloco 3 e 4 - 104	66,76	45,96	112,72	58,01	0,00528543
Bloco 6 - 104	66,67	45,96	112,63	58,02	0,00528661
Bloco 7 - 104	66,97	45,97	112,94	58,03	0,00528767
Bloco 2 - 104	66,99	45,97	112,96	58,03	0,00528789
Bloco 4 - 101	67,05	45,98	113,03	58,04	0,00528853
Bloco 8 - 103	74,49	46,30	120,79	58,60	0,00539909
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - 504	99,18	65,40	164,58	91,72	0,00835754
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - 503	98,54	64,92	163,46	90,89	0,00828180
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
501 e 502	109,00	71,99	180,99	103,14	0,00939754
Bloco 3 - 102	103,57	54,34	157,91	72,54	0,00660927
Bloco 6 - 102	104,69	54,41	159,10	72,67	0,00662122
Bloco 6 - 103	102,06	48,16	150,22	61,82	0,00563317
Bloco 7 - 102	117,95	55,31	173,26	74,22	0,00676266
Bloco 3 - 103	108,54	48,60	157,14	62,58	0,00570229
Bloco 5 - 102	126,32	55,87	182,19	76,20	0,00685194
Bloco 7 - 103	116,28	49,25	165,53	63,72	0,00580618
Bloco 2 - 102	132,98	56,32	189,30	75,98	0,00692298
Bloco 4 - 102	149,48	57,44	206,92	77,91	0,00709898
Bloco 2 - 103	156,98	51,87	208,85	68,25	0,00621896
Bloco 4 - 103	159,89	52,06	211,95	68,59	0,00625002
Bloco 5 - 103	140,90	50,78	191,68	66,37	0,00604746
Bloco 5 - 102	103,52	54,33	157,85	72,53	0,00660874
Total	11.012,02	8.929,99	19.342,01	10.974,81	1,00000010

PLANILHA DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DO RESIDENCIAL PENDOTIBA LIFE

UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA REAL TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL	EQUIVALENTE EM ÁREA DE CUSTO PADRÃO	FRAÇÃO IDEAL
(column 19)	(column 23)	(column 28+35)	(column 37)	(column 38)	(column 31)
Blocos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
200, 204, 303, 204, 403, 404	45,65	44,17	89,82	54,90	0,00500266
Bloco 1 - 103	45,95	44,37	90,32	55,25	0,00503466
Bloco 1 - 104	46,25	44,57	90,82	55,61	0,00506666
Bloco 1 e 6 - 101	46,25	44,57	90,82	55,61	0,00506666
Bloco 1 - 102	55,95	51,12	107,07	66,96	0,00510133
Bloco 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
201, 202, 301, 302, 401, 402	55,95	51,12	107,07	66,96	0,00510133
Bloco 2, 3, 7, 8 - 101	66,76	45,96	112,72	58,01	0,00528543
Bloco 3 - 101	66,70	45,95	112,65	58,00	0,00528478
Bloco 5 - 104	76,16	45,59	122,75	59,11	0,00538570
Bloco 8 - 104	57,65	45,35	103,22	56,96	0,00519050
Bloco 3 e 4 - 104	66,76	45,96	112,72	58,01	0,00528543
Bloco 6 - 104	66,87	45,96	112,83	58,02	0,00528661
Bloco 7 - 104	66,97	45,97	112,94	58,03	0,00528767
Bloco 2 - 104	66,99	45,97	112,88	58,03	0,00528789
Bloco 4 - 101	67,05	45,98	113,03	58,04	0,00528853
Bloco 8 - 103	74,49	46,30	120,79	58,60	0,00533909
Bloco 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - 504	98,18	65,40	163,58	91,72	0,00835754
Bloco 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - 503	98,54	64,92	163,46	90,89	0,00828180
Bloco 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8					
501 e 502	109,00	71,99	180,99	103,14	0,00839754
Bloco 3 - 102	103,57	54,34	157,91	72,54	0,00680927
Bloco 6 - 102	104,69	54,41	159,10	72,67	0,00682122
Bloco 8 - 103	102,06	48,18	150,22	61,82	0,00563317
Bloco 7 - 102	117,95	55,31	173,26	74,22	0,00676266
Bloco 3 - 103	108,54	48,80	157,34	62,58	0,00570229
Bloco 8 - 102	126,32	55,87	182,19	75,20	0,00685194
Bloco 7 - 103	118,28	49,25	167,53	63,72	0,00580618
Bloco 2 - 102	132,98	58,32	189,30	75,98	0,00692298
Bloco 4 - 102	149,48	57,44	206,92	77,91	0,00709698
Bloco 2 - 103	156,98	51,87	208,85	68,25	0,00621898
Bloco 4 - 103	159,89	52,06	211,95	68,59	0,00625002
Bloco 5 - 103	140,90	50,78	191,68	66,37	0,00604746
Bloco 6 - 102	103,52	54,33	157,85	72,53	0,00680874
Total	11.012,02	8.329,99	19.342,01	10.974,81	1,00000010

