



CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Tropical Executive & Residence Hotel

Localização: Avenida Coronel Teodoro, 1320-A, Ponta Negra.

INTRODUÇÃO

O Condomínio do Edifício "TROPICAL EXECUTIVE & RESIDENCE HOTEL" daqui para frente denominado, simplesmente por "EDIFÍCIO" ou "CONDOMÍNIO", rege-se pelas disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e demais legislações aplicáveis, pelas cláusulas e condições desta Convenção e atendidas as seguintes:

CONDIÇÕES GERAIS

a - As unidades autônomas ou apartamentos têm destinação residencial. As vagas para estacionamento de veículos têm sua utilização definida nos termos desta Convenção, itens 9.16 e 9.17 abaixo.

b - Sempre que nesta Convenção se fizer menção a Condômino ou Condôminos:

b.1. - no que se refere ao uso e utilização de unidade autônoma e áreas de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados;

b.2. - no que se referir ao direito de propriedade as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;

c - Não obstante o estabelecido na letra "b. 1" acima, o usuário da unidade autônoma que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra não terá qualquer representação perante o Edifício, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventual débito por aquele assumido.

d - O Edifício se compõe de:

SUBSOLO - contendo rampa de acesso ao pavimento térreo, dependências de serviço, caixas de escadas, 130 vagas de garagem dos apartamentos, vestiários de funcionários, depósitos

PAVIMENTO TÉRREO - contendo, internamente, lobby/recepção; 5(cinco) poços de elevadores, sendo 3 (três) de elevadores sociais e 2 (dois) de elevador de serviço; escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; dutos; hall social; hall de serviço; áreas de circulação; três lojas; cozinha, restaurante, bote; salas de : ginástica, descanso, massagens, medico e estética ; sauna e dependências para serviços de apoio administrativo.



PAVIMENTOS-TIPO: DO 1º (primeiro) ao 13º (décimo terceiro) - contendo, 5 (cinco) poços de elevadores, sendo 3 (três) de elevadores sociais e 2 (dois) de elevador de serviço; escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; dutos; hall social; hall de serviço; áreas de circulação; e 26 (vinte e seis) unidades autônomas por pavimento, contendo, cada uma delas 1 (hum) banheiro, 1 (uma) saleta e 1 (hum) quarto.

PAVIMENTOS-TIPO: 14º (décimo quarto) ao 15º (décimo quinto) - contendo, 5 (cinco) poços de elevadores, sendo 3 (três) de elevadores sociais e 2 (dois) de elevador de serviço; escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; dutos; hall social; hall de serviço; áreas de circulação; e 16 (dezesesseis) unidades autônomas por pavimento, contendo, cada uma delas 1 (hum) banheiro, 1 (uma) saleta e 1 (hum) quarto.

16º PAVIMENTO - contendo, 5 (cinco) poços de elevadores, sendo 3 (três) de elevadores sociais e 2 (dois) de elevador de serviço; escadarias de acesso aos pavimentos superiores e inferiores; dutos; hall social; hall de serviço; áreas de circulação; cozinha, restaurante; 4 (quatro) salas de reuniões: Home theater, depósitos, secretaria de eventos e sanitários.

CASA DE MÁQUINAS/CASA DE EXAUSTÃO MECÂNICA/BARRILETE/CAIXA D'ÁGUA - contendo barrilete, casas de máquinas, caixas d'água; poço dos elevadores; escadarias; dutos; áreas de circulação e lajes impermeabilizadas. máquinas; barrilete;

COBERTURA GERAL - lajes impermeabilizadas.

e - O Edifício se compõe em duas partes:

- uma, constituída de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedades e de uso exclusivos;

- outra, constituída de propriedade e de uso exclusivos,

f - A modificação das Condições Gerais, supra descritas, somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos (item 4.22).

CAPÍTULO 1 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO COMUNS

1.1. - As partes de propriedade e uso comum do Edifício, além das estabelecidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, são as discriminadas no Anexo I, que, rubricado, passa a fazer parte integrante desta Convenção, para todos os fins e efeitos de direito, e estão calculadas de acordo as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, no competente Quadro de Áreas elaborado para arquivamento no Registro de Imóveis, nos termos da Lei nº 4.591/64.

1.2. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacadas de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta Convenção ou consentimento dos Condôminos, tomado em Assembléia Geral, na forma do item 4.22, letra "d".

1.3. O prédio conterá um sistema de prestação de serviços aos moradores, uns básicos e/ou obrigatórios, outros opcionais e/ou facultativos, e ainda, outros serviços e/ou facilidades, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio.

1.4. - Para prestação dos serviços mencionados neste item, faz-se necessária a utilização de áreas localizadas nas partes comuns do prédio: nos subsolos, no pavimento térreo, nos pavimentos-tipo, na cobertura etc.

CAPÍTULO 2 - DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO EXCLUSIVO

2.1 - São partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino, denominadas especificamente ora como "unidades autônomas" ora como "apartamentos", e de domínio individual aquelas anteriormente discriminadas, para todos os fins e feitos de direito.

CAPÍTULO 3 - DA UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

3.1 - O edifício será utilizado pelo Condômino, com observância das normas da boa vizinhança e sem prejudicar ou causar dano ou incômodos aos demais Condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das coisas comuns por todos.

3.2 - Com fundamento no princípio estabelecido no item 3.1, o Condômino, além do estipulado, poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, a saber.

