



C E R T I F I C O, atendendo pedido formulado com o n° 82143, que segue em anexo, cópia da minuta da Convenção de Condomínio do prédio n° 540 da Avenida das Acácias, aqui arquivada no Memorial de Incorporação registrado na matrícula n° 281613, cópia esta, devidamente rubricada e numerada folhas 1 a 54. Do que dou fé. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2009. O OFICIAL:

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
12º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ



9º Ofício REG. DE IMÓVEIS - RJ

Protocolo de Certidão No. 82143/2009

9º Ofício REG. DE IMÓVEIS - RJ		Tabela V	
Busca - 1 R\$	**10,00	Arquivamento R\$	**2,51
Paginas - 54R\$	**175,54	Microfilmagem R\$	**7,74
Informatica R\$	**2,90	Total Enol. R\$	**161,82
Grav. Elet. R\$	**2,90	FETJ/FUNDPERJ/FUNPERJ R\$	**48,51

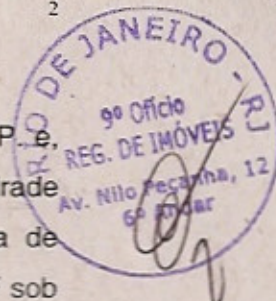


MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL
"ATMOSFERA"



Pelo presente instrumento, **1º - OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 13º andar, inscrita no CNPF/MF sob o nº 04.790.768/0001-67; **2º - EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, 1º andar, sala Q94 - parte, inscrita no CNPF/MF sob o nº 04.790.731/0001-39, **3º - CYRELA COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo. SP, na Av. Dr. Cardoso de Melo, 1955, 13º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.622.733/0001-21, todas devidamente representadas por sua procuradora **RJZ ENGENHARIA LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua Dias Ferreira, 190, sala 101, Leblon, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ / MF sob o nº 29.392.149 / 0001-45 conforme instrumento de procuração lavrado no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, Livro 7419, pgs. 341 a 343, de 21/12/04, sendo esta representada, neste ato, por seus bastantes procuradores, Clara Inneco Pereira de Mello, brasileira, solteira, maior, advogada, portadora da carteira de identidade nº 87.548, expedida pela OAB/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 975.442.647-34, esta sempre em conjunto com qualquer dos demais procuradores: Marcus Heraldo Lima da Costa, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 04885698-3, expedida pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 667.335.027-04; Nilton Corrêa Tavares, brasileiro, casado, arquiteto, portador da carteira de identidade nº 41.805-D, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 244.350.077-20 e Elizabeth Cristina da Costa Ribeiro, brasileira, separada consensualmente, administradora de empresas, portadora da carteira de identidade nº 07172607-9, expedida pelo IFP, inscrita no CPF/MF sob o nº 847.570.357-72, nos termos do Instrumento de procuração , lavrado no 6º Ofício de Notas desta cidade, Livro 6.217, fls20, de 22/12/0 e **4º - CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, com sede na Avenida das Américas nº 4430, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 33.342.023/0001-33, neste ato representada por seu(s) procurador(es) Paulo Henrique Barrozo Fabriani, brasileiro, separado judicialmente, administrador de

[Handwritten signatures and initials]



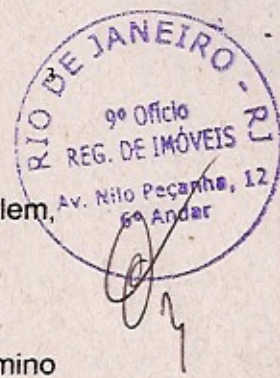
empresas, portador da carteira de identidade nº 06066801-9, expedida pelo IFP, e, 19/03/81, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.754.097-14 e Carlos Fernando Andrade de Carvalho, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da carteira de identidade nº 05418231-6, expedida pelo IFP, em 28/10/92, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.754.097-14, ambos com endereço da representada, as três primeiras na qualidade de incorporadoras e condôminas, a última na qualidade de mera condômina, reafirmando as incorporadoras que a referida condômina não tem qualquer responsabilidade pela incorporação, a representar mais de 2/3 (dois terços) de todas as frações ideais do condomínio disciplinado e regulado pela presente convenção de condomínio, em obediência ao contido nos artigos 1333, 1334 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10-01-2002 e no artigo 9º parágrafo 3º da Lei 4.591, de 16-12-1964, outorgam a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, devendo a ela ficar sujeitos, a qualquer tempo, os futuros condôminos do Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, estabelecendo as cláusulas e condições que se seguem, a integrem o Memorial de Incorporação e às quais aderirão expressamente os futuros adquirentes de unidades e condôminos.

CAPÍTULO I – DO GRUPAMENTO RESIDENCIAL “ATMOSFERA”

Art. 1º O **GRUPAMENTO RESIDENCIAL “ATMOSFERA”**, doravante denominado “grupamento”, situado na Av. “B”, PAL 38961, 540, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, Grupamento Residencial Multifamiliar, é constituído de 04 (quatro) blocos de apartamentos residenciais, devidamente descritos e caracterizados no Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio que a presente integra.

Art. 2º O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e, no que for aplicável, pelos Arts. 1.331 a 1.356 do Código Civil e dispositivos da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964 e legislação complementar vigente.

Parágrafo 1º Esta **Convenção**, bem como o Regimento Interno nela incluído, a ser, posteriormente, aprimorado e aprovado pelos condôminos em Assembleia Geral, obrigam a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes,



serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

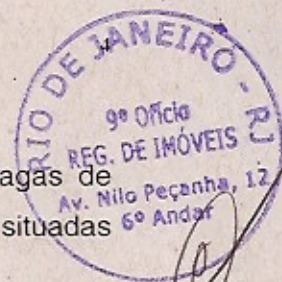
Parágrafo 2º Sempre que nesta *Convenção* se fizer menção a condômino ou condôminos:

- a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;
- b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;
- c) não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o grupamento, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventual débito por aquele contraído.

Art. 3º O GRUPAMENTO RESIDENCIAL "ATMOSFERA" contempla uma harmônica concepção arquitetônica criada para o terreno objeto da matrícula 281.612, do 9º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca desta Capital, de forma a integrar um sistema comum de lazer, de circulação e de aproveitamento em benefício dos titulares de tal edificação, sendo constituído de 04 (quatro) blocos, numerados de bloco 1 a bloco 4, desde já atribuída a cada um deles as seguintes denominações: **BLOCO 1 - "EDIFÍCIO AMBIANCE"**, **BLOCO 2 - "EDIFÍCIO ESSENCE"**, **BLOCO 3 - "EDIFÍCIO VERVEINE"** E **BLOCO 4 - "EDIFÍCIO POEME"**. Devendo a construção de todo o empreendimento imobiliário ser subdividido em fases, conforme consta da licença de obra, de forma tal que todos os blocos integrem um sistema comum de lazer, de circulação e de aproveitamento em benefício dos titulares de todas as edificações, contando a edificação em seu todo de: embasamento comum com subsolo geral e térreo descoberto, contemplando cada um dos blocos pavimento térreo, pavimentos tipo do 1º ao 14º pavimento, cobertura e telhado. Em todos os 04 (quatro) blocos, cada pavimento tipo, do 1º ao 14º, contará com 04 (quatro) unidades e o 15º pavimento contará com 04 (quatro) unidades duplex, com dependências na cobertura. As vagas de estacionamento serão no total de 596 (quinhentas e noventa e seis) vagas de estacionamento, sendo 548 (quinhentos e quarenta e oito) vagas

A handwritten signature in black ink, followed by the date "12/11/2011" written in black ink.

de estacionamento para os apartamentos tipo e 48 (quarenta e oito) vagas de estacionamento destinadas a visitantes, sendo estas vagas descobertas e situadas no pavimento térreo.



CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

Art. 4º As partes e coisas de propriedade e uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, são as referidas no parágrafo segundo do art. 1331, do Código Civil e no art. 3º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, ou mais especificamente, o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que não as dividam com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-tronco de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e, mais, tanto nos embasamentos comuns, quanto nos respectivos pavimentos, **como áreas comuns**, a saber:

I - EMBASAMENTO COMUM A TODOS OS BLOCOS:

a) **SUBSOLO GERAL:** escada de incêndio (4), elevador social (8), elevador serviço (4), lixo (5), bombas (4), espaço para gerador, depósito (3), refeitório, sanitário masculino, sanitário feminino, estacionamento coberto para 428 (quatrocentos e vinte e oito) veículos, bicicletas, rampa de acesso de veículos ao térreo, cisterna capacidade 128.000 litros (3) e 233.000 litros (1), reservatório de águas pluviais (2) e ETE.

b) **TÉRREO DESCOBERTO:** área de recreação com play-ground, quadra poliesportiva, pista de "skate" e jardins, piscina (2), piscina infantil, "deck", caminhos de pedestres, jardins, espelhos d'água, escada de acesso aos blocos (4), rampa de acesso de pedestres aos blocos (4), estacionamento descoberto para 168 (cento e

Three handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page.

sessenta e oito) veículos, sendo 48 (quarenta e oito) para visitantes, rampa de acesso de veículos ao subsolo, guarita e WC masculino, WC feminino, bar e pergolado.