Artigo 3º - São partes comuns do Residencial, inalienáveis, indivisíveis e insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos, todas aquelas que, por sua natureza e finalidade, se destinem a serem utilizadas pela totalidade dos co-proprietários, nos termos do § 2º do art. 1.331, capítulo VII da lei 10.406/2003, especialmente as seguintes: a) o terreno onde está construído, com área de 17.936,65 m² (dezessete mil novecentos e trinta e seis vírgula sessenta e cinco metros quadrados); b) as fundações; c) a rede geral de distribuição de eletricidade; d) as áreas internas de ventilação; e) as fachadas; f) a área de circulação e vagas do estacionamento.

escadas, as áreas de lazer, os jardins e o pátio. Enfim todos os demais acessórios, pertences e outras que não se compreendam dentro da área privativa de cada unidade autônoma e que, por sua natureza, se destinam necessariamente ao uso comum do residencial, que já existam ou venham a ser instalados ou constituídos por deliberação dos condôminos.

§ Único - São partes de propriedade exclusivas de cada condômino e, portanto, autônomas, com seus respectivos acessórios, os 88 (oitenta e oito) apartamentos de 02 (dois) quartos e 72 (setenta e dois) apartamentos de 03 (três) quartos. Os apartamentos são compostos por 02 ou 03 quartos, sala, banho, cozinha e área de serviço. Os apartamentos do 5º pavimento 501, 502, 503 e 504 possuem escada interna de acesso à cobertura.

II - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 4º - Sempre que nesta convenção fizer menção a condômino este é o futuro adquirente de unidade autônoma ou titular do direito de compra.

Artigo 5º - No que se referir ao uso e utilização das unidades autônomas e das áreas de uso comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário do residencial a quaisquer títulos inclusive familiares e empregados, se for o caso.

Artigo 6º - Modificações ou reformas no residencial, mesmo as internas nas unidades autônomas somente serão admitidas se precedidas de autorização expressa do construtor. Se forem feitas modificações ou reformas sem a autorização expressa da construtora, a mesma se exime desta responsabilidade, portanto o Residencial perderá a garantia estabelecida por Lei.

Artigo 7º - A cada unidade autônoma correspondem as áreas construídas e frações ideais de terreno, conforme a planilha descritiva de áreas.

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

III - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º - A administração do residencial é dirigida e fiscalizada pelo síndico, condômino eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo prazo de 01 (um) ano, podendo ser reeleito, assessorado pelo Conselho Fiscal, eleito pela forma estabelecida na Convenção do Condomínio. As funções executivas delegadas são de alçada da Administradora agindo sempre de acordo com o síndico.

Artigo 9º - O síndico deverá convocar assembleia geral com periodicidade de 02 (dois) em 02 (dois) anos, após a instalação do condomínio, com o fim específico e exclusivo de avaliar e determinar quais serviços de conservação de que está necessitando o residencial, tais como: manutenção da fachada, pintura nas áreas comuns, impermeabilização, verificação dos equipamentos e outros, independentemente de conservação preventiva e de estarem ou não em perfeitas condições.

Artigo 10º - Ao síndico compete: a) representar os condôminos, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio; b) superintender a administração do residencial; c) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regulamento interno e as deliberações das assembleias; d) admitir e demitir empregados, bem como fixar-lhes remuneração; e) ordenar reparos urgentes e adquirir o que seja necessário à segurança e conservação do residencial; f) executar as disposições orçamentárias aprovadas pelas assembleias; g) convocar as Assembleias Gerais quando julgar conveniente ou lhe for requerido, fundamentalmente por um grupo de condôminos que representem no mínimo, um terço do condomínio; h) prestar contas de sua gestão à assembleia acompanhada de documentação respectiva e oferecer proposta de orçamento para o período administrativo seguinte; i) manter escrituração em livro caixa, devidamente aberto, rubricado e encerrado; j) cobrar, inclusive em juízo, as quotas mensais do condomínio, as quotas extras que couberem, em rateio, aos condôminos nas despesas extraordinárias do residencial, aprovadas em assembleias, bem como as multas impostas por infrações das disposições legais desta convenção; k) comunicar à assembleia as citações que receber; l) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder; n) nomear um administrador para administrar o condomínio quando assim for necessário.

Artigo 11º - Nos seus impedimentos eventuais o síndico será substituído pelo membro do conselho fiscal de sua escolha. Em caso de vaga, a assembleia elegerá outro síndico, que exercerá o mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará, imediatamente, contas de sua gestão.

Artigo 12º - O síndico poderá receber ou não remuneração mensal se esta lhe for fixada pela assembleia geral.