A - DOS DIREITOS

a.1. - usar das partes de propriedade e uso comuns, com as restrições decorrentes da estrutura funcional do Edifício, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a Lei, a convenção e o regimento Interno;

a.2. - convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer, discutir, deliberar, votar e ser votado,

a.3. - examinar livros e arquivos do Condomínio;

a.4. - formular queixas e reclamações por escrito ao Síndico

a.5. - recorrer das decisões proferidas pelo Síndico à Assembleia Geral,

a.6. - realizar modificações ou benfeitorias na(s) unidade(s) autônoma(s) de sua propriedade, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do Edifício e das demais unidades, e respeitem as disposições legais pertinentes às construções e as disposições desta Convenção, referentes à estrutura do Edifício e a contratos firmados com terceiros, observando o disposto no item 3.4. adiante,

B - DAS OBRIGAÇÕES

b.1. - atualizar seu endereço constante nos registros do Condomínio,

b.2. - permitir ao Síndico e seus propositos, empregados ou não do condomínio, acesso à unidade autônoma de sua propriedade, para fins de execução de obras ou serviços necessários;

b.3. - executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias obra e serviço, para atender o disposto item 3.3.;

b.4. - destinar a unidade autônoma à finalidade exclusivamente residencial, respeitado o disposto na letra "a" das Condições Gerais, de acordo com a estrutura funcional do edifício, vedando-se utilização diversa, ainda que temporária e de baixa intensidade.

b.5. - não instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas, salvo se houver previsão de local próprio e efetuada na construção, e de pintar a parte externa dos mesmos, em igual cor e tonalidade das esquadrias da fachada do Edifício ou da cor do elemento da fachada onde estiver instalado o aparelho;

3.3. - O Condômino é responsável pelos danos a que se der causa, seja nas partes e coisas comuns do Edifício, seja nas unidades autônomas de outros Condôminos;

3.4. - O Condômino, para proceder as modificações em sua unidade autônoma, deverá obter a respectiva autorização do Síndico e da Administração do Condomínio;

3.5. - O Condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitam materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do Síndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado (item 5.8.)

CAPÍTULO 4 - DA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

A - DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO

4.1. - O edifício será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino, nos termos da letra "b.2" das condições Gerais ou estranha ao Condomínio.

4.1.1. - O Síndico será assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de 03 (três) condôminos, e eventualmente auxiliado por um Subsíndico, também condômino, todos preferencialmente proprietários de unidades no Edifício, e pelo menos 02 (dois) conselheiros, preferencialmente participantes do "pool", se este existir, e, também, 01(uma) pela Administradora do "pool". (item 4.10)

4.1.2. - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observado o disposto no Capítulo 10 - item 10.1. O cargo de Subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

4.2. - Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições

a- fixar as atribuições do Subsíndico;

b- apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 01(ano), exercício esse que obedecerá o ano-calendário, salvo diversa deliberação da Assembléia Geral;

c- fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente e que será divulgada;

d- Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Edifício, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independente de

consulta aos Condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia.

e- cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;

f- advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da Convenção e Regimento Interno, bem como das deliberações das Assembleias Gerais;

g- receber e dar quitação em nome do Edifício, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira idônea;

h- efetuar seguro do Edifício, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Edifício, no caso de destruição total ou parcial

i- efetuar seguro do Edifício contra incêndio e de responsabilidade civil a terceiros, inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do Edifício;

j- convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção,

k- dispor dos seguintes documentos para administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição da cada novo Síndico: livro de ata da Assembleia Geral; livros de atas das reuniões do Conselho Consultivo; livro-caixa; livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livros de moradores, livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.;

l- providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros

m- manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil toda a documentação relativa ao Edifício;

n- com a prévia manifestação da Administradora/Operadora do "pool" de locações determinar execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações, sempre respeitadas a estrutura funcional do Edifício.

o- com a prévia manifestação da Administradora/Operadora do Sistema "pool" de locações, admitir e demitir empregados do Edifício, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

p- dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Edifício, submetendo-os à disciplina adequada.

q- emitir e enviar os carnês de cobrança a cada Condômino;

r- pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Edifício, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

s- proceder ao registro de todos os empregados do Edifício nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;

t- enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias ao Condomínio;

u- delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral na forma do item 4.22, letra a

u.1 - as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico.

v- juntamente com o Conselho Consultivo, representar o Condomínio na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s) referente(s) aos serviços de que será dotado o Edifício, ou na efetivação de nova contratação(ões).

4.3. - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral (itens 3.2.1, letra "a", 3.2.2, letra "b" e 4.18.3).

4.4. - Respeitado o disposto no item 4.13., reto, o Síndico poderá ser destituído por maioria absoluta de votos do Condomínio, em Assembleia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

4.5. - as funções de Síndico, Subsíndico e dos membros do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um) da Assembleia Geral.

4.6. - na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico, se houver e, na sua falta ou impedimento, o Presidente do Conselho Consultivo.

4.6.1. - O presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

B - DO CONSELHO CONSULTIVO

4.7. - O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso dos seus membros e terá as seguintes atribuições:

- a- assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b- autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, ressalvado o disposto no item 4.2., letra "d".
- c- emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d- aprovar regulamentos e alterações pela Administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa convenção a qual obrigará a todos os condôminos

4.8- No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral

4.8.1- Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada (item 4.17, letra "A") para proceder a nova eleição, observando o disposto no item 4.22, letra "A"

4.9. - O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do Edifício exigirem, devendo o Síndico estar presente às reuniões, sem direito a voto. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido, no que couber, para as da Assembleia Geral.