II - PARTES COMUNS DE CADA BLOCO:

BLOCO 1

a) **TÉRREO:** hall social, elevador social (2), circulação, banheiro, alojamento, hall de serviço, elevador de serviço, escada de incêndio, correios, sala de ginástica, circulação, repouso, deck com SPA (2), chuveiro (2), hamam, sauna úmida, sauna seca, vestiário feminino, vestiário masculino e pilotis.

b) **PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º):** hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica (andares ímpares) ou medidores gás (andares pares) e lixo.

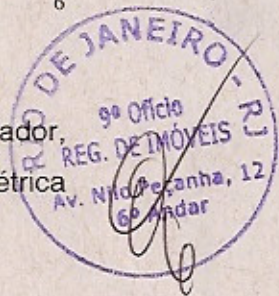
c) **15º PAVIMENTO:** hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica e lixo.

d) **COBERTURA:** escada de incêndio (sem acesso), hall técnico e ante-câmara.

e) **TELHADO:** escada de incêndio, circulação, casa de máquinas de exaustão mecânica (2), casa de máquinas de elevadores e reservatório d'água com capacidade para 10.000 litros (4).

BLOCO 2

a) **TÉRREO:** hall social, elevador social (2), circulação, banheiro paraplégico, alojamento, hall de serviço, elevador de serviço, escada de incêndio, correios, sala de jogos, depósito, W.C. (2), apartamento de porteiro com sala, quarto, cozinha, banheiro e circulação.



b) PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º): hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica (andares ímpares) ou medidores gás (andares pares) e lixo.

c) 15º PAVIMENTO: hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica e lixo.

d) COBERTURA: escada de incêndio (sem acesso), hall técnico e exaustão mecânica.

e) TELHADO: escada de incêndio, circulação, casa de máquinas de exaustão mecânica (2), casa de máquinas de elevadores e reservatório d'água com capacidade para 10.000 litros (4).

BLOCO 3

a) TÉRREO: hall social, elevador social (2), circulação, banheiro paraplégico, alojamento, hall de serviço, elevador de serviço, escada de incêndio, correios, sala de jogos, hall, salão festas infantis, copa, W.C. (2), fraldário e circulação.

b) PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º): hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica (andares ímpares) ou medidores gás (andares pares) e lixo.

c) 15º PAVIMENTO: hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, e lixo.

d) COBERTURA: escada de incêndio (sem acesso), área técnica.

e) TELHADO: escada de incêndio, circulação, casa de máquinas de exaustão mecânica (2), casa de máquinas de elevadores e reservatório d'água com capacidade para 10.000 litros (4).

BLOCO 4

a) **TÉRREO:** lobby (2), elevador social (2), circulação, banheiro paraplégico, alojamento, hall de serviço, elevador de serviço, escada de incêndio, correios, salão de festas, W.C. (2), "home office" e circulação.



b) **PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º):** hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, medidores elétrica (andares ímpares) ou medidores gás (andares pares) e lixo.

c) **15º PAVIMENTO:** hall social (2), elevador social (2), hall elevador, elevador de deficiente físico, escada de incêndio, antecâmara, e lixo.

d) **COBERTURA:** escada de incêndio (sem acesso) e hall técnico.

e) **TELHADO:** No nível Casa de Máquinas: escada de incêndio, antecâmara, casa de máquinas de elevadores e barrilete (2). No nível Caixas d'Água: escada de incêndio, circulação, casa de máquinas de exaustão mecânica e reservatório d'água com capacidade para 7.500 litros (6).

e, bem assim, tudo o mais que sirva a qualquer dependência, por sua natureza, destino, finalidade ou utilização e seja de propriedade e uso comuns dos condôminos.

Parágrafo 1º As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com a edificação, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso **da unanimidade dos condôminos.**

Parágrafo 2º As partes comuns, tanto no embasamento, quanto em cada um dos blocos, principalmente a entrada principal, os "halls" de cada andar e a escada geral, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser depositado nessas áreas, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **convenção.**



Parágrafo 3º Tendo em vista que tanto no embasamento comum a todos os blocos, bem como em cada um dos blocos existem partes comuns de diversa utilização, cada condômino, de cada um dos blocos, mesmos os condôminos residentes em blocos diversos, tem e terá o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do condomínio. O uso e fruição por parte dos condôminos de todas as partes comuns será disciplinado, após a instalação do condomínio, em regulamento próprio, atendendo às necessidades do condomínio em seu todo.

Parágrafo 4º As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, através do processo nº 02/315630/2003.

Parágrafo 5º O condômino somente poderá alienar a parte acessória de sua unidade autônoma a outro condômino, impedido, portanto, de fazê-lo a terceiro estranho ao condomínio

CAPÍTULO III DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 5º São partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada condômino as unidades autônomas condominiais constituídas pelos **APARTAMENTOS** identificados e discriminados pelas suas respectivas designações numéricas, tudo conforme consta do instrumento de instituição e especificação de condomínio, do qual a presente é parte integrante e complementar e assim caracterizados:

BLOCO 1

a) **PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º)** - 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 101/1401, 102/1402, 103/1403 e 104/1404 compostas por: vestibulo, sala, varanda com churrasqueira, varanda, lavabo, circulação, suíte com hall, suíte (3), banheiro suíte (4), cozinha com hall (2), despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.



b) 15º PAVIMENTO: 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 1501, 1502, 1503 e 1504 compostas por: vestibulo, sala, escada interna, varandas (2), lavabo, circulação, suíte com hall, suíte (3), banheiro suíte (4), cozinha com hall (2), despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

c) COBERTURA: 4 (quatro) dependências das unidades do 15º pavimento. Dependências das unidades 1501, 1502, 1503 e 1504: sala, escada interna, lavabo, terraço descoberto, piscina, deck e churrasqueira.

BLOCO 2

a) PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º) – 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 101/1401, 102/1402, 103/1403 e 104/1404 compostas por: sala com hall, varanda com churrasqueira, lavabo, circulação, quarto (2), suíte com hall, suíte, banheiro social, banheiro suíte (2), cozinha com hall, despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

b) 15º PAVIMENTO: 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 1501, 1502, 1503 e 1504 compostas por: sala com hall, escada interna, varanda, lavabo, circulação, quarto (2), suíte com hall, suíte, banheiro social, banheiro suíte (2), cozinha com hall, despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

c) COBERTURA: 4 (quatro) dependências das unidades do 15º pavimento. Dependências das unidades 1501, 1502, 1503 e 1504: sala, escada interna, banheiro, terraço descoberto, piscina, deck e churrasqueira.

BLOCO 3

a) PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º) – 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 101/1401, 102/1402, 103/1403 e 104/1404 compostas por: sala com hall, varanda com churrasqueira, lavabo, circulação, quarto (2), suíte com hall, suíte, banheiro social, banheiro suíte (2), cozinha com hall, despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.



b) 15º PAVIMENTO: 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 1501, 1502, 1503 e 1504 compostas por: sala com hall, escada interna, varanda, lavabo, circulação, quarto (2), suite com hall, suite, banheiro social, banheiro suite (2), cozinha com hall, despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

c) COBERTURA: 4 (quatro) dependências das unidades do 15º pavimento. Dependências das unidades 1501, 1502, 1503 e 1504: sala, escada interna, banheiro, terraço descoberto, piscina, deck e churrasqueira.

BLOCO 4

a) PAVIMENTO TIPO (1º ao 14º) - 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 101/1401, 102/1402, 103/1403 e 104/1404 compostas por: sala com hall, varanda, lavabo, circulação, quarto (2), suite com hall, suite com closet, banheiro social, banheiro suite (2), cozinha com hall, despensa (2), área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

b) 15º PAVIMENTO: 4 (quatro) unidades residenciais por pavimento. Unidades 1501, 1502, 1503 e 1504 compostas por: sala com hall, escada interna, varanda com churrasqueira, lavabo, circulação, quarto (2), suite com hall, suite com closet, banheiro social, banheiro suite (2), cozinha com hall, despensa, área de serviço, saliência, quarto de empregada e banheiro de empregada.

c) COBERTURA: 4 (quatro) dependências das unidades do 15º pavimento. Dependências das unidades 1501, 1502, 1503 e 1504: sala, escada interna, banheiro, terraço descoberto, piscina, deck e churrasqueira.

Parágrafo 1º Os **APARTAMENTOS**, em todos os blocos, destinar-se-ão ao fim estritamente residencial, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Parágrafo 2º Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem

suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico.



Parágrafo 3º Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 4º O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo 5º Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, dos membros da administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário para verificação ou reparo.

Parágrafo 6º Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo 7º Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta **Convenção**, do Regimento Interno que nela consta e daquele(s) que vier(em) a ser aprovado(s) de futuro, e de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

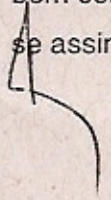


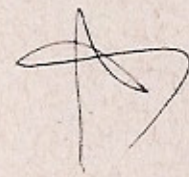
Parágrafo 8º Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do grupoamento.