Artigo 13º - O síndico não é responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas pelo condomínio, desde que tenha agido no exercício regular da suas funções, responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Artigo 14º - Os empregados do Condomínio estão subordinados ao síndico ou seus prepostos, ou seja, o Conselho Fiscal incumbindo-lhes a execução de todos os serviços necessários, tais como portaria, limpeza, conservação, etc. Os empregados deverão portar-se com urbanidade e cortesia, apresenta-se corretamente vestidos e uniformizados, de acordo com a respectiva função, e manter estrita disciplina de trabalho.

Artigo 15º - Será mantido um cadastro de Condôminos e demais moradores das unidades autônomas que deverão ser preenchidos, comunicando ao síndico ou Administradora, sempre que houver alteração quantitativa ou qualitativa de moradores de cada unidade autônoma.

Artigo 16º - Contrato de Locação: Sendo o Condomínio rigorosamente residencial e familiar, todos os Condôminos ficam obrigados, em caso de alienação, locação ou empréstimo de suas unidades autônomas, a inserir no instrumento de contrato, uma cláusula em que se estipule que o adquirente locatário ou mero ocupante recebeu um exemplar ou tem conhecimento deste Regulamento Interno, o qual se obriga a cumprir e respeitar sob pena de rescisão contratual.

Artigo 17º - Penalidade: o Condômino, ou aquele que for responsável que violar as disposições legais, bem como as contidas na Convenção e regulamento e seus adendos, ficará sujeito a multa de 30% (trinta por cento) do valor do Condomínio da respectiva unidade autônoma em vigor, e no caso de reincidência da infração será o dobro, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda a reparar os danos que causar. Haverá a expedição de 03 (três) notificações de advertência antes da aplicação da multa acima estipulada que será cobrada em boleto bancário com o valor do condomínio.

§ Único - O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil, pelos danos causados.

Artigo 18º - Isenção de Responsabilidade do Condomínio - O Condomínio, por si ou seus prepostos, não assume responsabilidades: a) por acidente ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebra de instalações ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões sofram os Condôminos e demais moradores ou estranhos dentro do residencial e área comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados; b) por furtos ou roubos que sejam vítimas, dentro do condomínio os Condôminos e demais moradores e estranhos em quaisquer circunstâncias e ocasiões; c) pela interrupção eventual que se verificar no Condomínio, em qualquer ocasião, dos serviços de eletricidade, água, luz, telefone, etc., seja qual fora causa; d) excetuam-se os casos em que ficar clara a negligência por parte dos Órgãos Condominiais.

IV - DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 19º - São direitos dos condôminos: a) usar suas unidades residenciais, respeitando a destinação do imóvel a segurança do residencial, observando não só as normas de relação de vizinhança, como também cuidando do imóvel com a diligência que as leis em vigor exigem, não infringindo as disposições constantes na Convenção de Condomínio do Residencial; b) usar as partes comuns do Residencial, respeitando as normas de convivência social e o princípio da coexistência de direitos e deveres; c) formular sugestões, queixas e reclamações por escrito ao síndico; d) constituir um direito de todos os Condôminos, o exame a qualquer tempo dos livros e arquivos da Administração, solicitando esclarecimentos ao síndico ou Administradora; e) comparecer a Assembleias e nelas discutir, votar e ser votado.

V - DEVERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 20º - São deveres dos condôminos: a) acatar as decisões do síndico e da Assembleia Geral e a esta comparecer ou se fazer representar por procurador, devidamente constituído por instrumento público ou particular, neste último caso com firma reconhecida, instrumento que deverá ser apresentado na ata de cada reunião ou Assembleia para o devido registro no livro de Atas, a fim de que as deliberações tomadas expressem realmente a vontade condominial; b) respeitar o uso das coisas e partes comuns, usando-as somente para fim estritamente RESIDENCIAL; c) permitir o acesso, em suas respectivas unidades autônomas, do síndico do Residencial ou propostos funcionários do Condomínio, bombeiros, enfim qualquer pessoa autorizada pelo síndico ou autoridade pública, quando se tomar necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estruturação do Residencial, sua segurança, solidez, ou indispensável à realização de obras de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas, ou que se relacionem com o interesse condominial; d) notificar imediatamente ao síndico, a existência de moléstia infecto-contagiosa em sua residência; e) tratar com respeito os funcionários do Condomínio; f) comunicar ao zelador, com antecedência mínima de 24 horas, a entrada e saída de mudanças no Residencial, respeitando os horários de 2ª a 6ª feira, das 8:00 às 18:00 horas e aos sábados das 8:00 às 20:00 horas; g) manter o máximo silêncio no Residencial, notadamente no período compreendido entre 22:00 e 8:00 horas; h) assumir o pagamento de conserto ou substituição de qualquer peça, objeto ou partes, pertencentes ao Condomínio e danificado pelo condômino, seus familiares, propostos ou visitantes; i) não remover pó de tapetes, cortinas ou de paredes das residências, se não por meios que impeçam a sua dispersão, devendo as vidraças, beirais do terraço e as áreas externas, serem limpas unicamente com panos úmidos, sem o emprego de água, através de mangueiras, baldes ou outro recipiente; j) cuidar para que todo lixo domiciliar seja acondicionado em sacos plásticos adequado devidamente amarrados, e colocados na lixeira, pelo próprio condômino. Cuidar para não colocar na lixeira sacos molhados, furados, etc, de modo a colaborar com a higiene e limpeza da lixeira; k) manter fechada e trancada as portas de suas residências, e em nenhuma hipótese o Condomínio poderá ser responsabilizado por furtos nas residências, ou em qualquer outra parte do Residencial; l) preocupar-se com gasto inútil de água providenciando o imediato reparo dos vazamentos existentes em sua unidade evitando-se assim o aumento da respectiva despesa; m) comunicar previamente ao zelador, a entrada e retirada de móveis, objetos, roupas, ou qualquer outro tipo de entrega ou serviço a ser realizado por terceiros, para que a zeladoria possa acompanhar a entrada e saída dessas pessoas; n) Deverá fazer parte integrante dos contratos de locações, compra e venda que por ventura venham a ser realizados, exemplares deste Regulamento, cuja infringência motivará a respectiva rescisão.

