

CONVENÇÃO, A CUJO RESPEITO FICAM SUJEI-
TOS OS TITULARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS-
DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLORESTA.-

1.- REGULAMENTO GERAL DO CONDOMÍNIO:

O Condomínio, se subordinará, em geral, ao preceituado no Dec. Federal nº 5481, de 25 de Junho de 1928 e legislação posterior, aplicável à espécie, e em especial, pelo estatuido nas presentes Normas Gerais.

2.- PARTES COMUNS:

São partes comuns, inalienáveis e indivisíveis, indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas, de uso comum a todos os co-proprietários das mesmas e respectivas unidades autônomas do CONDOMÍNIO; o terreno em que se encontra o Edifício e tôdas as coisas construídas que, por sua natureza ou destinação, sejam de propriedade ou de uso comum a todos os co-proprietários, e às respectivas unidades autônomas, nos termos do art. 2º do Dec. 5.481, de 25 de junho de 1920, incluindo-se também a garagem. Somente com assentimento de três quartas partes dos votos de todos os condôminos, tomados em Assembléia, e na proporção de suas quotas no terreno comum, poderão ser alteradas, modificadas ou substituídas as coisas de uso comum. As obras de caráter coletivo, que interessam à estrutura do prédio, e às partes comuns, serão feitas mediante concurso pecuniário e obrigatório de todos os condôminos, na proporção de suas quotas ideais no terreno, e o mesmo ocorrendo quanto a avarias e estragos das coisas comuns, salvo se causados por algum condômino que, nêsse caso, pagará o respectivo concerto. As partes de uso comum deverão estar sempre cuidadas, para melhor conservação das mesmas; as passagens, vestíbulos, halls, etc. deverão estar sempre limpos e desimpedidos sob pena de responsabilizar-se o condômino que infringir tal determinação.

3.- UNIDADES AUTÔNOMAS:

Constituirão partes autônomas do Condomínio, cada um dos apartamentos e a garage do sub-solo que integram o EDIFÍCIO, a serem oportunamente especificados, como tal, no Registro Imobiliário próprio. Cada pro -

prietário de unidade autônoma, tendo direito de usar, gozar, e dispor - de sua propriedade privativa ou exclusiva; e ele assistirá também, o direito de usar e fruir das utilidades próprias das coisas comuns; em nenhuma hipótese, será permitido o abuso do direito, vedados os atos que prejudiquem os demais condôminos. As unidades autônomas do Condomínio serão conservadas e reparadas à custa exclusiva dos respectivos titulares. A garagem e os apartamentos terão destinação compatível com sua natureza, sendo os apartamentos de natureza estritamente residencial ficando os respectivos titulares, responsáveis por qualquer infração à moral e aos bons costumes desde já expressamente proibida. Os titulares de unidades autônomas poderão fazer à sua custa, reformas, alterações, reparos, etc., em suas unidades respectivas, desde que tais obras não prejudiquem a estrutura ou solidez do prédio, nem alterem o aspecto externo das coisas de uso comum. Cada um dos co-proprietários respeitará as obrigações constantes dos arts. nº 9 e 11 do Dec. 5.481, de 25 de junho de 1928, e mais aquelas que, na praxe imobiliária desta praça, são impostas a titulares de unidades autônomas em prédio sujeito ao regime legal de condomínio horizontal, especialmente no que diz respeito ao custo proporcional do prêmio de seguro total do prédio, obrigatório, impostos, taxas e contribuições comuns; ordenados de empregados, remuneração de administradores, despesas de conservação, reparação e limpeza comum, gastos de energia elétrica, luz comum etc..

4.- DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS:

Constituem direitos dos condôminos: a) - usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais condôminos e não infringam as normas legais e os preceitos deste regulamento; b) - usar e gozar das partes comuns do edifício desde que, não imponham idêntico gozo ou uso por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; c) - manter em seu poder as chaves das partes de ingresso; d) - examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador; e) - comparecer às assembleias e nelas discutir e livremente votar.