4.10. - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

C - DA ADMINISTRADORA

4.11. - A administradora, que será necessariamente a Geradora dos Serviços do Sistema, locações, bem como dos, salas de reuniões, restaurantes, fitness e adjacências, será pessoa jurídica, escolhida conforme estabelecido nos itens 4.11.1., terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta Convenção.

4.12. - A administradora, que deverá ser empresa especializada no setor, prestará seus serviços por períodos máximos de 08 (oito) anos, respeitada o disposto no item 10.1., sendo permitida a prorrogação para seu contrato, por períodos sucessivos,

4.13. - Visando o melhor funcionamento do Condomínio no período inicial de sua implantação, as Incorporadoras contratarão para a administração do Condomínio, os Serviços da Empresa COMPANHIA TROPICAL HOTEIS DA AMAZONIA., por um período inicial de 8 (oito) anos, prorrogáveis por igual período, sendo que os adquirentes das unidades autônomas deverão, necessariamente, aderir ao referido contrato, quando da celebração de seus contratos de aquisição de suas unidades, dispensando-se, pois, qualquer ratificação da contratação da Administradora, para exercer a administração operacional do Condomínio, na Assembléia de Instalação do Condomínio. O pagamento da remuneração devida será fixada em contrato e será efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Além dos demais expressamente previstos neste Convenção, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a- coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios periódicos ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, qualidade dos serviços, etc.,
- b- proceder à administração geral do edifício e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a Convenção e o Regulamento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias;
- c- admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e na falta deste ao Sub-síndico ou ao Conselho Consultivo.
- d- contratar o Supervisor de Serviços do prédio, dando ciência ao Síndico, sendo que sua remuneração correrá sempre por conta do Condomínio,
- e- autorizar as despesas extraordinárias, com prévia autorização do Síndico, do Conselho e da Assembléia Geral, respectivamente. A administradora poderá, com prévia autorização do Síndico, proceder despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial, e que excedam os valores totais orçados, desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das despesas totais previstas para o mês em curso. Ultrapassando este valor, o excedente deverá ser submetido à aprovação da Assembléia Extraordinária para esse fim convocada.
- f- contratar e manter em dia., com a anuência do Síndico, os seguros do edifício, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos e seguro "fidelidade";
- g- pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefone, luz, água, esgotos etc.

- h- rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de Presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico.
- i- impor, diretamente aos condôminos, a fidelidade à Convenção e do Regulamento Interno do Edifício, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas,
- j- dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial submetendo-os à disciplina adequada
- k - elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este aprove e submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário
- l- cobrar, inclusive judicialmente, as cotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- m- administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente em Assembleia Ordinária
- n- abrir, movimentar e encerrar contas bancárias
- o- Fazer em boa ordem a escrituração das despesas de coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do edifício
- p- remeter ao síndico mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo de contas do Condomínio, após submetê-las ao Síndico
- q- manter em seu poder como depositário o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercício findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico.
- r- propor ao síndico a aplicação de penalidade aos residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na convenção.
- s- entregar ao síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração
- t- proceder ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, FGTS, PIS, etc.) previstos na legislação.
- u- fiscalizar permanentemente área do restaurante, bar, salões de convenções, salas de reunião, este com a autorização do respectivo detentor do direito exclusivo de uso, gozo e exploração comercial, e demais áreas comuns, no que tange à limpeza, conservação qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços e emitindo relatórios periódicos ao Síndico,
- v- manter os livros de reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação, através de seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências.
- w- Fica a Administradora obrigada a apresentar documento relativo ao condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 48 horas da solicitação pelo Síndico.
- x- submeter à prévia apreciação do síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários
- y- enviar cartas de convocação para as Assembleias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópias aos Condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio
- z- prestar assistência jurídica ao condomínio sempre que necessária em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do condomínio

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre elas firmado e qualquer infração às

suas cláusulas dará à parte lesada, pelo descumprimento, o direito de notificar a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas. No caso de ausência de reparação no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

PARÁGRAFO TERCEIRO- Se a partir da data da assinatura do contrato de administração condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de 30 (trinta) dias após notificar o Condomínio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

PARÁGRAFO QUARTO- Em qualquer hipótese de extinção de contrato de administração condominial, a Administradora disporá de 60 (sessenta) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

4.14. - A empresa Administradora terá uma remuneração fixada no respectivo contrato de prestação de serviços de administração.

4.15. - A empresa Administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário aberta em nome do Condomínio de Utilização do Edifício, ficando desde já autorizada a movimentar a referida conta.

D - DA ASSEMBLÉIA GERAL

4.16. - As deliberações conjuntas dos Condôminos, serão tomadas em Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio Edifício.

4.17. - A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

a- pelo Síndico;

b- pelo Condômino interessado, para conhecer de recurso contra decisão do Síndico

c- pelo Conselho Consultivo

d- por Condôminos que representem um quarto ($\frac{1}{4}$) dos votos do edifício;

4.18. - A Assembléia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação colocado em local visível do Edifício e enviado, por cópia a através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no Edifício, e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

4.18.1. - No Edital de Convocação contará, ainda que abreviadamente, a ordem do Dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Edifício.

4.18.2. Também se indicará no Edital de Convocação, o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral, a disposição de que, não havendo "quórum" suficiente para instalação da Assembleia Geral em primeira convocação, a Segunda se fará 30 (trinta) minutos após a primeira.

