



- A) Partes de propriedade exclusiva;
B) Partes do condomínio de uso comum.

A primeira é constituída pelas chamadas **UNIDADES AUTÔNOMAS**, representadas pelas respectivas residências, destinadas para fins exclusivamente de moradia e a segunda constituída pelas partes de uso comuns.

Artigo 2º: - Constituem partes de propriedade exclusiva as unidades autônomas representadas pelas casas, designadas pelos nºs "1" à "12" num total de 12 (doze) unidades, com acesso pela Rua Jorge O' Solonas, nº 122

Centro de Imóveis
Morais Dias

Artigo 3º: - As unidades autônomas denominadas casas possuem as seguintes áreas e frações ideais:

a) Casas Assobradas designadas pelos nºs 3, 5, 4, 6, 7, 8, 9 e 10, possuem cada uma:

Área privativa coberta edificada	69,7810 m2
Área Privativa descoberta	6,1150 m2
Área total privativa coberta edificada + desc	75,8960 m2
Área de terreno uso comum edificada	0,3770 m2
Área de terreno uso comum descoberta de	25,4670 m2
Área total de edificada + desc.	101,7400 m2
Área terreno de uso exclusivo	40,5300 m2
Fração Ideal no terreno de coeficiente	0,0829518 %

Centro de Imóveis
Morais Dias

b) Casas Assobradas designadas pelos nºs 1, 2, 11 e 12, possuem cada uma:

Área privativa coberta edificada	70,7250 m2
Área privativa descoberta	6,2750 m2
Área total privativa coberta edificada +descoberta	77.000 m2
Área de terreno uso comum edificada	0,3835 m2
Área de terreno uso comum descoberta de	25,8185 m2
Área total edificada + descoberta	103,2020 m2
Área terreno de uso exclusivo	41,0500 m2

25,8185 m2
103,2020 m2
41,0500 m2



Parágrafo Quarto: Cada condômino poderá usar e usufruir das utilidades próprias das partes comuns, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, nem as condições materiais e o padrão de cada unidade do conjunto.

CAPÍTULO II

Do Destino e da Utilização das Partes

Artigo 5º:

As casas destinam-se à residência.

Artigo 6º:

As partes de uso comum destinam-se às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades;

CAPÍTULO III:

Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos:

Artigo 7º:

Ficam assegurados a todos os condôminos o direito de usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não infrinjam as normas legais e as contidas nesta Convenção e seu Regulamento Interno;

Artigo 8º:

Fica assegurado a todos os condôminos o direito de usar, gozar das partes comuns do Conjunto, desde que não impeçam idêntico uso e gozo dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;

Artigo 9º:

É também direito dos senhores condôminos, comparecer às Assembléias e nelas discutir, votar e ser votado, examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, assim como também proceder às modificações internas ou reformas em suas unidades, desde que não afetem as limitações de peso e medidas que comportam as estruturas do Conjunto;



- a) Representar ativa ou passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da Convenção e dos Regulamentos;
- b) Indicar sob sua inteira responsabilidade total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.
- c) Delegar ao administrador as atividades típicas de administração, mediante aprovação dos condôminos em assembléia.
- d) Acompanhar, superintender e fiscalizar as atividades do administrador.
- e) Praticar os atos que lhe foram atribuídos pela Assembléia Geral.

tro de Imóveis
Morais Dias

Artigo 13º:

Compete ao Administrador:

- a) Exercer as funções previstas em Lei e mais as que lhe foram atribuídas por delegação do Síndico, mediante aprovação dos condôminos em assembléia ;
- b) Exercer a Administração Geral do condomínio, observando-se o disposto neste Instrumento e nos Regulamentos Interno do Conjunto;
- c) Nomear, contratar, admitir e demitir os empregados, fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba prevista no orçamento anual;
- d) Distribuir serviços aos empregados e fiscaliza-los;
- e) Receber e quitar as contribuições dos condôminos e/ou titulares de direitos destinadas ao custeio das despesas do Condomínio;
- f) Ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente, e adquirir o que for necessário à boa conservação do Conjunto, observando-se o disposto neste Instrumento;
- g) Manter, em boa ordem e à disposição dos condôminos e/ou titulares de direitos, a escrituração, contabilidade e arquivo dos papéis e documentos relativo à arrecadação e aplicação das contribuições do condomínio;
- h) Remeter, mensalmente, aos condôminos e/ou titulares de direito os demonstrativos de receitas e despesas;
- i) Apresentar anualmente na Assembléia Geral Ordinária, as contas e respectivos documentos a Administração, relativos ao exercício findo; e submetê-las à aprovação ou impugnação;
- j) Cumprir as deliberações da Assembléia Geral;

ro de Imóveis
Morais Dias

COLEÇÃO DE GUARULHOS
GUARULHOS, GUARULHOS-SP
T. 1 - 2403-7074
Autentica e presente cópia reprográfica
Conferido o original a mim apresentado
De 19/05/10

Cartório Notarial
do Brasil
Estado do Rio de Janeiro
AUTENTICAÇÃO

0370A1310705

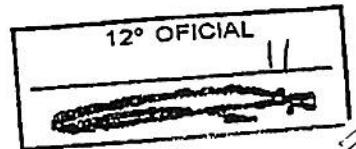
Valor do documento com o selo de autenticidade

Valor de R\$ 2,35 selos p/ verba

Feira de Dionísio - Emar Autorizada

de Bona - Bona - Tab. Subst.

Tab. Subst. - Tab. Subst. - Tab. Subst.