Parágrafo 9º Além dos direitos expressamente previstos nesta **convenção**, é facultado aos condôminos:

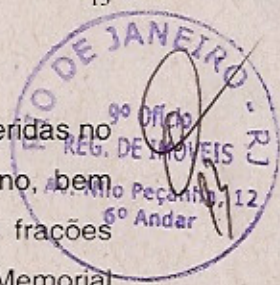


- a) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito da Administração do Condomínio, ouvidos sempre os Engenheiros e/ou responsáveis pela sua construção, desde que não comprometam a segurança da edificação;
- b) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do Regimento Interno;
- c) executar às suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venham prejudicar os demais condôminos residentes no Bloco onde se situar o apartamento;

Parágrafo 10 São ainda direitos dos condôminos:

- a) participar das assembleias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente ou através de procurador, na forma deste instrumento;
 - b) votar e ser votado para os cargos de síndico do condomínio ou de subsíndico ou membro do Conselho Fiscal, nos termos e na forma deste instrumento;
 - c) comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do Regimento Interno e desta **convenção**, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;
 - d) pedir, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar.
- 
- 
- 
- 

Parágrafo - 11 – A cada uma das unidades autônomas e anteriormente referidas no “caput” deste artigo, corresponderá as seguintes frações ideais de terreno, bem como o uso das vagas de estacionamento, às quais não correspondem frações ideais do terreno é numeradas na forma constante da planta em anexo ao Memorial de Incorporação ao qual se integra esta Convenção de Condomínio, estando as vagas de estacionamento agrupadas em dois distintos grupos, denominados de “GRUPO A” e de “GRUPO B”, distintos pela possibilidade de se estacionar, nas vagas de estacionamento do “GRUPO B”, em razão de suas dimensões, dois veículos, tudo como melhor colocado no artigo 53 desta Convenção, vinculando-se as vagas, por sua numeração colocada na antes referida cláusula 53, às unidades autônomas tudo da seguinte maneira:



RELAÇÃO DE VAGAS E FRAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO GRUPAMENTO ATMOSFERA

FRAÇÕES IDEAIS

BLOCO 1

Aptº	Fração ideal	Aptº	Fração Ideal	Aptº	Fração ideal	Aptº	Fração Ideal
101	0,005031	102	0,005031	103	0,005031	104	0,005031
201	0,005031	202	0,005031	203	0,005031	204	0,005031
301	0,005031	302	0,005031	303	0,005031	304	0,005031
401	0,005031	402	0,005031	403	0,005031	404	0,005031
501	0,005031	502	0,005031	503	0,005031	504	0,005031
601	0,005031	602	0,005031	603	0,005031	604	0,005031
701	0,005031	702	0,005031	703	0,005031	704	0,005031
801	0,005031	802	0,005031	803	0,005031	804	0,005031
901	0,005031	902	0,005031	903	0,005031	904	0,005031
1001	0,005031	1002	0,005031	1003	0,005031	1004	0,005031
1101	0,005031	1102	0,005031	1103	0,005031	1104	0,005031
1201	0,005031	1202	0,005031	1203	0,005031	1204	0,005031
1301	0,005031	1302	0,005031	1303	0,005031	1304	0,005031
1401	0,005031	1402	0,005031	1403	0,005031	1404	0,005031
1501	0,007112	1502	0,007113	1503	0,007097	1504	0,007110
					TOTAL		0,310168

BLOCO 3

Aptº	Fração	0,003892	102	0,003894	103	0,003894	104	0,003892
	ideal							
101		0,003892	202	0,003894	203	0,003894	204	0,003892
301		0,003892	302	0,003894	303	0,003894	304	0,003892
401		0,003892	402	0,003894	403	0,003894	404	0,003892
501		0,003892	502	0,003894	503	0,003894	504	0,003892
601		0,003892	602	0,003894	603	0,003894	604	0,003892
701		0,003892	702	0,003894	703	0,003894	704	0,003892
801		0,003892	802	0,003894	803	0,003894	804	0,003892
901		0,003892	902	0,003894	903	0,003894	904	0,003892
1001		0,003892	1002	0,003894	1003	0,003894	1004	0,003892
1101		0,003892	1102	0,003894	1103	0,003894	1104	0,003892
1201		0,003892	1202	0,003894	1203	0,003894	1204	0,003892
Aptº	Fração	ideal		Aptº	Fração	ideal		Aptº

BLOCO 2

Aptº	Fração	0,003892	102	0,003894	103	0,003894	104	0,003892
	ideal							
201		0,003892	202	0,003894	203	0,003894	204	0,003892
301		0,003892	302	0,003894	303	0,003894	304	0,003892
401		0,003892	402	0,003894	403	0,003894	404	0,003892
501		0,003892	502	0,003894	503	0,003894	504	0,003892
601		0,003892	602	0,003894	603	0,003894	604	0,003892
701		0,003892	702	0,003894	703	0,003894	704	0,003892
801		0,003892	802	0,003894	803	0,003894	804	0,003892
901		0,003892	902	0,003894	903	0,003894	904	0,003892
1001		0,003892	1002	0,003894	1003	0,003894	1004	0,003892
1101		0,003892	1102	0,003894	1103	0,003894	1104	0,003892
1201		0,003892	1202	0,003894	1203	0,003894	1204	0,003892
1301		0,003892	1302	0,003894	1303	0,003894	1304	0,003892
1401		0,003892	1402	0,003894	1403	0,003894	1404	0,003892
1501		0,005521	1502	0,005420	1503	0,005523	1504	0,005506
					TOTAL			0,239978
Aptº	Fração	ideal		Aptº	Fração	ideal		Aptº





1301	0,003892	1302	0,003894	1303	0,003894	1304	0,003892
1401	0,003892	1402	0,003894	1403	0,003894	1404	0,003892
1501	0,005521	1502	0,005420	1503	0,005523	1504	0,005506
					TOTAL		0,239978

BLOCO 4

Aptº	Fração ideal	Aptº	Fração Ideal	Aptº	Fração ideal	Aptº	Fração Ideal
101	0,003409	102	0,003408	103	0,003408	104	0,003409
201	0,003409	202	0,003408	203	0,003408	204	0,003409
301	0,003409	302	0,003408	303	0,003408	304	0,003409
401	0,003409	402	0,003408	403	0,003408	404	0,003409
501	0,003409	502	0,003408	503	0,003408	504	0,003409
601	0,003409	602	0,003408	603	0,003408	604	0,003409
701	0,003409	702	0,003408	703	0,003408	704	0,003409
801	0,003409	802	0,003408	803	0,003408	804	0,003409
901	0,003409	902	0,003408	903	0,003408	904	0,003409
1001	0,003409	1002	0,003408	1003	0,003408	1004	0,003409
1101	0,003409	1102	0,003408	1103	0,003408	1104	0,003409
1201	0,003409	1202	0,003408	1203	0,003408	1204	0,003409
1301	0,003409	1302	0,003408	1303	0,003408	1304	0,003409
1401	0,003409	1402	0,003408	1403	0,003408	1404	0,003409
1501	0,004724	1502	0,004828	1503	0,004724	1504	0,004724
					TOTAL		0,209876

QUADRO DE VINCULAÇÃO DE VAGAS

BLOCO 1

BLOCO 2

Aptº	Tipo "A" subsolo	Tipo "A" térreo	Tipo "B" subsolo	Aptº	Tipo "A" subsolo	Tipo "A" térreo	Tipo "B" subsolo
101	1	0	1	101	0	1	1
102	1	0	1	102	0	1	1
103	1	0	1	103	0	1	1
104	1	0	1	104	0	1	1
201	1	0	1	201	0	1	1

A

O

[Handwritten signature and scribbles]

1103	3	0	0	1103	1	0	1
1102	3	0	0	1102	1	0	1
1101	3	0	0	1101	1	0	1
1004	1	0	1	1004	1	0	1
1003	1	0	1	1003	1	0	1
1002	1	0	1	1002	1	0	1
1001	1	0	1	1001	1	0	1
904	1	0	1	904	1	0	1
903	1	0	1	903	1	0	1
902	1	0	1	902	1	0	1
901	1	0	1	901	1	0	1
804	1	0	1	804	1	0	1
803	1	0	1	803	1	0	1
802	1	0	1	802	1	0	1
801	1	0	1	801	1	0	1
704	1	0	1	704	1	0	1
703	1	0	1	703	1	0	1
702	1	0	1	702	1	0	1
701	1	0	1	701	1	0	1
604	1	0	1	604	1	0	1
603	1	0	1	603	1	0	1
602	1	0	1	602	1	0	1
601	1	0	1	601	1	0	1
504	1	0	1	504	1	0	1
503	1	0	1	503	1	0	1
502	1	0	1	502	1	0	1
501	1	0	1	501	1	0	1
404	1	0	1	404	0	1	1
403	1	0	1	403	0	1	1
402	1	0	1	402	0	1	1
401	1	0	1	401	0	1	1
304	1	0	1	304	0	1	1
303	1	0	1	303	0	1	1
302	1	0	1	302	0	1	1
301	1	0	1	301	0	1	1
204	1	0	1	204	0	1	1
203	1	0	1	203	0	1	1
202	1	0	1	202	0	1	1

RIO DE JANEIRO - 90 OFFICIO
 REG. DE IMOVEIS
 Av. Nilo Pedreira, 12
 6º Andar



1104	3	0	0	1104	1	0	1
1201	3	0	0	1201	1	0	1
1202	3	0	0	1202	1	0	1
1203	3	0	0	1203	1	0	1
1204	3	0	0	1204	1	0	1
1301	3	0	0	1301	1	0	1
1302	3	0	0	1302	1	0	1
1303	3	0	0	1303	1	0	1
1304	3	0	0	1304	1	0	1
1401	3	0	0	1401	1	0	1
1402	3	0	0	1402	1	0	1
1403	3	0	0	1403	1	0	1
1404	3	0	0	1404	1	0	1
1501	2	0	1	1501	3	0	0
1502	2	0	1	1502	3	0	0
1503	2	0	1	1503	3	0	0
1504	2	0	1	1504	2	0	1
TOTAL	96	0	44	TOTAL	51	16	57

BLOCO 3

BLOCO 4

Aptº	Tipo "A" subsolo	Tipo "A" térreo	Tipo "B" subsolo	Aptº	Tipo "A" subsolo	Tipo "A" térreo	Tipo "B" Subsolo
101	0	1	1	101	1	2	0
102	0	1	1	102	1	2	0
103	0	1	1	103	1	2	0
104	0	1	1	104	1	2	0
201	0	1	1	201	1	2	0
202	0	1	1	202	1	2	0
203	0	1	1	203	1	2	0
204	0	1	1	204	1	2	0
301	0	1	1	301	1	2	0
302	0	1	1	302	1	2	0
303	0	1	1	303	1	2	0
304	0	1	1	304	1	2	0
401	0	1	1	401	1	2	0

A

o

Handwritten signature or scribble.

