

## **ESCRITURA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA**

*Aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de 21 de maio de 2013*

### **CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA PRIMEIRA.** Denomina-se Edifício Muirapiranga o prédio residencial a que se refere esta Escritura de Convenção de Condomínio, situa-se à Rua Paissandu, número 156, no bairro do Flamengo, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e é composto por noventa e seis unidades autônomas, dispostas em doze pavimentos lineares, uma cobertura e um subsolo.

**CLÁUSULA SEGUNDA.** São partes inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente vinculadas à propriedade comum de todos os coproprietários, à proporção de suas frações ideais:

I - o subsolo, o solo e seu domínio útil;

II - as fundações, os montantes, as vigas e os pisos de concreto armado;

III – as colunas estruturais de sustentação, os pilares e pilaretes;

IV – as fachadas e suas reentrâncias e a empena cega;

V – os prismas de ventilação e suas paredes, basculantes, janelas e vãos livres, bem como os respectivos pisos, no pavimento térreo;

VI – os ornamentos das fachadas, compostos por marquises, janelas, venezianas, colunas e jardineiras;

VII – os corredores, as escadas, os corrimãos, a entrada de serviço e as entradas sociais das unidades residenciais e respectivas instalações elétricas;

VIII – a galeria e suas escadas de acesso e as quatro entradas sociais e respectivas escadas e portas externas, no pavimento térreo;

IX – o décimo terceiro pavimento e suas instalações;

X – os alojamentos, as copas e os banheiros de uso coletivo;

XI – o apartamento número 104;

XII – os depósitos, no subsolo e no décimo terceiro pavimento;



XIII – os depósitos para coleta de lixo e respectivos tubos coletores;

XIV – os elevadores e seus respectivos motores, cabines, acessórios, poços e compartimentos das máquinas;

XV – as caixas d'água, as cisternas, as bombas de elevação e seus respectivos acessórios e compartimentos;

XVI – a tubulação de entrada de água e de saída de esgoto, encanamentos de entrada de gás e condutores de energia e telecomunicações, até suas respectivas conexões com as redes externas;

XVII - os condutores de água, esgoto e águas pluviais verticalmente instalados, de onde emanam ramificações horizontais, exclusivas e independentes, para suprimento das unidades residenciais e partes comuns;

XVIII – o sistema de combate a incêndio;

XIX – os encanamentos de gás, das conexões de saída dos medidores às conexões das redes horizontais, exclusivas e independentes de cada unidade residencial;

XX – os condutores de energia elétrica e força verticalmente instalados, do subsolo ao décimo terceiro pavimento e suas ramificações para suprimento das instalações das partes comuns;

XXI – os sistemas internos de vigilância, de comunicações e de captação de sinal de televisão e respectivas redes de distribuição aos apartamentos;

XXII – a garagem;

XXIII – o jardim, o pátio, as aleias e os muros;

XXIV – o gradil e seus portões; e

XXV – a calçada fronteira ao terreno.

Parágrafo primeiro. A alteração física do padrão arquitetônico das fachadas e seus ornamentos, da empena cega e das colunas estruturais de sustentação dependerá da aprovação expressa dos coproprietários que representem a totalidade das frações ideais do terreno, observada a legislação aplicável.

Parágrafo segundo. A realização de qualquer modificação física, de caráter permanente, em área de propriedade comum ou sua utilização em finalidade diversa das previstas nesta Escritura de Convenção dependerá de consentimento expresso dos coproprietários que representem, no mínimo, duas terças partes do total de frações ideais do terreno.

Parágrafo terceiro. O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum serão subordinados a regulamentação complementar específica, aprovada por Assembleia Geral.



**CLÁUSULA TERCEIRA.** Os coproprietários das unidades residenciais não poderão ocupar áreas de propriedade comum, sob qualquer forma ou motivação, ou utilizá-las para expansão do domínio útil de sua unidade residencial, cabendo à Administração do Condomínio a exclusiva responsabilidade de mantê-las livres e desimpedidas e zelar por sua vigilância e limpeza.

**CLÁUSULA QUARTA.** Por expressa deliberação da Assembleia Geral do Condomínio, poderá ser objeto de cessão de uso a parte de propriedade comum que, contígua à unidade residencial autônoma, tenha por ela seu exclusivo acesso, mantidas as características externas comuns às demais áreas e fachadas.