Artigo 14º:

Caberá recurso extraordinário, sem efeito suspensivo para a próxima Assembléia Geral Ordinária, dos atos do Síndico e do administrador, que impliquem em prejuízo para os condôminos e/ou titulares de direitos. Somente em caso excepcional gravidade e de urgência do recurso, é que se convocará a Assembléia Geral Extraordinária;

Artigo 15º:

Competirá ao Síndico autorizar a Administradora ou quem competir a Administração, contratar os seguros contra incêndios, de responsabilidade civil, do Conjunto;

Registro de Imóveis
de Moraes Dias

Artigo 16º:

Competirá à Administradora recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o Conjunto, e que sejam de responsabilidade do Condomínio;

Artigo 17º:

Juntamente com o Síndico, a Assembléia Geral elegerá um Sub-Síndico, que o substituirá em suas faltas e impedimentos;

Parágrafo Único:

Ocorrendo vaga, o Sub-Síndico convocará Assembléia para eleição de outro Síndico que exercerá o cargo por mais dois anos;

Registro de Imóveis
de Moraes Dias

CAPÍTULO V:

Das Assembléias Gerais

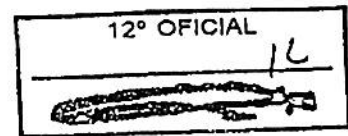
Artigo 18º:

A Assembléia Geral e a reunião dos Condôminos, será convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre matéria de interesses do Condomínio.

Artigo 19º:

A Assembléia Geral será convocada por carta protocolada ou registrada e entregue aos Condôminos no endereço que para este fim fornecerem ou, a sua falta, na





unidade autônoma de que forem proprietários ou Compromissários-Compradores, devendo mediar pelo menos, oito dias, entre a data da Convocação e da realização da Assembléia.

Parágrafo Único:

Da convocação deverá constar obrigatoriamente:

- a) O local, dia e hora da reunião;
- b) A ordem do dia e o "quorum" para a respectiva votação.

Artigo 20º:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da Assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Parágrafo Primeiro:

Se o síndico não convocar a Assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo Segundo:

Se a Assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Parágrafo Terceiro:

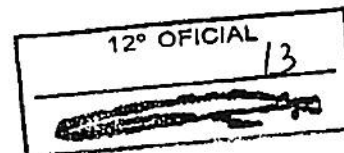
Sendo convocada a Assembléia por Condôminos, ao Síndico será dada ciência, observando o prazo estabelecido no Artigo 18º.

Artigo 21º:

Ressalvadas as exceções previstas em Lei e nesta Convenção, a Assembléia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Condôminos que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) do Condomínio, em segunda convocação 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número.



Válido somente com o selo de autenticidade
Valor de R\$ 2,25 ou 2,25 mil
Dentro do prazo de validade



Artigo 22º:

Nas deliberações da Assembleia Geral, os votos serão proporcionais às frações Ideais do terreno, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações do condomínio.

Parágrafo Único:

As deliberações serão tomadas pelo voto da maioria absoluta dos condôminos presentes, exigindo-se voto de condôminos representantes de, no mínimo, 2/3 do total das frações ideais para a deliberação sobre:

- a) Alteração da Convenção e do Regulamento do Conjunto;
- b) Destituição do Síndico;

Artigo 23º:

A Assembleia Geral será presidida por um Condômino eleito pelos presentes, o qual escolherá o secretário, sendo vedado ao Síndico presidir os trabalhos.

Artigo 24º:

Compete à Assembleia Geral Ordinária:

- a) Deliberar sobre as contas do Condomínio;
- b) Discutir e votar o orçamento para o exercício financeiro, compreendendo as despesas de conservação, manutenção e obras do Condomínio;
- c) Eleger o Conselho Consultivo;
- d) Eleger o Síndico;
- e) Fixar fundos de reserva;
- f) Votar as demais matérias constantes na ordem do dia.

Artigo 25º:

Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Destituir o Síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação, e eleger seu substituto;
- b) Deliberar sobre matéria de interesse do Condomínio;
- c) Deliberar sobre propostas formuladas por qualquer condômino;



d) Apreçar as demais matérias constantes da Ordem do dia.

Artigo 26º:

Os Condôminos poderão fazer-se representar na Assembléia Geral através de procuradores;

Artigo 27º:

As deliberações das Assembléias Gerais, constarão de ata lavrada em livro próprio, sendo que, nos oito (oito) dias subsequentes à realização da Assembléia, o Síndico enviará cópias a todos os Condôminos, por carta protocolada ou registrada, das decisões tomadas;

de Imóveis
ais Dias

CAPÍTULO VI:

Do Conselho Consultivo

Artigo 28º:

O Conselho Consultivo, será composto de três membros efetivos, todos condôminos, eleitos por um biênio e por maioria de votos, pela mesma Assembléia Geral Ordinária, que eleger o Síndico, sendo permitida a reeleição.

Artigo 29º:

Ao Conselho Consultivo, além das atribuições previstas em Lei, compete:

de Imóveis
ais Dias

- a) Fixar o valor das multas previstas no Artigo 42º;
- b) Emitir parecer, sobre prestação de contas do Síndico;
- c) Examinar, trimestralmente, as contas do Condomínio;
- d) Emitir parecer sobre assuntos do Condomínio, quando solicitado pelo Síndico ou por qualquer Condômino interessado;
- e) Emitir parecer sobre a previsão orçamentária apresentada pelo Síndico para o exercício financeiro seguinte.

Parágrafo Único:

Até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembléia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho deverá