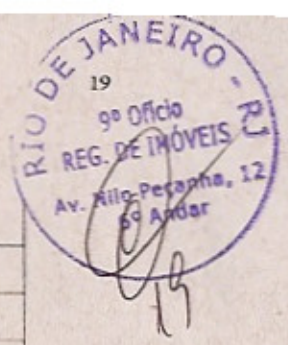


402	0	1	1	402	1	2	0
403	0	1	1	403	1	2	0
404	0	1	1	404	1	2	0
501	1	0	1	501	1	2	0
502	1	0	1	502	1	2	0
503	1	0	1	503	1	2	0
504	1	0	1	504	1	2	0
601	1	0	1	601	1	2	0
602	1	0	1	602	1	2	0
603	1	0	1	603	1	2	0
604	1	0	1	604	1	2	0
701	1	0	1	701	1	2	0
702	1	0	1	702	1	2	0
703	1	0	1	703	1	2	0
704	1	0	1	704	1	2	0
801	1	0	1	801	1	2	0
802	1	0	1	802	1	2	0
803	1	0	1	803	1	2	0
804	1	0	1	804	1	2	0
901	1	0	1	901	1	2	0
902	1	0	1	902	1	2	0
903	1	0	1	903	1	2	0
904	1	0	1	904	1	2	0
1001	1	0	1	1001	0	1	1
1002	1	0	1	1002	0	1	1
1003	1	0	1	1003	0	1	1
1004	1	0	1	1004	0	1	1
1101	1	0	1	1101	0	1	1
1102	1	0	1	1102	0	1	1
1103	1	0	1	1103	0	1	1
1104	1	0	1	1104	0	1	1
1201	1	0	1	1201	0	1	1
1202	1	0	1	1202	0	1	1
1203	1	0	1	1203	0	1	1
1204	1	0	1	1204	0	1	1
1301	1	0	1	1301	2	1	0
1302	1	0	1	1302	2	1	0
1303	1	0	1	1303	2	1	0

4

0

[Handwritten signature]



1304	1	0	1	1304	2	1	0
1401	1	0	1	1401	1	0	1
1402	1	0	1	1402	1	0	1
1403	1	0	1	1403	1	0	1
1404	1	0	1	1404	1	0	1
1501	3	0	0	1501	1	0	1
1502	3	0	0	1502	1	0	1
1503	3	0	0	1503	1	0	1
1504	3	0	0	1504	1	0	1
TOTAL	52	16	56	TOTAL	52	88	20

CAPÍTULO IV - DO REGIMENTO INTERNO - DAS PROIBIÇÕES

Art. 6º Por proposta da administração do condomínio, nos termos deste instrumento, e conforme for o caso, os condôminos aprovarão em assembléia geral extraordinária, na forma prevista no Art. 30, letra "a", o Regimento Interno do grupamento, das garagens e do condomínio, com a observância do disposto no parágrafo segundo adiante, como um todo, inclusive referente às áreas destinadas à prestação de serviços, bem como demais dispositivos reguladores da vida condominial, que, uma vez aprovado, a ele se obrigam todos os condôminos, seus familiares e serviçais em geral, residentes no grupamento, ou que dele se utilizem.

Parágrafo 1º O Regimento Interno aprovado complementa o presente instrumento e o presente Regimento Interno básico e essencial e não poderá conter disposições que o contrariem, sob pena de nulidade de pleno direito.

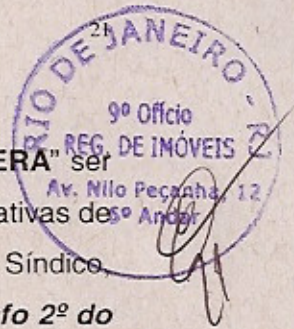
Parágrafo 2º No Regimento Interno deverá estar expressamente observado que aos condôminos não será permitido:

- a) - mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do(s) edifício(s) que compõem todos os Blocos;
- b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação, devendo qualquer pintura ser feita com autorização da administradora, após deliberação dos condôminos;
- c) embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;



- d) empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- e) instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas dos edifícios que compõem o grupamento, afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, "halls" e vestibulos;
- f) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes ou coisas comuns do grupamento;
- g) usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes, ou, ainda, às que se dêem ao vício da embriaguez;
- h) remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;
- i) estender tapetes ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior;
- j) lançar lixo em local não apropriado;
- l) permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do condomínio;
- m) permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas nas respectivas unidades autônomas;
- n) executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, em qualquer dependência do setor de garagem;
- o) ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;
- p) utilizar bujões de gás;
- q) construir novas dependências de uso particular, inclusive jiraus, que afetem, ou possam afetar e/ou prejudicar a solidez e a estética do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;
- r) utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos;
- s) transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo da administradora ou da gerência do prédio;

CAPÍTULO V - DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO DO CONDOMÍNIO



Art. 7º Em que pese o grupamento residencial "ATMOSFERA" ser composto quatro blocos, com partes comuns aos quatro blocos e áreas privativas de cada bloco, o grupamento em seu todo será administrado por um único Síndico, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino, nos termos do **parágrafo 2º do Art. 2º** desta **Convenção**, ou estranha ao condomínio.

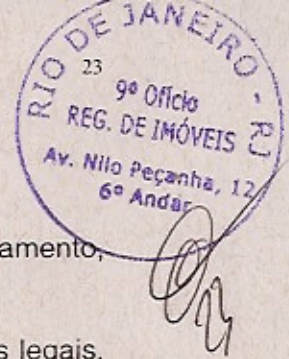
Parágrafo 1º O Síndico será assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de 04 (quatro) condôminos, preferencialmente cada um deles residente em cada um dos blocos e, eventualmente, auxiliado por um subsíndico, também condômino.

Parágrafo 2º Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observado o disposto nos **Arts. 59 e 61** desta **Convenção**. O cargo de subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

Art. 8º Além das legais, ao Síndico competem as seguintes atribuições:

- a) fixar as atribuições do Subsíndico;
- b) apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de **01 (um) ano**, iniciando-se em **1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente**, salvo diversa deliberação da Assembléia Geral;
- c) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;
- d) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do grupamento, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo **previamente** à aprovação do **Conselho Fiscal** 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 Fiscal**, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- e) cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção**, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais;

- f) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção** e Regimento Interno, bem como, das deliberações das Assembléias Gerais;
- g) receber e dar quitação em nome do grupamento, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;
- h) efetuar seguro do grupamento, previsto nesta **Convenção**, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do grupamento em seu todo e/ou de cada bloco, no caso de destruição total ou parcial;
- i) efetuar seguros do grupamento em seu todo e de cada bloco, contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do grupamento;
- j) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal 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 a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:
- livro de ata da Assembléia Geral;
 - livro de presença de condôminos na Assembléia Geral;
 - livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal;
 - livro-caixa;
 - livro de queixas, ocorrências e sugestões;
 - fichário de empregados;
 - livros de condôminos;
 - 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 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao grupamento;
- n) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do grupamento, submetendo-os à disciplina adequada;



- o) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;
- p) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo grupamento, tais como: telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;
- q) proceder ao registro de todos os empregados do grupamento nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- r) enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das Atas e remetendo cópias ao condômino;
- s) delegar funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas, físicas ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral na forma do **Art. 28, parágrafo 4º**;
s.1) as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico.
- t) juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Fiscal, representar o condomínio, na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s), inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes.

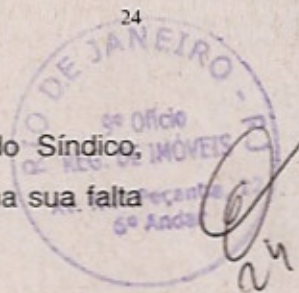
Parágrafo Único - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

Art. 9º Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral.

Art. 10 Respeitado o disposto no **Art.64**, a Assembléia, especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 11 As funções de Síndico, Subsíndico e dos membros do Conselho Fiscal são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria absoluta da Assembléia Geral Ordinária, sendo desde já estipulado que, em caso de vir a ser fixada remuneração, esta não poderá em hipótese alguma ultrapassar valor equivalente a 02 (dois) salários mínimos.

Art. 12 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico, se houver, até final do mandato, e, na sua falta ou impedimento, o Presidente do Conselho Fiscal.