Parágrafo primeiro. A cessão dar-se-á nos seguintes termos:

- a) uso por prazo certo;
- b) a título precário e não oneroso;
- c) em caráter discricionário, revogável, pessoal, intransferível e inegociável;
- d) mediante termo que atribua ao condômino cessionário obrigações e responsabilidades, vedando-lhe, explicitamente, qualquer direito ou promessa de direito subjetivo, próximo ou remoto, de propriedade, domínio, usufruto, usucapião, anticrese ou qualquer outro direito real sobre a área cedida ou, ainda, de vir a acrescê-la à planta original ou à escritura de seu imóvel.

Parágrafo segundo. O eventual decurso do prazo certo originalmente estabelecido não implica renúncia de direitos dos demais coproprietários à parte comum objeto da cessão de uso, considerando-se a extensão desse prazo mera liberalidade e tolerância, sem prejuízo da possibilidade de que ulterior deliberação de Assembleia Geral do Condomínio venha a declará-la extinta.

Parágrafo terceiro. O coproprietário cessionário obriga-se a permitir que representantes do Condomínio ou seus prepostos ingressem na área comum objeto da cessão, para a execução de obras e serviços de manutenção, mediante notificação prévia, verbal ou escrita.

**CLÁUSULA QUINTA.** São propriedade exclusiva de cada coproprietário as suas respectivas unidades residenciais autônomas, compostas por dependências e instalações internas de energia, água, esgoto, gás e telecomunicações e demais elementos construtivos próprios, acrescidas das correspondentes frações ideais do terreno a que se acham vinculadas e, como partes acessórias, de 1/95 avos das áreas da garagem, da cobertura e do apartamento número 104.

Parágrafo único. Os direitos de cada coproprietário às partes de propriedade comum são inseparáveis dos direitos sobre sua propriedade exclusiva e das frações ideais correspondentes às unidades autônomas acrescidas de suas partes acessórias, vedada, a qualquer título, a divisão, alienação ou gravame dos bens em separado.



## **CAPÍTULO II – DOS DIREITOS DO COPROPRIETÁRIO**

**CLÁUSULA SEXTA.** Ao coproprietário é garantido o direito de usar, fruir e livremente dispor de sua unidade residencial, bem como utilizar-se das partes comuns conforme sua destinação, vedada a prática de atos nocivos ou inibidores ao exercício de igual direito por parte de outro coproprietário.

**CLÁUSULA SÉTIMA.** O coproprietário tem a mais ampla liberdade para negociar, com quem lhes convier, a alienação de sua unidade residencial e correspondentes frações ideais de terreno e partes acessórias, sem obrigatoriedade de comunicação prévia a outros coproprietários, que renunciam ao direito de preferência ou privilégio para aquisição dos imóveis autônomos que compõem o Edifício.

**CLÁUSULA OITAVA.** É livre a participação do coproprietário nas deliberações da Assembleia Geral do Condomínio, no pleno exercício de seu direito de opinar, propor, debater, concordar, discordar, aprovar ou rejeitar contas e orçamentos e requerer informações, bem como, a qualquer tempo, examinar livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e demais documentos relacionados aos processos administrativos, podendo fazer-se representar por instrumento particular ou público de procuração.

Parágrafo primeiro. A participação do coproprietário em processo de votação nas Assembleias Gerais está condicionada à adimplência de suas obrigações de pagamento das cotas ordinárias e extraordinárias de rateio das despesas condominiais, taxas e multas.

Parágrafo segundo. O coproprietário, locatário, possuidor ou morador poderá fazer consignar em livro próprio, aberto pela Administração do Condomínio para registro de ocorrências, suas eventuais críticas, elogios, sugestões ou protestos contra decisões e atos que repare prejudiciais à boa administração do Edifício e, se for o caso, solicitar ao Síndico ou ao Conselho Fiscal a adoção das medidas corretivas adequadas.