4.18.3. - Como exceção, ainda que conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Subsíndico ou pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condomínio ou ao Conselho Consultivo.

4.18.4. - As assembleias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos condôminos quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e, em Segunda convocação, com qualquer número, realizando-se esta 30 (trinta) minutos após determinada para a primeira (item 4.18.2). As decisões, ressalvadas de "quórum" especial, serão tomadas na forma estabelecida no item 4.22., letra "a".

4.19. - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os Condôminos, na forma estabelecida no item 4.21, letra "a", e secretariada por pessoa de livre escolha do Presidente eleito. No entanto, por decisão da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela administradora, na pessoa de seu representante.

4.19.1. - Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral:

- a- examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b- examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c- dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;
- d- suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, sempre mediante aprovação da maioria dos presentes;
- e- encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembleia Geral.

4.20. - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição apenas, das deliberações tomadas de que:

a- os documentos ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou desistência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Edifício

b- a mesa, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

4.20.1. - A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembleia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro de Títulos e Documentos

4.20.2. Quando a ata receber alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Registro de Imóveis competente.

4.20.3. A ata desta será remetida a cada Condômino, dentro de 08 (oito) dias da data da Assembleia Geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

4.20.4. - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembleia Geral, muito embora a decisão deve ser obedecida, desde logo, por todos os Condôminos, inclusive pelo impugnante.

4.21. - A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a- apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b- fixar o orçamento anual para o exercício, social visando a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c- eleger o Síndico, o Subsíndico e os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d- impor multa ao Condômino;
- e- conhecer e decidir recurso de Condômino ou Conselho Consultivo;
- f- decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

4.21.1. - A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre,

- a- matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b- alteração da presente Convenção;
- c- destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d- outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária;

4.22. - Deverão ser obedecidas, conforme a matéria, os seguintes quoruns para deliberação, em Assembleia Geral:

- a- assuntos gerais que não os abaixo elencados: maioria simples de voto dos Condôminos presentes;
- b- destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos- maioria absoluta dos votos dos Condôminos, como definido na letra "b.2." das Condições Gerais.
- c- modificações das Condições Gerais desta convenção, dos Capítulos 5 e 11; dos itens 1.2, 1.4, 9.14, 9.17, 11.4, e deste item 4.22, total ou parcialmente - 90% (noventa por cento) dos votos dos Condôminos (letra "b.2." das Condições Gerais), inclusive os não quites com o Condomínio;
- d- modificação desta Convenção, nas partes não enumeradas na letra "c" supra inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos (letra "b.2." das Condições Gerais), inclusive os não quites com o Condomínio;
- e- Ocorrência de sinistros: 80% (oitenta por cento) dos votos dos Condôminos (letra "b.2." das Condições Gerais).
- f- Modificação desta Convenção, no tocante a extinção do sistema rotativo de estacionamento na Garagem Coletiva do Condomínio, prevista na letra "e.6" do item 9.17- 100 % (cem por cento) dos

votos dos Condôminos letra "b.2," das Condições Gerais), inclusive os não

4.23. - ~~As unidades autônomas~~ para as unidades contíguas pertencentes a um mesmo condomínio utilizadas como uma unidade, com acesso único, corresponderá um voto, sendo que os Condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias ou seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no item 4.22, letra "c", "e" e "f".

4.23.1. - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, cabe o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

4.24. - As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórios para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independente do recebimento do Edital de Convocação.

4.25. - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

4.26. - O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais bastantes para, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico, ou da Administradora, que o encaminhará ao Presidente da Assembleia Geral, ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações. Se existir o "pool", os respectivos participantes serão necessariamente representados pela Administradora/Operadora do sistema.

4.26.1. - A critério do Síndico, do Presidente da Assembleia Geral ou da Administradora, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração por instrumento particular.

4.27. - A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

4.27.1. - O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independe de nova convocação.

4.28. - A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e lavradas em ata única.

CAPÍTULO 5- DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

5.1 - Cada condômino participará de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso do Síndico, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações com a autorização do Conselho Consultivo, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.



quota para o custeio das despesas mencionadas no item anterior obedecerá ao critério de despesas ideais.

- 3.3 - São consideradas despesas de responsabilidade dos Condôminos, mas não exclusivamente dos mesmos, as seguintes:
- a- Contribuições incidentes sobre as partes comuns do Edifício;
 - b- Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
 - c- Remuneração da Administradora;
 - d- Salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas dos empregados do Condomínio;
 - e- Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do item 3.3.
 - f- Despesas de luz, força, água, gás e telefone do Edifício;
 - g- Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes e coisas comuns ou que os Condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;
 - h- Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço apenas de algum condômino;

5.4 - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo salvo o disposto na letra "d" do item 4.2., marcando o Síndico prazo para resposta e avocando a decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido.

5.5 O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

5.6 - Os condôminos suprirão o Edifício das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns, aprovadas em Assembléia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral, constante do item 5.1.

5.7 - As obras, que interessam à estrutura integral do Edifício, serão feitas, mediante orçamento prévio obtida em concorrência ou tomada de preços a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

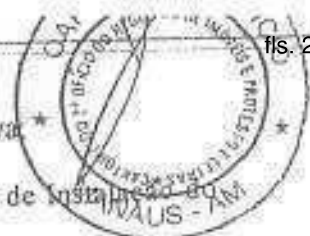
5.8 - As despesas com remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do Condômino responsável.