VI - DAS PROIBIÇÕES

Artigo 21º - É proibido aos condôminos: a) utilizar, alugar, ceder ou explorar, no todo ou em parte, as residências para fins que não sejam estritamente residenciais; b) obstruir com objetos ou veículos de qualquer espécie, as áreas do Residencial, ou seja, as entradas, escadarias, compartimentos de bombas, estacionamento, etc., e aqueles que forem encontrados nesses locais, mesmo momentaneamente, serão removidos e somente devolvidos ao legítimo proprietário depois de pagar as despesas decorrentes de sua remoção; c) pisar ou brincar nas áreas que compõe os jardins, bem como nele intervir adicionando ou removendo plantas ou mudando-lhes o arranjo, sem prévio consentimento da Administradora do Condomínio; d) atirar pelas janelas, para a rua e áreas comuns, fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarros, detritos de qualquer objeto e líquidos, bem como sacudir e bater tapetes, toalhas e panos de pó nas janelas ou áreas de serviços; e) colocar vasos, antenas, varais, ou pendurar roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos sobre os peitoris das janelas externas, exaustores e aparelhos de refrigeração ou calafetação; f) colocar toldos ou equivalentes nas janelas externas, excetuando-se as grades, móveis e redes protetoras, que tenham por objetivo prevenir acidentes; g) manter, ainda que temporariamente, nas residências e áreas comuns, animais de qualquer espécie, e aves barulhentas, ressalvo animais de pequeno porte "não barulhentos". Os animais somente poderão circular nas áreas do Condomínio no colo e não poderão fazer necessidades fisiológicas nas áreas comuns, nos jardins e taludes; h) usar rádios, vitrolas, aparelhos de som, televisores, ou quaisquer instrumentos musicais em volume de som ou ruídos (turadeiras, lixadeiras, enceradeiras), arrastar móveis ou andar de tamancos ou similar, provocando ruídos audíveis que cause incômodo aos demais moradores de residências vizinhas, em qualquer horário, especialmente após as 22:00 horas; i) ter e usar instalações ou materiais explosivos, inflamáveis, odoríferas e perigosas, ou suscetíveis de por qualquer forma, afetarem a saúde; a segurança e tranquilidade dos moradores, ou que possam acarretar o aumento do seguro comum, que neste caso será pago pelo seu causador; j) utilizar os funcionários do Condomínio, a qualquer tempo para execução de serviços particulares; k) o uso de bola, skate, patins e bicicletas, com exceção de bicicletas pequenas para crianças menores de 10 anos, nas vias de passeio do Condomínio e de estacionamento de veículos; l) obstruir as entradas, "hall", corredores, escadas ou utilizá-los para fins diversos, sendo proibido o estacionamento nos mesmos; m) decorar as paredes, portas e

esquadrias externas em cores ou tonalidades ou materiais diversos dos empregados no residencial; n) lançar lixo nas áreas comuns, corredores, escadas de estacionamento; o) permitir o acesso às residências e demais áreas comuns do Residencial a vendedores, propagandistas, mendigos e pessoal com o fim de angariar donativos de qualquer espécie; p) permitir a ida ou permanência nos altos de coberturas dos residenciais; q) instalar antenas, equipamentos de quaisquer tipos, transmissor ou receptor, nos altos ou janelas das residências, ressalvados os casos permitidos pelas autoridades competentes; r) ceder suas chaves a pessoas estranhas, salvo em casos especiais e após devida comunicação à portaria e ao síndico por escrito; s) modificar as disposições das paredes internas de divisão de suas residências, bem como modificar a forma ou aspectos externos do Residencial; t) realizar obras ou serviços, ainda que não impedidos neste Regulamento Interno, ou pela Convenção, do Condomínio, nas residências ou nas áreas de uso comum, no período compreendido entre 17:00 e 20:00 horas da manhã e aos domingos e feriados, das 17:00 às 10:00 horas da manhã.