## **CAPÍTULO III – DOS DEVERES DO COPROPRIETÁRIO**

**CLÁUSULA NONA.** O coproprietário obriga-se a:

I - destinar sua unidade autônoma a finalidade estritamente residencial e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade, à segurança coletiva e aos bons costumes, podendo alugá-la ou cedê-la, sob sua exclusiva responsabilidade e para a mesma finalidade;

II - contribuir para as despesas do Condomínio e suportar todos e quaisquer ônus que sobre ele recaia, na proporção da fração ideal de sua unidade;



III – não realizar obra que comprometa a solidez e a segurança do Edifício ou provoque dano físico ou estético ao conjunto arquitetônico;

IV – prevenir e contribuir para a prevenção de qualquer situação que exponha a risco sua própria unidade residencial, as unidades circunvizinhas ou o conjunto da edificação;

V - não intervir na padronização estética adotada para as fachadas e seus ornamentos e preservar a forma, a textura, a cor e a tonalidade de fachadas, janelas, esquadrias, persianas externas e venezianas;

VI - observar e cumprir as normas e especificações de segurança na instalação de equipamentos movidos a energia elétrica, gás ou combustão em sua unidade residencial;

VII – não criar ou abrigar em sua unidade residencial ou parte comum animal silvestre ou selvagem e predadores em geral, ainda que temporariamente;

VIII - manter atualizados seus dados cadastrais perante a Administração do Condomínio, com a indicação de endereço para recebimento de correspondência;

IX – observar, cumprir e fazer cumprir o disposto nesta Escritura de Convenção e regulamentação complementar; e

X – incluir, nos contratos ou em outros instrumentos que tenham por objeto a cessão de sua unidade a terceiros, cláusula que obrigue os novos ocupantes ao fiel cumprimento do disposto na Escritura de Convenção do Condomínio e sua regulamentação complementar.

Parágrafo único. A transgressão ao disposto nesta Cláusula expõe o infrator às sanções previstas nesta Escritura de Convenção.

#### **CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS COLETIVOS E DEMAIS RESPONSABILIDADES**

**CLÁUSULA DÉCIMA.** A Assembleia Geral Ordinária fixará, anualmente, os valores e as datas de vencimento das contribuições condominiais e taxas mensais a serem recolhidas pelos coproprietários para realização das despesas comuns, permitido o arredondamento de valores cobrados, bem como decidirá o valor das multas e demais sanções a serem aplicadas no exercício.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA.** Constituem encargos comuns, a serem suportados por todos os coproprietários, proporcionalmente às frações ideais de suas respectivas unidades:

I – as despesas de custeio, destinadas ao pagamento de pessoas e respectivos encargos trabalhistas, sociais e previdenciários, ao pagamento de serviços de terceiros, à manutenção e limpeza das áreas e instalações de uso coletivo, à aquisição de material de consumo e aos gastos com obras e serviços de conservação;



II – as despesas de investimentos, destinadas à aquisição de instalações, equipamentos e material permanente, à contratação de serviços de terceiros necessários ao planejamento e à execução de obras e à constituição ou aumento do Fundo de Reserva;

III – as despesas com consumo de força, luz, água e telefone de uso coletivo;

IV – o prêmio dos seguros para cobertura do conjunto da edificação e das partes comuns e suas respectivas instalações e equipamentos, bem como dos seguros profissionais previstos em lei; e

V – os impostos, taxas e demais emolumentos que incidam sobre as partes comuns do Edifício.

Parágrafo primeiro. Ficam excluídas do rateio das despesas com elevadores as unidades residenciais situadas no pavimento térreo.

Parágrafo segundo. O coproprietário que vier a aumentar as despesas comuns, por motivo de seu interesse e proveito pessoal, deverá suportar o excesso correspondente e promover o devido ressarcimento aos demais coproprietários no prazo máximo de noventa dias.

Parágrafo terceiro. O custo de reparação das partes de propriedade comum, quando exceder a previsão orçamentária anual, só poderá ser assumido após autorização expressa do Conselho Fiscal, nos casos que dispensem a cobrança de cota extraordinária, ou da Assembleia Geral, que, neste caso, fixará os recursos extraordinários a serem suportados por todos os coproprietários.

Parágrafo quarto. As despesas relativas a parte de propriedade comum disposta, temporariamente, ao uso exclusivo de um ou mais coproprietários recaem sobre quem dela se servir, por meio do pagamento de taxa específica definida por Assembleia Geral, a título de ressarcimento aos demais coproprietários.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.** A Administração destinará, no mínimo, dez por cento de sua arrecadação mensal à constituição de Fundo de Reserva e manterá tais recursos em aplicações financeiras com garantia de rentabilidade mínima, em nome do Condomínio, salvo para realização de despesa extraordinária e inadiável, que exceda a previsão orçamentária anual, ouvido o Conselho Fiscal.