5.9 - A renúncia de qualquer Condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

CAPÍTULO 6 - DO FUNDO DE RESERVA

6.1 - Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a - 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada Condômino;
- b - Juros moratórios e multas previstas nesta Convenção, que venham a ser cobrados dos Condôminos;
- c - 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;



d- Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva

6.2 - O fundo de Reserva ficará limitado ao valor estabelecido na Assembleia de Instalação do Condomínio de Utilização;

6.3 - O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis;

6.4 - Ressalvado o disposto no item 6.3., a Assembleia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do item 4.22, letra "a".

CAPÍTULO 7 - DAS PENALIDADES

7.1 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, e do Regime dela constante tornará o Condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de 03 (três) dias, será convertida em multa no valor a ser estabelecido na Assembleia de Instalação do Condomínio de Utilização, observado o disposto no item 11.1 e seguintes;

7.1.1 - Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 7.3., a multa determinada no item 7.1, será acrescida de 50 % (cinquenta por cento)

7.2 - A assembleia Geral, por decisão tomada na forma do item 4.22, letra "a" poderá impor ao infrator multa especial nos valores a serem estipulados na Assembleia de Instalação do Condomínio de Utilização, observado no item 11.1 e seguintes

7.3 - O atraso no pagamento de qualquer quantia sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de maior valor permitido em Lei, do valor do débito vencido, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no item 11.1 desta Convenção.

CAPÍTULO 8 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

8.2 - O Condomínio e a Administradora, esta desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is):

- a- Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive centro das unidades;
- b- Por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos;
- c- Por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos, aos empregados do Condomínio.

8.3 - As áreas, em metros quadrados, referidas na presente Convenção de Condomínio, são consideradas como áreas reser- de acordo com a NBR - 12.721, devidamente registrado no Cartório de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Manaus.

8.4 - Não poderá ser eleito para síndico, Subsíndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos o Condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

CAPÍTULO 9 - DO REGIMENTO INTERNO

9.1 - O presente Regimento Interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos do Edifício.

9.2 - Todas as pessoas, Condôminos e ocupantes, a qualquer título, suas famílias e empregados, que residam no Edifício, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições deste Regimento, que só poderá ser alterado, no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido a qualquer tempo por decisão da Assembléia dos Condôminos, tomada pelo número de votos previsto para alteração desta Convenção, devendo as modificações constarem de escritura pública ou instrumento particular, devidamente registrado.

9.3 - Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de suas respectivas unidades autônomas, os adquirentes, quer da propriedade quer da posse, ficarão automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e deste Regimento, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

9.4 - As chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do Edifício ficarão sempre em poder do Supervisor de Serviços do prédio, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do Síndico ou de seus representantes no prédio, devendo existir sempre na Portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência.

9.5 - A correspondência para os apartamentos, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, etc., deverão ser entregues a seus respectivos destinatários, pela Recepção em periodicidade programada pelo Síndico.

9.6 - Além das atividades decorrentes da natureza do Edifício e a critério da Administração, é vedada a entrada nas dependências do Edifício, sem licença da Administração, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.

9.7 - O ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, preferentemente será feito pela entrada e elevador de serviço, salvo impedimento à sua utilização, e/ou autorizações especiais.

9.8 - Os empregados do Edifício só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo Condomínio.

9.9 - Para o transporte de carga, bagagens e pacotes de certo vulto, somente poderá ser utilizado o elevador em horários previamente autorizados pelo Síndico;

9.10. - Com a anuência expressa do Síndico ou da Administradora/Operadora, mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do Edifício aceitarão, por exclusividade, em caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc., e em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

9.11. - Incumbe aos funcionários de prédio, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão, a desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações,

9.12. - Deve o condômino observar o que segue:

- a- Não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de água e escapamento de gás, com perigo à segurança do Condômino ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;
- b- Não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- c- Não instalar nas paredes do Edifício, fios ou condutores de qualquer espécie, assim como colocar placas, avisos, letreiros cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Edifício, nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do prédio, prejudicando sua estética e, ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos
- d- não instalar em qualquer dependência do Edifício ou em seus apartamentos, hospedarias, oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliers de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicure, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, bem, como para quaisquer destinações não residenciais, comerciais, culturais ou recreativas, etc., respeitado o direito de uso, gozo e exploração comercial assegurado ao apartamento de no. 112, com relação às áreas comuns discriminados no item "1.3";
- e- Não remover pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma de forma a não prejudicar o asseio das partes comuns;
- f- Não usar, ceder ou alugar os apartamentos para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Edifício ou permitir a sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou efetuar a reputação do Condomínio e/ou do Edifício;
- g- Não destinar a unidade autônoma de sua propriedade ou que ocupe, a utilização diversa da finalidade estabelecida neste instrumento ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, a salubridade, à higiene e segurança dos demais condôminos,
- h- Não estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio;
- i- Não estender em peitoris, janelas, terraços, área de serviço, varanda e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- j- Não violar de qualquer forma a lei do silêncio, de modo a perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos.
- k- Zelar pelo asseio e segurança do Edifício, depositando lixo e varreduras nos locais apropriados depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;
- l- Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública,
- m- Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos em locais apropriados
- n- Usar toldos externos ou equivalentes nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviços ou amuradas;

o- gritar, conversar, discutir, em voz elevada, e ainda pronunciar palavras de baixo calão, na dependência do Edifício, áreas de serviço, etc. que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação

p- Utilizar-se dos empregados do Condomínio para seus serviços particulares, no trabalho do mesmo;

q- Obstruir o acesso, entradas, áreas comuns, vestibulos, corredores, hall, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar alguma dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito, sendo nelas o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;

q.l. - No caso de duas ou mais unidades autônomas pertencerem a um mesmo condômino, a circulação interna do pavimento corresponde àquelas unidades autônomas, poderá ser utilizada pelo referido condômino, desde que respeitada a área de circulação dos elevadores e da escada de acesso, e, desde que não perturbe aos demais condôminos, o livre acesso e utilização de suas respectivas unidades, conforme previsto na letra A.7 do item 3.2.

r- Transportar cargas e bagagens no elevador, fora dos horários predeterminados, salvo por motivo de força maior, a juízo do Síndico ou de seus prepostos.