Parágrafo Único O Presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembléia 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 Assembléia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VI DO CONSELHO FISCAL

Art. 13 O Conselho Fiscal 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 Assembléia Geral, ressalvado o disposto no **Art. 8º, letra "d"** desta **Convenção**;
- c) emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) aprovar Regimentos e alterações, elaborados 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**, os quais obrigarão a todos os condôminos.

Art. 14 No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

Parágrafo Único Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada (**Art. 23, letra "a"**) para proceder a nova eleição, observando o disposto no **Art. 28, parágrafo 4º** desta **Convenção**.

Art. 15 O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do grupamento exigirem, devendo o Síndico estar sempre presente às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

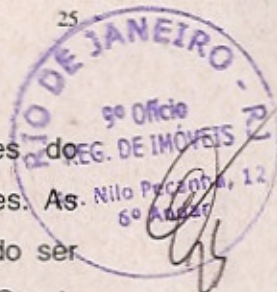
Art. 16 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA

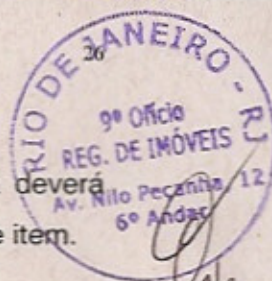
Art. 17 A Administradora do condomínio será escolhida conforme estabelecido nos **Arts. 18 e 19**, terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta **Convenção** e as delegadas pelo Síndico, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta **Convenção**.

Art. 18 A Administradora, que deverá ser empresa especializada no setor de administração de condomínio com serviços, prestará seus serviços por períodos máximos de 02 (dois) anos, respeitado o disposto no **Art.62**, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos.

Art. 19 Tendo em vista as características de todo o empreendimento e visando assegurar seu pleno êxito na medida em que ele foi concebido, até as 02 (duas) primeiras gestões do condomínio, após já estar ele integrado por todas as suas fases, sendo cada uma das gestões, desde já, fixadas por um período mínimo de 02 (dois) anos, a **INCORPORADORA - OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, representando o Condomínio, contratará a Administradora. A partir do 5º (quinto) ano, após a entrega da ultima fase, em Assembléia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as Empresas especializadas em Administração de Condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta **Convenção**, para um período de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia 05



(cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.



Parágrafo 1º Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a) contratar, nos limites desta **Convenção**, 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 Grupamento e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção** e o Regimento 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 Subsíndico ou ao Conselho Fiscal;
- d) contratar o Supervisor de Serviços de prédio, dando ciência ao Síndico, sendo que sua remuneração que correrá sempre por conta do Condomínio;
- e) autorizar as despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual. A Administradora, com a aquiescência do Conselho Consultivo, poderá proceder as 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 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 grupamento, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;
- g) às expensas do Condomínio pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;



- h) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembléias 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 fiel observância da **Convenção** e do Regimento Interno do grupamento, 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 o aprove e submeta ao Conselho Fiscal e à Assembléia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;
- l) cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- m) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembléia Ordinária;
- n) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;
- o) providenciar em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do grupamento;
- p) remeter ao Síndico mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das 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 exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo ou conforme orientação do Síndico;
- r) propor ao Síndico e Conselho Consultivo a aplicação de penalidades aos condôminos 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, PIS, FGTS, etc.), previstos na legislação;
- u) fiscalizar permanentemente as áreas comuns arrendadas ou locadas a terceiros para outras atividades, 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 do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- w) fica a Administradora obrigada a apresentar qualquer 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 72 (setenta e duas) 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 Assembléias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio;
- z) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

Parágrafo 2º A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre eles firmado e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito 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 ou efetuar as indenizações devidas, dentro do **30 (trinta) dias** contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, 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 3º 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 4º Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora **disporá de 90 (noventa) dias** para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

Art. 20 A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico, calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do condomínio.

Art. 21 A empresa Administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do Condomínio de Utilização do grupamento, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

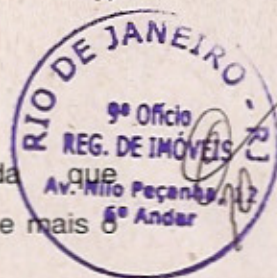
Art. 22 As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembléia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio grupamento.

Art. 23 A convocação da Assembléia Geral será efetuada:

- a) pelo Síndico;
- b) por condôminos, que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do grupamento;
- c) pela Administradora.

Parágrafo Único Se, por qualquer motivo, a Assembléia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em Juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

Art. 24 A Assembléia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação, colocado em local visível do grupamento, e enviado por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no grupamento, e com **antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos**.



Parágrafo 1º Do Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais item assuntos gerais e de interesse do grupamento.

Parágrafo 2º Também se indicarão no Edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembléia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembléia Geral, em primeira Convocação, a segunda se fará **30 (trinta) minutos após**.

Parágrafo 3º Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembléia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pelo Subsíndico ou pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Fiscal.

Parágrafo 4º As Assembléias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação de **2/3 (dois terços)** dos condôminos do grupamento quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e, em segunda convocação, com qualquer número, realizando-se esta **30 (trinta) minutos após a determinada para a primeira**. As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial, serão tomadas na forma estabelecida no **Art. 28, parágrafo 4º**, não podendo deliberar se todos os condôminos não forem convocados regularmente para a reunião.

Parágrafo 5º Poderão tomar parte nas assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas, não podendo, no entanto, votar, salvo na hipótese de matéria a exigir "quorum" qualificado de 2/3 (dois terços) ou da unanimidade, quando todos os condôminos poderão votar, quer estejam ou não em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 25 As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, na forma estabelecida no **Art. 23, parágrafo 4º**, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.



Parágrafo Único Caberá, ainda, ao Presidente da Assembléia 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 Assembléia 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 apropriados;
- e) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da Assembléia Geral.

Art. 26 Dos trabalhos e deliberações da Assembléia 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, desde que:

- a) os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no grupamento;
- b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Parágrafo 1º A ata da Assembléia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembléia Geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta **Convenção** será averbada no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de **08 (oito) dias da data da Assembléia Geral**, ainda que não tenha sido registrada para sua manifestação, também no prazo de **08 (oito) dias**, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Parágrafo 4º A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembléia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 27 A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

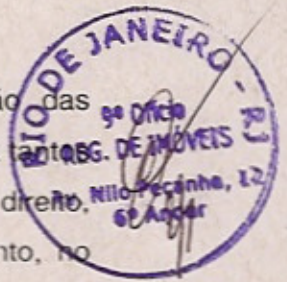
- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Condomínio, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c) eleger o Síndico, Subsíndico e os membros do Conselho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

Parágrafo Único A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) - matéria específica da Assembléia 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 Fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) - decidir sobre a contratação e/ou destituição da Administradora do Condomínio.
- e) - outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária;



Art. 28 Convencionam-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das assembleias gerais, cada condômino representará 1 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencem de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no grupamento, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do grupamento.



Parágrafo 1º - As decisões das assembleias gerais, tomadas, em cada caso, pelo "quorum" estabelecido por esta **Convenção**, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do grupamento, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo 2º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apertes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

Parágrafo 4º - Salvo as exceções previstas expressamente nesta **Convenção**, as assembleias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Parágrafo 5º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma 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.

Parágrafo 6º - O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração, com firma reconhecida, ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembleia Geral ou diretamente com o Presidente,

tudo antes de iniciadas as deliberações, não podendo, em hipótese alguma, um mesmo procurador representar mais de dois condôminos.



Parágrafo 7º - A critério do Síndico, ou do Presidente da Assembléia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

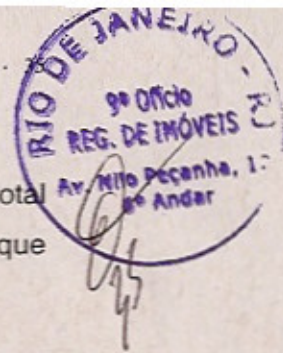
Art. 29 - Será exigido voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- a) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do grupamento;
- b) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, especialmente em caso de desmembramento e alienação de áreas, partes e coisas comuns, inclusive o terreno condominial, nos termos do Art. 1.339 do Código Civil Brasileiro;
- c) eventual demolição de grupamento ou sua alienação por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns a cada bloco do grupamento, ao terreno condominial e suas áreas verdes;
- d) a construção de novo pavimento em cada bloco do grupamento, ou, no solo comum, com o acréscimo de novas unidades imobiliárias.

Art. 30 - Será exigido o voto mínimo 2/3 (dois terços) de condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- a) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta **Convenção** e do **Regimento Interno** do grupamento, inclusive no tocante à utilização das vagas de garagem e tabela de aplicação de penalidades de multas pecuniárias, no seu todo ou parte;
- b) eventual exigência de renúncia ou destituição de síndico ou demais membros da administração do condomínio, separadamente ou não, nos termos do Art. 20 deste instrumento;
- c) realização de eventuais obras e benfeitorias voluptuárias em geral.

Art. 31 - Será exigido o voto mínimo de condôminos do total que represente a maioria absoluta dos condôminos do grupamento, nas deliberações e aprovação de:



- a) eventual re-edificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação, observando-se o que dispõem o Art. 1.341, nº II, e parágrafos do Código Civil Brasileiro;
- b) eleição do síndico, subsíndico e membros do Conselho Fiscal do condomínio;
- c) "orçamentos-programa" para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;
- d) contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;
- e) eventual delegação de poderes para pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao condomínio, para auxiliarem na administração, mediante remuneração, nos termos desta **Convenção**.