§ único - O entulho e materiais das obras deverão ser retirados do Residencial pelos responsáveis por ele dentro de 24 horas, sob pena de a retirada ser feita por sua conta e por ordem do síndico.

u) fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o Residencial quer elétrica, hidráulica ou estrutural; v) para promover a instalação de aparelhos de ar condicionado deverá ser submetida a uma comissão condominial que deverá regular o assunto, sobretudo no que tange às suas condições técnicas e estéticas; x) nenhum condômino ou morador poderá ordenar aos funcionários o desligamento de bombas ou injetores de água no residencial, quando em funcionamento, a qualquer hora do dia ou da noite; y) nos contratos de locação das residências, deverá constar a obrigação dos locatários e seus dependentes, de respeitarem o presente regimento, sob pena de ação rescisória; w) encomendas, recebidas na portaria, deverão ser retiradas no prazo máximo de 12 horas, sob pena de a retirada ser efetuada por ordem do síndico; z) o uso de brinquedos instalados no playground por adultos ou crianças maiores a aqueles de destinação às crianças menores.

VII - DA ZELADORIA

Artigo 22º - Como executor das ordens do síndico e Administradora, cumpre-lhes atender com solicitude aos condôminos e moradores, assim como dirigir, orientar e fiscalizar a boa ordem do residencial, inclusive os serviços e atribuições dos respectivos funcionários.

Artigo 23º - Além dos serviços de praxe é dever do zelador: a) manter serviço permanente na portaria, exercer a vigilância do residencial, impedindo o ingresso de pessoas estranhas em particular de vendedores ou promotores, devendo os visitantes informar o nome da pessoa a ser visitada, sendo que o acesso do visitante, à unidade autônoma só será permitido após o consentimento dos moradores; b) orientar os porteiros e demais funcionários para que, juntamente com ele, auxilie os condôminos a carregar volumes de grande porte, malas, pacotes, etc., desde que sem prejuízo de seus serviços; c) apresentar-se sempre convenientemente uniformizado, limpo, barbeado e com os cabelos aparados; d) manter em estado de conservação e asseio as partes comuns do residencial; e) acender e apagar as luzes das partes comuns do residencial em horários pré-determinados pela administração; f) guardar as chaves da entrada e das dependências comuns do residencial no quadro apropriado; g) comunicar ao síndico qualquer irregularidade havida no residencial, ou na sua utilização pelos condôminos ou moradores; h) executar as instruções emanadas pelo síndico; i) fica proibido ao zelador e demais funcionários do residencial a passagem de lista para auxílio, donativos ou gratificações em qualquer época do ano, aos senhores condôminos ou moradores, bem como executar serviços particulares para os mesmos; j) orientar todos os funcionários do Condomínio sobre o uso dos equipamentos de combate a incêndio.

Artigo 24º - Ao zelador, porteiro ou vigia, fica autorizado tomar todas as providências cabíveis dentro de suas atribuições quando tiverem que resolver qualquer assunto, não fugindo ao Regulamento, devendo comunicar ao síndico, todas as infrações ao presente Regulamento Interno.

Artigo 25º - É ainda de competência do zelador, o controle da recepção das correspondências destinadas aos senhores condôminos, moradores e do próprio condomínio, observando-se além de outras formalidades a rapidez da entrega, as seguintes: a) quando se tratar de correspondência registrada, cuja entrega exija recibo por parte do funcionário do Condomínio será ela devidamente anotada em livro próprio, no qual o destinatário assinará, acusando o recebimento; b) deverá ser entregue em mãos do destinatário, sem interferência do síndico, toda e qualquer correspondência, documentos e intimações de Autarquia, Repartições da União, Estados, Municípios, Cartórios, bem como da Justiça Comum e Especializada.

VIII - DO USO DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Artigo 26º - As vagas de estacionamento destinam-se exclusivamente a guarda de veículos.

§ 1º Os veículos de passageiros devem ser de propriedade ou posse dos proprietários das unidades autônomas ou moradores, incluem-se a estes as motocicletas, que obrigatoriamente deverão estar na vaga de estacionamento e não em área de circulação do estacionamento. Entende-se por área de circulação, qualquer área não demarcada como vagas, calçadas, corredores e halls.

§ 2º Não é permitida a guarda dentro da vaga de carros, que pelo seu tamanho ou dimensões, prejudiquem a circulação no interior do estacionamento.

§ 3º O Condômino ou usuário não poderá ocupar mais do que a cota da vaga que lhe couber por direito na escritura.

Artigo 27º - É proibido estacionar veículos fora das vagas delimitadas e próprias e/ou nos corredores de acesso, bem como de motocicletas que deverão estar no interior das vagas de seus proprietários. O usuário deverá estacionar o veículo com as portas fechadas, desligado e desengrenado.