Constituem deveres dos condôminos: a) - não usar ou consentir que se usem as coisas comuns ou as respectivas unidades autônomas para fins diversos daquelas a que se destinam, notadamente não as alugar ou ceder para atividades ruidosas ou pessoas de maus costumes; b) - não renovar pôs de tapetes e cortinas senão por meio de aspiradores; c) - não estender roupas, ou tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas

ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior; d) - não exercer, nem permitir que se exerçam atividades ruidosas susceptíveis de, por qualquer forma, ocasionar incômodo aos demais condôminos; e) - não lançar papéis, lixo e quaisquer objetos sólidos, senão no tubo coletor de lixo; f) - não decorar as paredes, portas, e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício; g) - não usar toldos externos e não colocar nem permitir que se coloquem letreiros, placas ou cartazes de publicidade ou outros; h) - não colocar ou deixar nas partes comuns do edifício quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem, especialmente antenas externas de televisão na cobertura; i) - não utilizar os empregados do edifício para fins particulares; j) - não manter, nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e a solidez, ou incômodo aos demais condôminos; k) - não sobrecarregar a estrutura do edifício com peso superior a _____ kgs. por metro quadrado; l) - não manter animais nas respectivas unidades autônomas; m) - não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente; n) - contribuir para as despesas comuns do edifício, na proporção das respectivas quotas; o) - permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador e demais pessoas quando se torne dito ingresso indispensável para inspeção e realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício e sua segurança ou solidez; p) - não permitir a realização de jogos infantis em qualquer das partes comuns do edifício; q) - comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de qualquer moléstia contagiosa em sua unidade autônoma; r) - fazer com que seja utilizada por serviços, entregadores e empregados em geral, a entrada de serviços do prédio.

5.- ADMINISTRAÇÃO:

A Administração do CONDOMÍNIO será exercida por pessoa física ou jurídica, de eleição dos condôminos, com mandato por dois anos, a quem compete: a) a administração geral dos serviços do CONDOMÍNIO, para conservação, manutenção, limpeza das partes comuns; b) - administração, - punição, demissão dos empregados do prédio; c) - providências para os seguros comuns, para elaboração dos orçamentos de despesas anuais; d) - apresentação aos condôminos, de suas quotas trimestrais, nas despesas previstas e aprovadas; recebimento de tais importâncias e pagamentos das contas do CONDOMÍNIO; e) - ordenar e pagar consertos, obras ou reparos nas coisas comuns, desde que aprovadas, ou se não aprovadas, desde que inferiores, cada uma a €100.000,00 (cem mil cruzeiros); f) - prestar contas anuais, aos condôminos, de sua gestão; g) - executar e-

fazer executar as deliberações da Assembléa Geral de Condôminos, convocando-se, quando necessário; h) - agir em nome dos proprietários, para representação do CONDOMÍNIO, em Juízo, ou perante repartições públicas - estaduais, municipais, ou companhias de seguros, em caso de sinistros; i) - organizar e ter sob sua guarda, os arquivos, documentos e contabilidade do CONDOMÍNIO; j) - verificar as infrações convencionais providenciando como fôr de Direito.

6.- ASSEMBLÉIA GERAL:

As resoluções dos Srs. Condôminos, serão tomadas em Assembléa Ordinária ou Extraordinária. As Assembléas Ordinárias, realizar-se-ão de Janeiro a Março de cada ano, competindo-lhes: a) - eleger o Administrador e fixar-lhe a remuneração; b) - deliberar e votar sobre as contas - prestadas pelo Administrador, bem como sobre o orçamento por ele organizado, ficando as quotas, contribuições e forma de pagamento, respectivos de cada condômino; c) - deliberar sobre as resoluções do Administrador e sobre quaisquer assuntos de interesse geral; d) - impor multa aos condôminos infratores da convenção; e) - resolver os casos omissos e tôdas as questões referentes ao CONDOMÍNIO, que lhe forem propostas. As Assembléas Extraordinárias realizar-se-ão sempre que houver necessidade, por iniciativa do Administrador, ou de, pelo menos 2/5 dos votos dos condôminos. Para as Assembléas, respectivas convocações serão dirigidas aos Srs. Condôminos, por carta protocolada ou registrada, com oito dias de antecedência, no mínimo; em primeira convocação instalar-se-á - válidamente, a Assembléa, com dois terços dos votos totais e em segunda convocação, feita com intervalos mínimos de oito dias, com qualquer número, respeitando-se, porém, nas deliberações, o quorum que foi exigido para assuntos especiais. Os co-proprietários presentes assinarão, necessariamente, o livro de presença às Assembléas; do que fôr deliberada, será lavrada competente ata a ser assinada pela mesa orientadora dos trabalhos, e pelos condôminos que o desejarem. As Assembléas serão dirigidas por um presidente de escolha dos condôminos, presentes que nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para redação da ata da reunião. As deliberações das Assembléas do CONDOMÍNIO serão sempre tomadas por maioria de votos presentes, salvo caso de ser exigido quorum especial; as deliberações tomadas obrigam inapelavelmente a todos os co-proprietários, presente ou não; de ditas deliberações dar-se-á ciência para cumprimento, aos condôminos ausentes. Os votos - serão tomados, conforme a quota ideal cabente a cada titular de unidade autônoma. Será permitida a representação de condôminos por co-proprietários ou não, respeitando o direito comum; somente se computará voto

do condômino que estiver quitos com os pagamentos exigidos de suas quotas das despesas e responsabilidades comuns.

7.- GARAGEM

A garagem no sub-solo do futuro edifício, constituirá unidade autônoma do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de 12 (doze) automóveis, sendo 9 (nove) carros de tamanho normal, tipo Ford e Chevrolet, e 3 (três) carros de tamanho médio, tipo Volkswagen e Dauphine. Os lugares para guarda e estacionamento dos automóveis na garagem, serão certos e determinados, conforme uma planta que fica fazendo parte integrante da presente convenção. Cada lugar será oportunamente demarcado no piso da garagem, na conformidade da planta mencionada. Os lugares terão, cada um, uma designação numérica específica, de 1 (um) a 12 (doze) a qual será também oportunamente assinalada no piso. Os lugares para automóveis normais, serão os de n.ºs. 1, 2 (dois), 6 (seis), 7 (sete), 8 (oito), 9 (nove), 10 (dez), 11 (onze) e 12 (doze), sendo que a área de utilização exclusiva de cada um deles, o onde ficará estacionado o automóvel, será de 9,10 m² (nove metros e dez centímetros quadrados); os lugares para automóveis médios, serão os de n.ºs. 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco), sendo que a área de utilização exclusiva de cada um deles, onde ficará estacionado o automóvel, será de 6,80 m² (seis metros e oitenta centímetros quadrados). A cada lugar para guarda e estacionamento de automóvel na garagem, corresponde uma parte ideal da própria garagem, a qual é fixada proporcionalmente, em função da respectiva área de utilização exclusiva. Aos titulares dos lugares n.ºs. 11 e 12 em virtude da posição dos mesmos na garagem, fica assegurado o direito exclusivo perpétuo e gratuito, de guardar e estacionar dois automóveis, sendo que um deles, ficará em posição oblíqua ao outro, conforme se acha demonstrada na já referida planta da garagem.

Os lugares da garagem serão de propriedade daqueles que, expressamente os hajam adquirido. Cada lugar fará parte integrante de determinada unidade autônoma, do condomínio, não sendo permitida sua alienação a estranhos do condomínio, isto é, a não titulares de unidades autônomas. Excetuando-se esta restrição, é inteiramente livre a eneração e alienação dos lugares na garagem, não havendo assim, qualquer direito de preferência ou outra forma de restrição, por parte dos titulares dos mesmos lugares na garagem.