Art. 32 / Será exigida a maioria simples dos votos dos condôminos na deliberação de:

- a) recursos apresentados por condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta **Convenção** e/ou Regimento em geral;
- b) em segunda e última votação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o quorum previamente fixado;
- c) outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo e/ou submetidos em segunda e última votações.
- d) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral.

Parágrafo Primeiro As obras ou reparações que se evidenciem necessárias podem e devem ser feitas pela Administradora, ou, na ausência ou omissão deste, por qualquer condômino, independentemente de autorização,

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large circular mark and several scribbles.



obrigando-se quem as determina a prestar conta de sua gestão aos demais condôminos.

Parágrafo Segundo Havendo urgência ou não na realização das obras ou reparos necessários, mas que importem em despesas excessivas, a Administradora, o Síndico ou condômino que as determinar deverá convocar imediatamente a Assembléia Geral, para deliberação a respeito, restituindo-se ao condômino que as realizar as despesas por este efetuadas.

Parágrafo Terceiro É facultado a qualquer condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votações sejam por aclamação dos condôminos presentes às assembléias gerais.

Art. 33 A Assembléia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantamento da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

Parágrafo único O prosseguimento da Assembléia Geral em outra data independerá de nova convocação.

Art. 34 A Assembléia Geral Ordinária e a Assembléia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO

Art. 35 O Grupamento Residencial "ATMOSFERA" é obrigado a preceder o seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo único Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluntárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso,

pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.



Art. 36 Ficam fazendo parte integrante da presente **Convenção**, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.333 a 1.351 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591, de dezembro de 1964, no que couber, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 37 No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente as respectivas frações ideais.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 38 Cada condômino participará, na proporção de sua fração ideal de terreno, 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 ou da Administradora, 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 Fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo 1º Considerando-se que o empreendimento será executado em duas fases, fica ajustado que as contribuições de condomínio serão devidas tão somente após concedido o habite-se de cada uma das fases do empreendimento.

Parágrafo 2º Até a integral conclusão de todas as fases do empreendimento as contribuições condominiais serão calculadas pela proporcionalidade estabelecida tomando-se por base, exclusivamente, as unidades com "habite-se", desprezando-se as unidades a serem, ainda, construídas ou em construção, na fase posterior, ficando ajustado que as contribuições de condomínio só serão rateadas pela totalidade das unidades, nas proporções previstas no artigo 38, após a instalação da segunda e última fase do empreendimento. Parágrafo 3º Da mesma forma as despesas condominiais só contemplarão as áreas comuns do condomínio já prontas



e utilizadas, não se levando em consideração aquelas reservadas para a futura fase, sendo certo que as despesas comuns da primeira fase será de imediato partilhada com as da segunda fase, assim que esta for concluída.

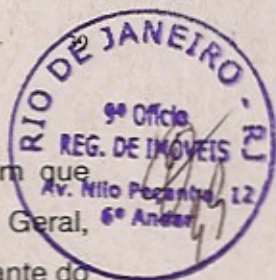
Art. 39 São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do grupamento;
- b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- d) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do **Art. 43, Parágrafo único**;
- e) despesas da luz, força, água, gás, esgoto, e telefone do grupamento;
- f) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios, e tudo o mais que interessa ou tenha com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;
- g) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de alguns condôminos.

Art. 40 As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Fiscal salvo o disposto na **letra "d" do Art. 8º**, marcando o Síndico prazo para resposta e advogando a decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido.

Parágrafo único O limite para os gastos extraordinários fica desde já, fixado no valor correspondente a 10% (dez por cento) do orçamento anual.

Art. 41 O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.



Art. 42 Os condôminos suprirão todo o grupamento das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas nas Assembléia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante do **Art. 38.**

Art. 43 As obras, que interessam à estrutura integral de todo o grupamento ou de cada bloco, serão feitas, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Fiscal, ficando a Administradora encarregada de mandar executá-las.

Parágrafo único O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do grupamento e de cada bloco, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 44 As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 45 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 XI - DO FUNDO DA RESERVA

Art. 46 Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável 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**, e que venham 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.



Art. 47 O Fundo de Reserva fica limitado ao valor de correspondente no mínimo a 40% (quarenta por cento) e no máximo a 60% (sessenta por cento) do total das despesas ordinárias a ser rateado por mês.

Art. 48 A Administradora, desde que autorizada pelo Síndico e/ou Conselho Fiscal, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Art. 49 Ressalvado o disposto no **artigo anterior**, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do **Art. 28, parágrafo 4º**.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

Art. 50 A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção**, e do **Regimento Interno** 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 de valor correspondente a 20% (vinte por cento) **de sua quota condominial mensal, observado o disposto no Art. 67 e seguintes, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.**

Parágrafo 1º Na hipótese de reincidência em infração a essa **Convenção**, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no **Art. 52**, a multa determinada neste artigo será acrescida de **50% (cinquenta por cento)**, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados;

Parágrafo 2º O condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta Convenção ou no Regimento Interno, poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em Assembléia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu

reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer dos casos supra, sob sua responsabilidade que forem apurados.



Parágrafo 3º As multas acaso aplicadas e não solvidas voluntariamente poderão ser cobradas judicialmente, ao rito sumário, conforme estabelecido no Art. 275, II, letra "b", do Código de Processo Civil.

Art. 51 A Assembléia Geral, por decisão tomada na forma do **Art. 28, parágrafo 4º**, poderá impor ao infrator multa especial de valor superior ao estabelecido no **Art. 50**, observado o disposto no **Art. 62 e seguintes**.

Art. 52 O atraso no pagamento de qualquer quantia, sujeitará o devedor ao pagamento dos juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, contados dia a dia, e da multa de **2% (dois por cento)** do valor do débito vencido, e honorários advocatícios à base 20% (vinte por cento) encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no **Art. 62** desta **Convenção**.

CAPÍTULO XIII - DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 53 - As Vagas de Estacionamento, numeradas e divididas em "**GRUPO A**" e "**GRUPO B**", estão localizadas e numeradas da seguinte maneira:

As vagas pertencentes ao **Grupo "A"**, no total de **419** (quatrocentos e dezenove), são as seguintes:

SUBSOLO: 1 a 29; 32 a 42; 44 a 48; 51 e 52; 55 a 63; 66 a 69; 77 a 79; 82 e 83; 101 a 104; 131 a 171; 175; 177 a 181; 219 e 220; 256 a 373; 383 a 388; 400 a 404; 420 a 423, perfazendo **251** (duzentos e cinquenta e uma) vagas, **todas cobertas** ;

PAVIMENTO TÉRREO: 1 a 168, perfazendo **168** (cento e sessenta e oito) vagas, **todas descobertas**;

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



As vagas pertencentes ao Grupo "B", no total de 177 (cento e setenta e sete), todas cobertas, são as seguintes:

SUBSOLO: 30 e 31; 43; 49 e 50; 53 e 54; 64 e 65; 70 a 76; 80 e 81; 84 a 100; 105 a 130; 172 a 174; 176; 182 a 218; 221 a 255; 374 a 382; 389 a 399; 405 a 419; 424 a 428.

Art. 54 - As vagas de estacionamento, na forma antes numerada e dispostas por grupos A e B, de acordo com suas dimensões, na forma do constante nesta convenção, que são vinculadas às unidades autônomas na forma colocada no **parágrafo 11, da cláusula 5ª, não possuindo frações ideais do terreno**, destinam-se, exclusivamente à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitários dos condôminos residentes, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário, sua utilização para veículos de carga ou comerciais, devendo os veículos ser estacionados discricionariamente, sem previsão, inicial, de local certo e predeterminado, devendo os condôminos estacionar seus veículos nas vagas livres existentes quando da sua chegada, correspondendo a utilização das vagas de estacionamento na forma a seguir individualizada.

Parágrafo 1º A administração do condomínio, na elaboração do Regulamento Interno, abordará a utilização da garagem coletiva, submetendo-a à aprovação dos condôminos, mantendo cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda, a que se obrigam todos os condôminos e pessoas residentes no condomínio.

Parágrafo 2º - Como colocado anteriormente as vagas de estacionamento terão diferentes dimensões para aquelas incluídas nos "GRUPO A" e no "GRUPO B", sendo que naquelas vagas do "GRUPO B", com dimensões de, aproximadamente, 2,50 x 10,00m poderão ser estacionados 02 (dois) automóveis de passeio, com dimensões padrões, não se prevendo que nas mesmas possam ser guardados veículos com dimensões fora do comum, como, exemplificativamente, furgões, vans, utilitários, jeeps e etc..., bem como não poderão ser guardadas motocicletas, bicicletas, triciclos ou qualquer outro meio de circulação semelhante ou assemelhado.

A

o

o

o



Parágrafo 3º - Apesar da utilização das vagas de estacionamento ser discricionária, sem determinação prévia de local, é certo que o uso das vagas, em função de suas dimensões, será atribuída a unidades certas e determinadas, de tal modo que seus atuais e futuros proprietários fiquem cientes das dimensões das vagas vinculadas às suas unidades, ficando o uso das mesmas vinculado às unidades na exata forma do colocado no **parágrafo 11, da cláusula 5**, anteriormente referido, que faz parte integrante deste parágrafo.