Artigo 28º - Não é permitido usar as vagas para abrigo de coletivos, lotações, barcos, tampouco para a guarda de móveis, utensílios, motores, pneus, equipamentos, ferramentas ou quaisquer outros objetos, bem como armários ou despensas.

Artigo 29º - É expressamente proibido usar a vaga para serviços de mecânica, lavagem, polimento, lanternagem e outros reparos, a não ser emergência; entendendo-se por emergência o caso em que o veículo não possa ser deslocado. Da mesma forma, é proibida a experimentação e uso de buzinas e rádios, motores e o batimento ruidoso de veículos.

Artigo 30º - Os veículos no estacionamento deverão estar convenientemente fechados a chaves, não se responsabilizando o síndico, condomínio e a Administradora por furtos ou danos eventuais.

Artigo 31º - É proibido ceder, alugar ou sublocar vagas, às pessoas estranhas ao Condomínio, faculta-se no caso de ser cedido ao condômino ou morador do residencial, sob responsabilidade exclusiva do cedente, e sempre com prévia e expressa notificação ao síndico.

Artigo 32º - Os moradores que possuírem veículos além da própria disponibilidade de vaga, deverão deixar o(s) veículo(s) estacionado(s) fora do recinto do Condomínio, ou alugar de outro proprietário que não faça o uso da vaga de garagem, comunicando ao síndico ou zelador.

Artigo 33º - São proibidos os jogos bola, skate, patins, bicicletas e outras brincadeiras de crianças e adolescentes nas áreas do estacionamento de veículos.

Artigo 34º - Os eventuais danos materiais ou pessoais, por motivo de manobra, movimentação, má localização de veículos, bem como abaloamento, colisões ou engavetamento, serão resolvidos pelas partes envolvidas, não cabendo ao síndico, ou ao condomínio nenhuma responsabilidade, senão a de exigir a satisfação de danos causados as partes comuns do residencial ou a seus equipamentos.

Artigo 35º - Para evitar acidentes é recomendado o uso de faróis para o ingresso e a saída do estacionamento, assim como transitar com velocidade inferior a 10 (dez) Km/h.

Artigo 36º - A saída terá preferência sobre a entrada de veículos.

Artigo 37º - Os motoristas deverão aguardar o fechamento por completo do portão, como medida de segurança, tanto na saída, quanto na entrada.

IX - DO USO DO SALÃO DE FESTAS

Artigo 38º - O salão se destina à realização de festividade e outras comemorações. Sendo responsabilidade dos Órgãos Condominiais sua manutenção, conservação, decoração e outras atividades necessárias para que o mesmo possa satisfazer a contento fins específicos a que se destina. Por outro lado, caberá também a zeladoria a limpeza. Vistoria antes e após as festas, elaboração de agenda de festas, recebimentos de aluguel do salão e retirada de recibo junto à administradora. Constitui um direito de todos os condôminos e moradores do residencial, o uso do salão para reuniões, festas e recepções, respeitando o estabelecido neste regulamento.

Artigo 39º - Os interessados, somente moradores do residencial, poderão reservar o salão com antecedência máxima de 30 dias, diretamente com o zelador, ou a quem for delegado poderes para isso, mencionando obrigatoriamente a finalidade, data, horário e sujeitando-se às seguintes formalidades:

§ 1º O salão funcionará em regime de "ALUGUEL" estipulado em percentual com base do salário mínimo em vigor, cujo valor nunca seja inferior a 5% (cinco por cento). Esta arrecadação será revertida à conta ordinária para custeio de material de limpeza, despesas com luz e água, custos provenientes da utilização do Salão.

§ 2º O salão só poderá ser alugado para apenas um condômino num mesmo dia.

§ 3º Eventuais cancelamentos deverão ser comunicados com antecedência.

§ 4º O salão deverá ser fechado, impreterivelmente às 24:00 horas, não sendo permitida a reunião após este horário.

Artigo 40º - O morador requisitante se responsabilizará pelos aparelhos de som que eventualmente venham a ser utilizado para que não prejudiquem o sossego e a tranqüilidade dos demais moradores do residencial respeitando o horário máximo das 22:00 horas e a "Lei do Silêncio". Não será permitida a instalação de aparelhos de som fora do salão.

Artigo 41º - Toda a recepção ou festa infantil deverá ter a presença e responsabilidade de pelo menos um adulto condômino ou morador.

Artigo 42º - O condômino ou morador que utilizar o salão é responsável pela manutenção da ordem e costumes e por qualquer dano material causado ao salão e seus pertences, durante o período que o mesmo encontrar-se sob a sua responsabilidade, obrigando-se a repará-lo ou arcar pecuniariamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias. Não será permitido pendurar qualquer objeto nas paredes e teto do salão com pregos.

Artigo 43º - Durante a realização da festividade, o condômino responsável deverá zelar para que os seus convidados mantenham uma conduta coerente e respeitosa de maneira a não ferir a tranqüilidade, sossego e liberdade dos demais condôminos, não ficando permitida a permanência dos mesmos na área social (hall) ou nas áreas comuns do condomínio.