9.13. - Os visitantes para se utilizarem de alguns dos serviços mantidos pelo Condomínio, deverão estar credenciados pelo Condomínio ou pela Administradora e obedecer ao Regulamento do Edifício. Tendo em vista preservar a segurança e o regular funcionamento do Condomínio, os condôminos diligenciarão para que o(s) respectivo(s) visitante(s) se identifique(m) perante a portaria, ao ingressar(em) no Edifício.

9.14. - **DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO** - quando da instalação do Condomínio de utilização do Edifício serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio, os serviços específicos para exclusiva utilização de todas as pessoas, Condôminos e ocupantes a qualquer título, e suas famílias, que residam permanente ou temporariamente no Edifício. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, além de outros serviços e/ou facilidades, os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização do Edifício, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente, pelo Condomínio e abaixo descritos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A Administradora competirá a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cabendo à Administração do Condomínio (parágrafo 3º - 6, abaixo) a coordenação "in loco" dos mesmos, sob orientação, supervisão, controle e responsabilidade da Administradora.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os condôminos, incluídos nas despesas normais de Condomínio em rateio definido nesta Convenção. Os opcionais e/ou facultativos serão custeados de acordo com a sua utilização.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Consideram-se **SERVIÇOS BÁSICOS E/OU OBRIGATÓRIOS**, os serviços oferecidos pelo Condomínio, a saber:

- 1- Recepção, portaria, garagem com funcionamento ininterrupto durante 24 (vinte e quatro) horas, que exercerão as seguintes tarefas: controle de todas entradas e saídas do prédio, recebimento e distribuição de correspondências, e distribuição de volumes, controle das chaves dos apartamentos, controle do serviço de mensageiros, "consiergere", controle de som ambiental.
- 2- Controle de Ocupação dos apartamentos, inclusive alugados, a ser executado pela Recepção sob supervisão da Administração do Condomínio, e que consiste no controle de permanência (prazo) e na cobrança, dos respectivos ocupantes, das notas de débitos (telefones, etc.), dos serviços opcionais utilizados. No caso do ocupante não honrar seus compromissos caberá ao proprietário do

- apartamento, ou titular de direitos de compra, ou ao "pool" caso a unidade dele faça parte, arcar com o resgate de seu débito para com o Condomínio;
- 3- Telefonia, que exercerá as seguintes tarefas: recepção e distribuição de recados telefônicos, serviço despertador, serviço de chamadas pessoais nas áreas comuns;
- 4- Governança, que exercerá as seguintes tarefas: limpeza e arrumação básica dos apartamentos, limpeza das áreas comuns;
- 5- Roupa Limpa, exercido pela Governança, sob supervisão direta da Administração do Condomínio. Consiste na guarda e manuseio das roupas de cama e banho a serem utilizadas nos apartamentos;
- 6- Administração do Condomínio que, através do Supervisor de Serviços do prédio, exercerá as funções de supervisão geral do funcionamento do prédio e o controle interno da cobrança das notas de débito dos serviços opcionais e/ou facultativos, tudo diretamente no Edifício, em razão da peculiaridade da estrutura funcional do Edifício. Tais serviços consistem, basicamente além do controle das notas de débito dos serviços em elaboração da folha de pagamento, admissão e demissão de funcionários, recebimento e pagamento da faturas e outros afins.

PARÁGRAFO QUARTO: Consideram-se **SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS** os serviços oferecidos pelo Condomínio e, cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, a saber:

- 1- Telefonia, para ligações urbanas, interurbanas e internacionais;
- 2- Além dos serviços indicados no item 4, do parágrafo terceiro supra, faxina ou arrumação extra nos apartamentos a ser exercida pela Governança, sob supervisão da Administração do Condomínio quando solicitada pelo ocupante.

PARÁGRAFO QUINTO: - OUTROS SERVIÇOS E/OU FACILIDADES, são assim denominados os serviços prestados por terceiros aos condôminos, sob a supervisão da Administração do Condomínio. O Pagamento do custo do serviço utilizado será realizado diretamente pelo usuário ao prestador do serviço. Tais serviços serão.

1- Serviço de Lavanderia: Poderá ser realizado um convênio entre o Condomínio e uma empresa de lavanderia, visando a que esta preste os serviços de lavagem de roupa de moradores do prédio, inclusive as roupas de cama e banho, utilizadas nos apartamentos, sendo remunerada diretamente pelos moradores e/ou pelos apartamentos participantes do "pool", segundo a utilização de seus serviços. Caberá à Administração do Condomínio supervisionar a prestação de serviços, controlando a qualidade do serviço prestado sua regularidade e seus custos, que deverão obedecer aos termos do convênio.