Parágrafo 4º - Em que pese o colocado no parágrafo anterior, fica ajustado que as vagas vinculadas, em razão de suas dimensões, discricionariamente a um grupo de unidades, na forma colocada no parágrafo 11 da cláusula 5ª, poderão ser efetivamente vinculadas de maneira certa e determinada a unidades, devendo, em sendo isto decidido, ser a vinculação realizada por sorteio, realizado pela administração do condomínio.

Parágrafo 5º - As vagas de estacionamento são acessórias das unidades autônomas, só podendo ser alienadas entre condôminos, assim como a cessão do seu uso ou locação poderá ser feita a qualquer condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao condomínio.

Parágrafo 6º - É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

Parágrafo 7º - Tendo em vista o colocado no § 2º deste artigo, os condôminos que possuírem vagas localizadas no "**GRUPO B**", cujas dimensões permitem ser estacionados 02 (dois) veículos, não deverão estacionar seus veículos de modo a prender os veículos de outros condôminos, sendo que, pelo mesmo motivo, os condôminos que tiverem direito a vagas de estacionamento localizadas no "**GRUPO A**", não poderão estacionar seus veículos em vagas de maiores proporções.

Parágrafo 8º - Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviçais em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros.



Parágrafo 9º - A administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral.

Art. 55 O estacionamento de motos, bicicletas e similares, deverá ser feito de acordo com as regras estabelecidas no Regimento Interno do grupamento.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

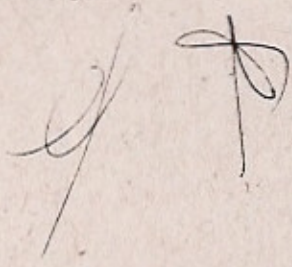
Art. 56 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer 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 intercorrido.

Art. 57 O Condomínio e a Administradora, esta deste 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 dentro das unidades;
- b) - por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condôminos;
- c) - por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do Condomínio.

Art. 58 Não poderá ser eleito para Síndico, Subsíndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que esteja inadimplente, ou o que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS





Art. 59 Considerando-se, como colocado no corpo desta Convenção de Condomínio, que a incorporação imobiliária do "ATMOSFERA" se dará em etapas, excluindo-se as áreas comuns dos blocos 1 e 2, componentes da primeira fase do empreendimento, as outras partes comuns do condomínio e áreas de pavimento de acesso não necessárias a estes blocos, indicadas nas plantas que fazem parte do Memorial de Incorporação, bem como a área de estacionamento eventualmente excedente a aquela necessária ao número de vagas previsto para as unidades relativas à primeira fase e dos visitantes também a ela relativas, serão retidas pelas INCORPORADORAS, para uso da construção dos demais blocos e da 2ª fase, servindo de canteiro de obras, ficando bloqueadas por tapumes ou muro, respeitados os limites de segurança.

Art. 60 Até a conclusão das obras do último bloco do condomínio e/ou de sua respectiva infra-estrutura, o trânsito dos moradores pelas áreas comuns sofrerá as restrições que forem necessárias para a garantia e segurança absoluta deles moradores. Desta forma deverão ser obedecidas, com o máximo rigor, as observações de proibição de acesso às áreas interditadas.

Art. 61 Até a entrega, com o respectivo "habite-se", do último bloco do "ATMOSFERA", antes ou depois da instalação deste último bloco, poderão as INCORPORADORAS realizar todas e quaisquer modificações de projetos, sejam de que natureza forem, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério, ou, ainda, por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação por substituição, total ou parcial, de qualquer dos blocos, respeitados os direitos do adquirentes de unidades de quaisquer blocos anteriores, mesmo daqueles a serem modificados.

Parágrafo único Da mesma forma, se reservam as INCORPORADORAS o direito de modificar as partes comuns, as benfeitorias e infra-estrutura urbana constantes do projeto da presente convenção e ainda: a) modificar integralmente os projetos de qualquer dos blocos, cujas unidades não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades de outros edifícios, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; b) realizar as modificações parciais de



detalhes de qualquer bloco ou unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral.

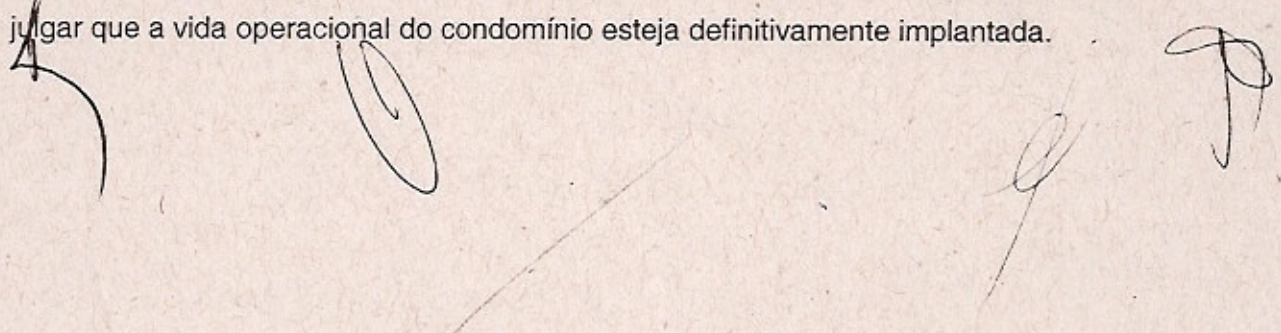
Art. 62 Até **04 (quatro) anos** a contar da entrega da ultima fase, , tendo em vista suas características e visando dar uma continuidade administrativa ao mesmo, como já colocado, a **INCORPORADORA – OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, indicará a Administradora do condomínio, que fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração.

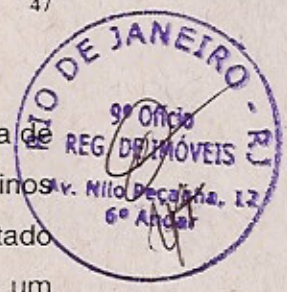
Art. 63 É permitido à Incorporadora e à Empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do grupamento, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do grupamento, ou de cada bloco, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto dita Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Parágrafo único Assim, também, é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade, no grupamento, externa e internamente, em locais previamente aprovados pela Incorporadora.

Art. 64 Tendo-se em vista a necessidade de se assegurar ao condomínio um serviço compatível com o padrão adotado e considerando-se as características especiais do empreendimento, a **INCORPORADORA – OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, servirá como Síndica do condomínio, podendo, desde já, indicar e contratar a primeira Administradora.

Parágrafo 1º O mandato da **INCORPORADORA – OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, como primeira Síndica do condomínio, expirará em 48 (quarenta e oito) meses após a Assembléia de Instalação de Condomínio de Utilização da última fase, ou antes, a seu exclusivo critério, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.





Parágrafo 2º Quando da convocação da Assembléia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio de Utilização pela **INCORPORADORA**, os condôminos reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição de seus representantes, respeitado o disposto neste artigo, e fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em meses seguintes, ocasião em que, diante da realidade econômico-financeira expressa em balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

Parágrafo 3º Compete ao Síndico, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à Assembléia, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

Parágrafo 4º A **INCORPORADORA**, por ocasião da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condomínio em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos resultantes.

CAPÍTULO XVI - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO OU POR ELE CONTRATADOS

Art. 65 Quando da instalação do Condomínio de Utilização do Condomínio, serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização do Condomínio, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio e abaixo descritos.

Parágrafo 1º À Administradora competirá a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cabendo à administração do Condomínio (parágrafo terceiro, item 3 abaixo), a coordenação "in loco" dos mesmos, sob a exclusiva orientação, supervisão, controle e responsabilidade da Administradora.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

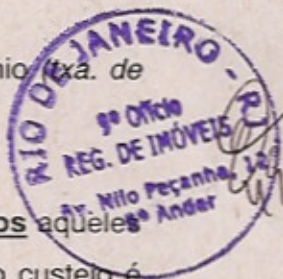


Parágrafo 2º Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os condôminos, incluídos nas despesas normais de condomínio, em rateio definido nesta **Convenção**. Os opcionais e/ou facultativos serão custeados de acordo com sua utilização.

Parágrafo 3º Consideram-se serviços básicos e/ou obrigatórios aqueles oferecidos pelo Condomínio, a saber:

- 1 - **Segurança Patrimonial** - portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no condomínio um posto de vigia e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do condomínio;
- 2 - **Gerente e Recepcionista** – formação de uma estrutura mínima de pessoal com atribuição de concatenar ações que viabilizem os serviços a ser oferecidos.
- 3 - **Serviços de recados** – anotação de eventuais recados na ausência do morador.
- 4 - **Manutenção dos jardins** – contratação de empresa especializada responsável pela poda, limpeza e tratamento dos jardins, vasos e/ou áreas verdes do condomínio.
- 5 - **Governança/Supervisora** – com a tarefa de promover a limpeza das áreas comuns do condomínio sob a coordenação e supervisão da administradora.
- 6 - **Área social diferenciada** – desenvolvimento de ambientes que possam ser utilizados pelos condôminos para reuniões sociais.
- 7 - **Fitness Center** – sala/espço a ser guarnecido com equipamentos básicos para exercícios físicos.
- 8 - **Administração predial** – a ser exercida pelo Gerente de Operações da Administradora com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção

patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio (ex. de Condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.)