Artigo 44º - Não será permitido o uso do salão para reuniões ou recepções de caráter político, religioso, lucrativo ou beneficente, jogos de qualquer natureza, nem qualquer reunião cujo funcionamento dependa de autorização policial ou judicial, exceto quando em benefício do próprio condomínio.

Artigo 45º - O Condômino que se utilizou o salão deverá retirar todos seus pertences até as 10:00 horas do dia seguinte.

Artigo 46º - O Condômino solicitante terá o direito de não permitir o ingresso durante o horário a ele cedido de qualquer pessoa, mesmo condômino ou morador do residencial, com exceção do síndico e de seus propositos, para fins administrativos.

Artigo 47º - Deixando de ser cumprido pelo condômino, o prazo estipulado no item 5º deste Capítulo, fica autorizado o condômino executar os serviços, e repor os pertences, levando tais custos a débito da conta mensal de despesas Condominiais relativas ao requisitante.

Artigo 48º - O zelador deverá comunicar ao síndico para que tome as providências cabíveis, caso o salão esteja sendo utilizado para fins diversos não previsto neste Regulamento, ou, caso o evento não esteja sendo promovido pelo próprio condômino que solicitou a reserva.

Artigo 49º - Casos de confraternização entre moradores serão objeto de entendimento à parte.

Artigo 50º - A não observância aos princípios de boa conduta, decoro, silêncio e outros que preservem a boa utilização do salão é respeito aos direitos dos demais condôminos, acarretará imediata intervenção do síndico ou seu representante, no sentido de serem tomadas as medidas necessárias, pelo responsável pela locação do salão a fim de sanar a(s) irregularidade(s) observada(s), sob pena de até suspensão imediata do evento, sem prejuízo das responsabilidades anteriormente assumidas, ficando ainda sujeito a multa pecuniária (Artigo 17º do Capítulo III - Da Administração) e a efeitos suspensivos no que tange a aluguel do salão. Tais liberações ficarão a critério dos Órgãos Condominiais.

Artigo 51º - A utilização não prevista nas cláusulas anteriores deverá ser precedida de ciência da Administração, que os autorizará ou não, de acordo com a análise de cada caso.

Artigo 52º - A devolução das chaves será feita ao zelador, que fará imediatamente a vistoria do salão. Caso haja algum dano a ser reparado o morador deverá assinar a ciência do fato sem a qual não serão aceitas as chaves do salão.

Artigo 53º - Nos casos de danos, o Condomínio executará o reparo e o condômino irá arcar com o custo com devida cobrança no boleto da taxa condominial da unidade pertinente.

Artigo 54º - Não poderão alugar o salão, condôminos que estejam em atraso com suas obrigações Condominiais. No ato do aluguel, o zelador deverá se informar com o síndico ou Administradora, se existe algum impedimento neste sentido.

IX - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 55º - As assembleias gerais serão convocadas mediante carta protocolada ou registrada, pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, um quarto (1/4) dos condôminos e serão realizadas no salão do condomínio, salvo motivo de força maior.

Artigo 56º - As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, o local e hora da reunião e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

Artigo 57º - As convocações das assembleias gerais serão acompanhadas de cópia do relatório e das contas de síndico, bem como da proposta de orçamento, relativa ao exercício respectivo.

Artigo 58º - Entre a data da convocação e da assembleia deverá mediar um prazo de 05 dias, no mínimo.

Artigo 59º - As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas com o prazo mais curto do o que mencionado no parágrafo anterior, quando houver, comprovada urgência.

Artigo 60º - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, mediado entre ambas o período de meia hora, no mínimo.

Artigo 61º - As assembleias gerais serão presididas pelo síndico ou por condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 62º - A cada unidade autônoma corresponde um voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados.

§ 1º Se uma unidade pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por documento escrito, a ser exibido em assembleia.

§ 2º Nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número de presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados, salvo o disposto no parágrafo 3º desta cláusula.

§ 3º Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos: a) maioria absoluta para a realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no residencial, bem como para deliberar a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio; b) metade

mais um dos votos dos condôminos para deliberar sobre a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro importe na destruição total do residencial; c) unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do residencial, bem como matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; d) dois terços dos votos dos condôminos para deliberar acerca de alteração ou modificação da convenção de condomínio e do Regimento Interno; e) unanimidade ou maioria qualificada para deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

Artigo 63º - É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembleias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membros do conselho fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Artigo 64º - A assembleia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena do mês de março de cada ano e a ela compete: a) discutir e votar o orçamento das despesas do período administrativo seguinte, fixando fundo de reserva; b) eleger o síndico, o sub-síndico e, se for o caso, fixar-lhes a remuneração; c) eleger os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes; d) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 65º - Compete às assembleias gerais extraordinárias: a) deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio e dos condôminos; b) decidir, em grau de recurso, os assentos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do interessado(s); c) examinar os assuntos que tenham sido propostos por qualquer condômino; d) destituir o síndico a qualquer tempo, independente de justificação e sem indenização; e) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 66º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos independente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

§ Único - Nos oito dias que se seguirem ao da assembleia, o síndico afixará as deliberações nelas tomadas em lugar visível do residencial, onde permanecerão, no mínimo, por dez dias, e fornecerá cópia para os condôminos que as solicitarem.