2- Serviços de Bar/Restaurante/Coffee Shop e "Room Service":- O uso e serviços objeto das áreas para tanto destinadas, inclusive os pergolados contíguos serão realizados pela Administradora por conta e em nome do condomínio. Caso se resolva, de comum acordo, terceirizar tais serviços, a regulamentação será entre o(s) respectivo(s) arrendatário(s) locatário(s) e Condomínio, cabendo a esta supervisionar a prestação de serviços, controlando a qualidade do serviço prestado, sua regularidade e seus custos, que deverão obedecer aos termos do convênio. O pagamento pelos serviços oferecidos será realizado diretamente pelo usuário ao(s) arrendatário(s) locatário(s), segundo sua utilização. Os arrendatário(s) locatário(s) do restaurante executará os serviços de café da manhã nos apartamentos.

3- Substituição de reuniões, festas e outras áreas afins. O uso e serviços destas áreas serão regulamentados de comum acordo entre o(s) respectivos arrendatário(s)/locatário(s) e a Administradora/Operadora dos serviços do Edifício.

PARÁGRAFO SEXTO: As tarifas de telefone cobradas pela concessionária, inclusive as relativas às ligações interurbanas e encargos do(s) operador(es) da mesa, manutenção e conservação dos equipamentos telefônicos (exceto linhas particulares ligadas dentro dos apartamentos) são considerados despesas comuns do Condomínio rateadas entre os condôminos em quotas iguais. As tarifas de ligações interurbanas e internacionais serão de responsabilidade dos Condôminos que as hajam pedido.

PARÁGRAFO SÉTIMO: Deverão ser mantidos em perfeito e permanente funcionamento pelo Condomínio todos os serviços previstos nesta cláusula.

PARÁGRAFO OITAVO: O Condomínio (em Construção), representado pelas Incorporadoras, cedeu à Administradora as áreas comuns acima mencionadas, nos termos do Contrato de Administração a ser firmado, sendo que os adquirentes das unidades autônomas deverão, necessariamente, aderir ao referido contrato, quando da celebração de seus contratos de aquisição de suas unidades, dispensando-se, pois, qualquer ratificação da contratação da Administradora, para exercer a prestação de serviços áreas comuns locadas, na Assembléia de Instalação do Condomínio.

10.15. - SISTEMA DE LOCAÇÕES EM GRUPO. A COMPANHIA TROPICAL HOTEIS DA AMAZONIA, na qualidade de Administradora, apresentará a todos os titulares de unidades, o sistema de locações em grupo de suas respectivas unidades, sistema esse designado simplesmente como "pool" e que somente passará a existir desde que haja um número suficiente de PARTICIPANTES, que representem no mínimo, 50% (cincoenta por cento) das unidades autônomas componentes do empreendimento, ou em percentual menor, a critério único e exclusivo da Administradora. Uma vez formado o grupo na forma ajustada pela Administradora com os respectivos PARTICIPANTES, este será o único reconhecido oficialmente pelo Condomínio.

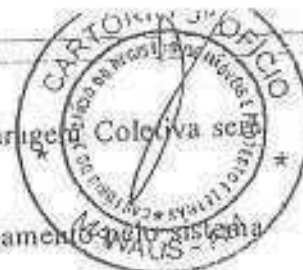
PARÁGRAFO PRIMEIRO: A representação dos PARTICIPANTES será feita exclusivamente pela Administradora, seja qual for a forma ajustada para composição do grupo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O sistema tem por objetivo a cessão do uso, que a Administradora empreenderá em seu nome, de apartamentos do Edifício, inclusive do apartamento do respectivo PARTICIPANTE.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em todos os assuntos, os usuários do "pool" obedecerão as mesmas normas existentes para o Condomínio,

PARÁGRAFO QUARTO: caberá à Administradora/Operadora fornecer síntese das normas desta Convenção.

9.16- A garagem Coletiva do Edifício é dotada de 130 (cento e trinta) vagas para estacionamento de veículos de passeio, no primeiro sub solo. A numeração e indicação dos locais das vagas, nos próprios subsolos e nas plantas, são atos meramente enunciativos e quantitativos dessas vagas. Poderão ser objeto de alteração, visando outra distribuição e localização. Os espaços serão utilizados com o auxílio obrigatório de manobrista/garagista, obedecendo as regras constantes do item "9.17" abaixo.



DO MODO DE USAR A GARAGEM COLETIVA. A utilização da Garagem Coletiva será feita com observância das seguintes disposições:

- a- A Garagem Coletiva será constituída de áreas de uso comum, com estacionamento rotativo, a ser operado por empresa especializada;
- b- O estacionamento de veículos, se fará em local indeterminado, não correspondendo, portanto, qualquer espaço físico predeterminado observando-se o melhor aproveitamento e facilidade de circulação nas áreas para tal fim destinadas;
- c- Tendo em vista a estrutura funcional do Edifício e o sistema rotativo de estacionamento, as incorporadoras, em nome do Condomínio, contratarão, por arrendamento ou locação, a empresa operadora do estacionamento, revertendo-se produto desse arrendamento/locação ao Condomínio;
- d- Em fase da implantação do estacionamento através do sistema rotativo, os Condôminos proprietários, desde já, concordam que as mesmas serão ocupadas na forma em que a administração da Garagem Coletiva achar mais conveniente ao seu pleno funcionamento, sempre com a utilização de manobrista/garagista, devendo o veículo ser entregue na recepção/garagem, ficando expressamente ratificado que a cada uma das unidades autônomas assiste o direito ao estacionamento, pelo sistema rotativo, de no máximo, 01 (um) veículo de passeio, por ordem de chegada, observado o disposto na alínea "c" abaixo;
- e- O direito de estacionamento de 01 (um) veículo por unidade autônoma, está subordinado às seguintes condições:

- e.1 - A cada unidade corresponderá 01 (uma) credencial para acesso ao estacionamento, por ordem de chegada, e o seu uso está condicionado ao número de vagas disponíveis para estacionamento;
- e.2 - O direito ao estacionamento de veículos de condôminos será disciplinado por um serviço especial de credenciais a ser implantado e mantido pela empresa que administrará a Garagem Coletiva. O direito do estacionamento conferido aos Condôminos, poderá ser exercido pelos seus respectivos locatários, comodatários ou prepostos, desde que obedecido o Regime interno e esta Convenção;
- e.3 - A credencial deverá ser apresentada no ingresso dos veículos à Garagem Coletiva, devendo permanecer afixada no retrovisor interno enquanto o mesmo permanecer no local. O veículo que adentrar na Garagem Coletiva sem a respectiva credencial, será considerado veículo de visitante, devendo pagar a estadia rotativa, nada podendo reclamar a esse respeito;
- e.4 - Fica expressamente proibido deixar a credencial com a administração da Garagem Coletiva para a utilização de veículos de visitantes;
- e.5 - Que a administração da Garagem Coletiva, empresa contratada para operar o sistema rotativo de estacionamento, deverá contratar seguro RC/Garagista contra roubo incêndio e colisão, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, não cabendo nenhuma responsabilidade às incorporadoras quanto a qualquer tipo de sinistro porventura ali ocorrido;
- e.6 - A extinção do sistema somente poderá ser deliberado pela totalidade dos votos dos proprietários de unidades autônomas, inclusive aqueles em atraso com suas obrigações perante o Condomínio;
- e.7 - A recepção de veículos de visitantes, clientes do sistema rotativo, será feita na forma que a administradora da Garagem Coletiva achar a mais adequada.

9.18. - O Regimento Interno será afixado em partes comuns do edifício, em locais de escolha do Síndico.

9.19. - O Regimento Interno poderá ser acrescido de outras disposições da presente Convenção de Condomínio, alterado conforme o disposto no item 4.22.

ARTIGO 10 - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

10.1. - Durante os primeiros 08 (oito) anos de atividade do Condomínio de Utilização do Edifício, tendo em vista suas características e dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a empresa operadora dos serviços e do sistema "pool" de locações, COMPANHIA TROPICAL HOTÉIS DA AMAZÔNIA, será a administradora do Edifício, e exercerá, nos dois primeiros períodos, ou seja, o cargo de Síndica por expressa indicação das Incorporadoras, que ficam investidas de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração;

10.1.1. - A administradora fará jus à remuneração mensal de 7% (sete por cento) sobre o valor de emissão da taxa ordinária do Condomínio.

10.2. - É permitido às incorporadoras e à empresa de corretagem por elas escolhida manter placas de venda na frente do Edifício, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do Edifício, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a Instalação do Condomínio de Utilização do Edifício, enquanto ditas Incorporadoras tiverem unidades autônomas à venda.

10.2.1. - Assim também é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração e operação do sistema de locações em grupo do condomínio, manterem sinais indicativos de seus nomes e atividades no Edifício, externa e internamente, igualmente, poderão a Administradora/Operadora no mesmo período, aporem e divulgarem seus nomes/logotipos nos materiais utensílios e produtos em geral utilizados nas dependências do Edifício.

10.3. - Visando a melhor funcionalidade e operação dos serviços disponíveis, poderá a Administradora do Condomínio realizar a qualquer tempo, modificações de destinação ou uso de partes comuns da edificação, inclusive com alteração e criação de compartimentos e/ou espaços específicos.

ARTIGO 11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. - As obrigações pecuniárias constantes desta Convenção e as quantias em atraso, conforme mencionado no item 7.3., retro, serão reajustadas desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - I.G.P. (Disponibilidade Interna), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

- a- Na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mesmo mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, o reajustamento de valor desta será feito diariamente até a data de efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;
- b- Se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação atraso, o reajustamento do valor devido será feito até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diário correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

11.1. A eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado por motivo de sua não atualização em tempo hábil, será compensada no mês imediatamente seguinte.

11.2 - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para o reajuste das obrigações e contratos, o reajuste das obrigações e contratos, o reajuste previsto nesta Convenção ~~terá~~ será em pleno vigor passando a ser regulado daí em diante, pelo índice que refletir a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho "ad referendum" da Assembleia.

11.3 - Todos os valores constantes desta Convenção e critérios de reajustamento, poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

11.4 - Às empresas Incorporadoras, Construtora e de Arquitetura, fica concedido o direito de manterem os respectivos logotipos ou outros sinais indicativos de seus nomes e atividades empresarial nas dependências internas, áreas externas, inclusive, na cobertura do Edifício. Esta cessão de uso da referida área do Edifício terá como prazo mínimo de vigência de 10 (dez) anos, a contar da conclusão das obras do Edifício, arcando as empresas com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica, se for o caso.

11.5 - As signatárias se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção/Regimento Interno em todos os seus termos.

11.7 - Fica eleito o Foro da Comarca de Manaus, Estado do Amazonas, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente.

Manaus, 08 de novembro de 2000

COLUMBLA ENGENHARIA LTDA.