Parágrafo Quarto - Consideram-se serviços opcionais e/ou facultativos aqueles oferecidos pelo condomínio, sob a supervisão da Administradora, e cujo custo é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, a saber:

1 - Pacotes personalizados de limpeza das unidades - a ser exercida pela governança através de programa/pacote flexível de serviços de limpeza do apartamento oferecidos aos condôminos.

2 - Lavanderia - cadastramento pela Administradora de uma lavanderia que, a medida que for solicitada, retirará as roupas do próprio condomínio, cobrando diretamente do usuário pelo serviço prestado.

3 - Manutenção Pesada - com a disponibilização dos serviços de encanador, pedreiro, pintor, eletricista, etc., cabendo à Administradora o controle e supervisão dos mesmos e a fixação dos preços e critério para sua contratação.

4 - Administração Patrimonial:

4.1 - Gestão imobiliária - serviço disponível aos proprietários de apartamentos que tenham interesse em alugar suas unidades. A administração atuará como veículo facilitador da locação, supervisionando todo o processo, até a efetiva locação da unidade (agendamento de visitas, acompanhamento de corretores, e eventuais interessados na locação, supervisão/acompanhamento de eventual manutenção e/ou reforma no apartamento, com a finalidade de locar, etc.)

4.2 - Suporte de Manutenção Predial - consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do condomínio, visando ações preventivas relacionadas com seu desgaste natural para mantê-las sempre em bom estado de conservação.

Parágrafo Quinto - Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços de interesse do condomínio, razão pela qual serão arrendadas,



alugadas, cedidas ou sublocadas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio. Referidas áreas deverão ser equipadas e decoradas com móveis, equipamentos e utensílios de propriedade do Condomínio. Na hipótese da Administradora instalar qualquer bem de sua propriedade no Condomínio, inclusive software de controle administrativo e operacional, desenvolvido exclusivamente para a gestão dos Empreendimentos sob sua Administração, vindo a mesma a ser destituída, os retirará imediatamente, quando da sua saída, que deverão ser, então, repostos às expensas de todos os condôminos.

Art. 66A Administradora competirá a inspeção e condução de todos os serviços antes descritos, cabendo ao supervisor de serviços a coordenação "in loco" dos mesmos, e ao Síndico a sua supervisão geral.

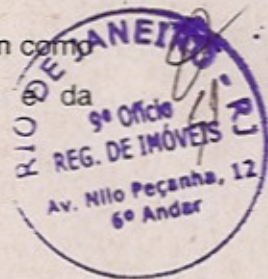
CAPÍTULO XVII – DA SOCIEDADE CIVIL “AMIGOS DA PENÍNSULA”

Art. 67 O grupamento residencial “**ATMOSFERA**”, como colocado no corpo da presente, está localizado nos P.A.L. nºs 38.961 e 45.209, denominado de “**PENÍNSULA**”, constituído por diversos lotes de terrenos, entre os quais aquele onde se localiza o grupamento residencial objeto desta convenção, sendo certo que todos os edifícios localizados na “**PENÍNSULA**”, por determinação dos loteadores da área, integram a sociedade civil “**AMIGOS DA PENÍNSULA**”, devendo todos os condôminos integrarem a referida sociedade, que rege-se pelos seus Estatutos Sociais, de que todos os condôminos, ao adquirirem unidades no empreendimento, tomaram expresso conhecimento, tendo recebido uma cópia do antes referido estatuto.

Parágrafo 1º - De qualquer modo, ressalta-se que a sociedade civil “**AMIGOS DA PENÍNSULA**”, não tem fins lucrativos, tendo duração indeterminada, tendo por objetivo a conservação da qualidade ambiental existente na península junto ao Saco Grande da Lagoa da Tijuca.

Parágrafo 2º - Todos os sócios da sociedade civil, entre eles todos os condôminos do grupamento residencial “**ATMOSFERA**”, deverão cumprir com as obrigações previstas no estatuto da sociedade civil, especialmente pelo pagamento das

contribuições dos associados determinadas no Art. 43 do estatuto social, bem como deverão atender às normas e determinações das assembléias gerais e da administração da sociedade.



CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 68 As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção**, e as quantias em atraso, conforme mencionado no **Art. 52**, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/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 de Mercado (IGPM)**, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

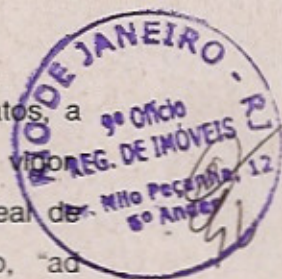
a) - na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária 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 em atraso, a atualização monetária do valor devido será feito até o dia **1º do mês do pagamento**, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a **1/30** da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo único Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art. 69 Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator,

legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembléia.



Art. 70 Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária, poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

Art. 71 É permitido às empresas **OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CYRELA COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA.**, na qualidade de **INCORPORADORAS** e à empresa de corretagem por elas escolhidas, manter placas de venda na frente do grupamento, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto dita Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Parágrafo único Também é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade externa e internamente, em locais previamente aprovados pela Incorporadora.

Art. 72 O Regimento Interno da edificação e os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

Parágrafo 1º Uma cópia deste instrumento e uma do Regimento Interno serão obrigatoriamente enviadas a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo 2º Cópias do Regimento Interno serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para

conhecimento dos empregados da administração do Condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.



Art. 73 Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Fiscal da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 74 Às **INCORPORADORAS** e à **RJZ ENGENHARIA LTDA.**, na qualidade de construtora, fica, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seus nomes e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do grupamento, assim como utilizar o telhado dos prédios, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério a empresa com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 2 (dois) anos da data em que ocorrer a instalação do condomínio.

Art. 75 As signatárias se obrigam por si e sucessores pelo fiel cumprimento desta **Convenção** em todos os seus termos.

Art. 76 Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

Art. 77 Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** e no Regimento Interno, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Fiscal, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591/64.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a circular mark in the center, and several other signatures on the right.



Rio de Janeiro, 20 de dezembro de 2004

Elizabeth Brito de Brito Brito Carlos Alexandre Brito Sousa
p.p.OPTION DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Elizabeth Brito de Brito Brito Carlos Alexandre Brito Sousa
p.p.EXPAND DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Elizabeth Brito de Brito Brito Carlos Alexandre Brito Sousa
p.p.CYRELA COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA.

[Signature]
p.p.CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES

CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE NOTAS. Rua do Rosário, 173-A - Centro, RJ
Tel: 2509-0334. Tabelião: Carlos Alexandre Brito Sousa. Recebido
por semelhança as firmas de: ELIZABETH CRISTINA DA CONCEIÇÃO
TEIXEIRA (L:100-7335) e CLARA INEDDO PEREIRA DE MELLO (L:100-7335)
Cod: 07581D5F7064 (WELLEN)
Rio de Janeiro, 27 de Dezembro de 2004. Conf. por:
Em testemunho da verdade. Serventia : 5.70
20% P.Judiciário: 1.14
Wellen Jordani Soares Arias - Esc. Aut. Total : 6.86



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

Adilson Alves Mendes

OFICIAL

César Bezerra Vieira Ferreira

OFICIAL SUBSTITUTO

Recibo nº 80879/2009

Recebi de MARCIA SILVA a quantia de R\$210,33 pela certidão expedida em 30/09/2009, referente ao protocolo nº 082143/2009, assim discriminada:

***** E M O L U M E N T O S *****

Certidão	R\$	2,51
Páginas - 0054	R\$	135,54
Busca - 0001	R\$	10,23
Microfilmagem	R\$	7,74
Informática	R\$	2,90
Gravação Eletrônica	R\$	2,90

***** ACRÉSCIMOS LEGAIS *****

FETJ - LEI 3217/99	R\$	32,35
FUNDPERJ - LEI 4664/05	R\$	8,08
FUNPERJ - LEI 111/06	R\$	8,08



Priscila Kelly Carvalho de Andrade
CTPS: 8430402 - RJ

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
CNPJ: 30.715.031/0001-90

- Adilson*
- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0067 - RJ
 - 1º Oficial Substituto: Dr. CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - Mat. 06/1559 - RJ
 - 2º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - Mat. 06/3174 - RJ
 - 3º Oficial Substituto: FABIO VALDEVINO GOMES - CTPS 40463/062 - RJ
 - 4º Oficial Substituto: ELIANE A. DA SILVA BOMFIM - CTPS 93231/039 - RJ
 - 5º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070 - RJ
 - 6º Oficial Substituto: LUCIANO DE OLIVEIRA PINTO - CTPS 84484/108 - RJ
 - 7º Oficial Substituto: CARLOS HENRIQUE DE S. CARDOSO - CTPS 54566/101 - RJ
 - 8º Oficial Substituto: JORGE LUIS NOGUEIRA COSTA - CTPS 30410/082 - RJ
 - 9º Oficial Substituto: MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - CTPS 09631/095 - RJ
 - 10º Oficial Substituto: ADENILSON FRANCISCO HENRIQUES - CTPS 49000/033 - RJ
 - 11º Oficial Substituto: CARLOS GUSTAVO GARCIA RUSCHEL CRUZ - CTPS 29791/111 - RJ
 - 12º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056 - RJ