Artigo 67º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, as quais serão assinadas pelos condôminos presentes.

X - DO CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Artigo 68º - Anualmente a assembleia geral, conjuntamente com a eleição do síndico, elegera o conselho fiscal, composto de 03 membros efetivos e 03 suplentes, escolhidos entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções.

Artigo 69º - Compete ao conselho fiscal: a) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes; b) comunicar aos condôminos, por carta protocolada ou registrada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio; c) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre proposta de orçamento para subseqüente exercício, informando à assembleia geral; d) abrir, rubricar e encerrar livro caixa; e) prestar assistência ao síndico, quando consultado, sobre assuntos de interessado condomínio.

XI - DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 70º - Todos os condôminos concorrem, conjuntamente, na proporção das respectivas Frações Ideais, para as seguintes despesas comuns do condomínio: a) despesas com reparações gerais na fachada e divisas laterais; b) despesas referentes a prêmio de seguro e taxa de lixo; c) impostos e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel; d) despesas com passeio; e) outras despesas de interesse de todos; f) ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa. O disposto neste parágrafo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do residencial, pela omissão do condômino na reparação de defeitos em sua unidade autônoma.

§ Único - o pagamento das despesas citadas acima, deverá ocorrer até o 5º dia útil de cada mês.

Artigo 71º - O residencial será segurado contra incêndio ou outro risco que possa destruí-lo no todo; ou, em parte, em companhia idônea.

§ Único - É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o valor do seguro de sua unidade autônoma, ou segurar as benfeitoras e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

XII - DAS PENALIDADES

Artigo 72º - Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições pagarão multa de 2% (dois por cento), computável a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes judicialmente, hipótese, que além da multa, ficarão sujeitos a juros moratórios, bem como atualização monetária do débito e ao pagamento de custas processuais e honorários de advogado.

Artigo 73º - Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória e eventualmente, perturbar o uso das coisas e partes comuns ou der causa as despesas sujeitam a multa correspondente ao que for fixada em assembleia, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais do seu ato.

Artigo 74º - Ao valor das despesas de condomínio, será acrescida a porcentagem que, em assembleia se fixar, para constituição do fundo reserva do condomínio, não inferior a 5% (cinco por cento) da taxa mensal.

XIII - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 75º - O condomínio não é responsável, nem poderá ser responsabilizado por furtos de quaisquer objetos, aparelhos e máquinas, ocorridas no interior do condomínio.

Artigo 76º - Assim, o condomínio será regido e disciplinado pelas cláusulas e condições estipuladas no presente instrumento e a serem fielmente cumpridas pelos outorgantes e futuros adquirentes de unidades autônomas, extensivas aos seus herdeiros e sucessores e ainda a todos os ocupantes do condomínio, por qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorrido presente instrumento.

Artigo 77º - A Construtora poderá explorar o espaço da fachada da caixa d'água para divulgar a sua marca sem ônus para a mesma.

Artigo 78º - A Construtora está isenta da obrigação de pagamento do condomínio nas unidades de sua propriedade até 06 (seis) meses após a entrega oficial e constituição do condomínio.

Artigo 79º - Fica eleito o foro da Comarca de Niterói com exclusão de qualquer outro, por mais especial que seja, para toda ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos dispositivos da presente Convenção.

Artigo 80º - CASOS OMISSOS - Quando a Convenção do Condomínio e este Regulamento Interno não forem expressos a respeito de regras para a solução de qualquer caso surgido entre condôminos e precedentes ou de prejudgados, "ad-referendum" da primeira Assembleia Geral que manterá ou reformará a decisão assim havida, mediante a aplicação dos dispositivos da Lei nº 4.591 de 16/12/1964. Outros assuntos de maior extensão e que não se enquadrarem no âmbito deste Regulamento, serão objeto de regulamento especial, de iniciativa do Síndico "ad-referendum" de Assembleia Geral, especialmente convocada para tal fim.

Artigo 81º - MODIFICAÇÕES NO REGULAMENTO - O presente Regulamento Interno, poderá ser modificado pela Assembleia Geral dos Condôminos convocada e instalada pela forma prevista na Convenção do Condomínio. Ao síndico incumbe suprir as falhas e omissões do presente Regulamento, formulando propostas para a sua alteração sempre que julgar conveniente, bem como encaminhando à Assembleia Geral as sugestões que a respeito lhe sejam apresentadas por qualquer Condômino.

São Gonçalo, 3 de agosto de 2007.


CONSTRUTORA TENDA S/A