Parágrafo único. As importâncias recolhidas ao Fundo de Reserva somente poderão ser movimentadas mediante autorização expressa da Assembleia Geral dos coproprietários ou, no caso de despesa urgente e inadiável, por autorização do Conselho Fiscal, “ad referendum” da Assembleia Geral, e, em qualquer hipótese, limitada a setenta por cento da totalidade dos recursos que o compõem.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA.** Danos em instalações de propriedade comum serão reparados à conta de todos os coproprietários, salvo nos casos em que restar comprovado que o dano teve origem em unidade residencial ou por ação direta ou indireta de morador ou seu preposto, o que motivará o lançamento das despesas à conta do coproprietário responsável.



**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA.** Danos em instalações internas de água, esgoto, luz, gás, eletricidade e telecomunicações, assim como em pisos, assoalhos, paredes, tetos, portas, janelas, aparelhos sanitários, mobiliário e demais acessórios pertencentes a cada unidade residencial autônoma serão reparados à conta do respectivo coproprietário.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.** A obra ou reparação em instalações de propriedade comum será contratada pela Administração mediante parecer da Comissão de Obras e Serviços.

Parágrafo primeiro. Em caso de omissão ou impedimento do Síndico e do Subsíndico, caberá ao Conselho Fiscal, à Comissão de Obras e Serviços ou a qualquer coproprietário, nesta ordem, convocar Assembleia Geral para deliberar sobre o serviço a ser contratado, examinar os respectivos projetos e orçamentos e, se aprovados, designar o coproprietário a quem incumbirá adotar os procedimentos cabíveis a sua execução.

Parágrafo segundo. Qualquer obra ou reparação que importe em despesa excedente à disponibilidade orçamentária do exercício somente poderá ser executada após autorização da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO V – DOS SEGUROS E DO RESSARCIMENTO DE DANOS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.** A Administração contratará seguros para cobertura de perdas causadas por incêndio, destruição total ou parcial e danos elétricos, bem como seguro específico de responsabilidade civil por danos causados a terceiros, podendo, ainda, desde que previamente autorizada por Assembleia Geral, estendê-los a outros riscos a que se poderá expor o conjunto da edificação.

Parágrafo primeiro. Os seguros contratados pela Administração serão calculados com base no valor global do Edifício e as importâncias seguradas observarão patamares compatíveis com o valor real do patrimônio em risco.

Parágrafo segundo. Por maioria de votos, os coproprietários deliberarão, nas Assembleias Gerais Ordinárias, sobre as propostas das companhias seguradoras, em especial quanto ao conceito das proponentes e o valor das importâncias seguradas e respectivos prêmios dos seguros a serem contratados.

Parágrafo terceiro. Na apólice, serão discriminados os valores de cada unidade residencial e das partes de propriedade comum a todos os coproprietários.

Parágrafo quarto. O valor do seguro será reajustado anualmente, de modo que, em caso de sinistro, a indenização contratada possa cobrir a reconstrução ou restauração dos objetos segurados.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA.** É facultado a qualquer coproprietário aumentar o seguro correspondente a sua unidade residencial, a suas próprias expensas, para cobrir o valor das benfeitorias que porventura tenha realizado, e, neste caso, deverá negociar diretamente com a companhia seguradora o valor do seguro correspondente ao acréscimo pretendido.



**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA.** Na incidência de sinistro que implique na perda total ou na destruição de dois terços ou mais da edificação ou, ainda, na ameaça de sua ruína, caberá à Assembleia Geral deliberar pela reconstrução ou restauração das partes destruídas ou afetadas ou pela alienação do terreno.

Parágrafo primeiro. Uma vez decidida a reconstrução ou restauração das partes destruídas ou afetadas e não sendo a indenização contratada suficiente para atender às despesas dela decorrentes, concorrerão os coproprietários para o pagamento dos valores excedentes, de acordo com suas respectivas frações ideais do terreno.

Parágrafo segundo. O coproprietário poderá eximir-se do pagamento das despesas excedentes por meio da alienação de seus direitos a terceiros, em que se preferirá, em condições iguais da oferta, o coproprietário ao estranho ao Condomínio.

Parágrafo terceiro. Pela maioria de dois terços da totalidade dos condôminos, poderá a Assembleia Geral deliberar que o Edifício não seja reconstituído, caso em que autorizará a venda do terreno com a partilha do valor apurado e o valor do seguro entre os coproprietários, na razão de suas respectivas frações ideais do terreno estabelecidas na Escritura de Compra e Venda de cada unidade residencial.

Parágrafo quarto. Com votos que representem metade mais um das frações ideais, a Assembleia Geral elegerá comissão de três coproprietários investida de poderes para:

- a) receber a indenização da seguradora e depositá-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia Geral;
- b) abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução, representando os demais coproprietários perante construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

## **CAPÍTULO VI – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA-NONA.** As deliberações dos coproprietários serão adotadas em Assembleias Gerais do Condomínio, compostas por todos os coproprietários ou seus representantes constituídos por mandato específico e por prazo determinado de até doze meses, contado da data da assinatura.

Parágrafo primeiro. Nas Assembleias Gerais, cada mandatário poderá exercer a representação de até duas unidades residenciais.



Parágrafo segundo. Na ausência do coproprietário ou de seu mandatário no recinto da Assembleia Geral, o contrato de locação em vigor será recepcionado como mandato de representação da respectiva unidade residencial, conferindo ao locatário direito a participação e a voto em matérias que não envolvam a criação de despesas.

Parágrafo terceiro. Os trabalhos das Assembleias Gerais serão regidos por regimento interno próprio.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.** As Assembleias Gerais do Condomínio deverão ser convocadas por meio de edital firmado pelo Síndico e distribuído a todos os coproprietários ou publicado em órgão de imprensa de circulação nacional, ou a pedido de qualquer coproprietário, observada a antecedência mínima de quinze dias.

Parágrafo primeiro. Na omissão do Síndico e do Subsíndico, se houver, os coproprietários que representem, no mínimo, a quarta parte das frações ideais do terreno poderão convocar Assembleia Geral, observados os mesmos procedimentos do ato convocatório.

Parágrafo segundo. Serão nulas as deliberações da Assembleia Geral em que não forem regularmente convocados todos os coproprietários.

Parágrafo terceiro. O coproprietário não residente no Edifício será convocado para Assembleia Geral por meio de correspondência registrada ou correio eletrônico.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA.** A cada apartamento corresponde um voto, com peso correspondente a sua respectiva fração ideal do terreno.

Parágrafo único. No caso de unidade residencial em condomínio de duas ou mais pessoas, seus coproprietários deverão designar um mandatário para representá-los perante os demais coproprietários, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados nesta Escritura de Convenção.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.** Os coproprietários inadimplentes no pagamento das contribuições condominiais ou taxas recolhidas em favor do Condomínio não poderão participar das votações.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA.** A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio será realizada na primeira quinzena de janeiro de cada ano para deliberar sobre os seguintes temas:

I – exame da ata da Assembleia anterior;

II – exame do balanço anual e demais atos de responsabilidade da Administração;

III – exame da proposta orçamentária para o exercício que se inicia;



IV – exame de recursos impetrados por coproprietários ou inquilinos contra a imposição de multas por infração a dispositivos previstos na Escritura de Convenção do Condomínio e demais regulamentos complementares; e

V – assuntos de interesse geral.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA.** A cada dois anos, a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio elegerá o Síndico, a quem cabe administrar o Edifício, e o Conselho Fiscal, composto por três membros efetivos e três suplentes, a quem cabe examinar as contas da Administração.

Parágrafo primeiro. A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio poderá, ainda, eleger um Subsíndico com a função de substituir o Síndico em seus impedimentos eventuais e auxiliá-lo nas tarefas da administração.

Parágrafo segundo. A Assembleia Geral Ordinária do Condomínio poderá autorizar a isenção do pagamento da cota condominial de uma unidade residencial, de propriedade ou sob a responsabilidade e posse do Síndico no Edifício, a título de remuneração no período de seu mandato, excluída qualquer outra forma de remuneração, direta ou indireta.

Parágrafo terceiro. No caso de nenhum coproprietário aceitar o cargo de Síndico, a Administração poderá ser confiada a pessoa estranha ao Condomínio, na forma da legislação vigente e mediante contrato de trabalho por prazo determinado.

Parágrafo quarto. A Assembleia Geral especialmente convocada poderá, pelo voto da maioria dos coproprietários que representem, no mínimo, duas terças partes das frações ideais do terreno, destituir o Síndico que praticar atos irregulares, não prestar as devidas contas ou não administrar convenientemente o Condomínio.

Parágrafo quinto. A Assembleia decidirá a forma de condução do processo eleitoral para escolha do Síndico e Subsíndico, que poderá ser realizado por escrutínio aberto ou secreto com voto pessoal, não sendo admitido, neste caso, o voto por procuração, salvo quando constituído no mandato o próprio inquilino da unidade representada.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA.** Considerar-se-á extinto o mandato do Síndico no caso de morte, impedimento em caráter definitivo, renúncia ou afastamento do cargo por mais de sessenta dias consecutivos, cabendo ao Subsíndico assumir as plenas funções da Administração até a primeira Assembleia Geral Ordinária subsequente, quando será promovida nova eleição para Síndico, Subsíndico e Conselho Fiscal.

Parágrafo primeiro. Na ausência ou impedimento do Subsíndico, caberá ao Conselho Fiscal assumir as plenas funções da Administração e convocar Assembleia Geral, no prazo máximo de trinta dias, para eleição de novo Síndico, que completará o mandato interrompido.



**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.** As decisões da Assembleia Geral serão tomadas por maioria simples de votos dos coproprietários que representem, no mínimo, a metade das frações ideais do terreno.

Parágrafo único. Se, em primeira convocação, não comparecerem à Assembleia Geral coproprietários em numero suficiente para que seja atingido o quorum legal necessário para votação, estas poderão ser tomadas, em segunda convocação, por maioria simples de votos dos coproprietários presentes, obrigando, em qualquer caso, os demais coproprietários.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA.** O voto de duas terças partes das frações ideais do terreno, salvo disposição expressa em lei, comporá o quórum especial mínimo exigido para decisões que se refiram a:

I – alteração da Escritura de Convenção;

II – obras em partes de propriedade comum, salvo as obras de caráter reparatório ou as que tenham sido aprovadas em orçamento anual por Assembleia Geral Ordinária;

III – obras voluptuárias; e

IV - cessão de uso, temporária ou definitiva, de parte de propriedade comum.

Parágrafo primeiro. A alteração da destinação do Edifício ou de suas unidades dependerá da aprovação da unanimidade dos coproprietários.

Parágrafo segundo. Em qualquer hipótese, são vedadas as construções que prejudiquem ou venham a prejudicar o acesso ou a utilização, por qualquer coproprietário, de suas partes exclusivas ou de propriedade comum.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA.** A presença dos coproprietários e seus mandatários nas Assembleias Gerais deverá ser registrada em livro próprio, mediante assinatura de cada coproprietário ou seu mandatário, seguida do número da respectiva unidade residencial representada.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA.** As deliberações dos coproprietários, tomadas em Assembleia Geral, deverão ser registradas em livro de atas, que ficará em poder da Administração e à disposição dos coproprietários.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA.** Todos os coproprietários serão cientificados das decisões da Assembleia Geral por meio de remessa, por parte da Administração, de cópia da respectiva ata.

## **CAPÍTULO VII – DAS COMPETÊNCIAS**

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA.** Ao Síndico compete:



I – superintender a administração geral do Edifício, nos limites estabelecidos pela Escritura de Convenção, zelando pela conservação e guarda das partes comuns, pela qualidade dos serviços prestados aos coproprietários, locatários e moradores e pela pontualidade no cumprimento dos compromissos de sua responsabilidade;

II - convocar a Assembleia Geral do Condomínio, por meio de edital distribuído a todos os coproprietários;

III - dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;

IV – elaborar a proposta orçamentária anual do Condomínio e submetê-la à Assembleia Geral Ordinária;

V – executar o orçamento anual aprovado pela Assembleia Geral;

VI - cobrar dos coproprietários as suas contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias e taxas, bem como calcular e lançar as devidas multas;

VII - admitir e demitir empregados, fixando-lhes vencimentos dentro dos recursos estabelecidos no orçamento do ano;

VIII – contratar os seguros previstos na Escritura de Convenção e demais coberturas determinadas pela Assembleia Geral do Condomínio, nos valores aprovados pela maioria dos coproprietários;

IX - submeter à aprovação da Assembleia Geral o plano geral de obras e serviços a ser executado no Edifício, salvo em relação a reparos de emergência, que exijam solução imediata ou em prazo não superior a quinze dias.

X – ordenar e fiscalizar a execução de qualquer reparo e adquirir o que for necessário à boa conservação do Edifício;

XI – guardar em instituição bancária nacional, em conta aberta em nome do Condomínio, as importâncias recolhidas mensalmente dos coproprietários para cobertura das despesas e efetuar os pagamentos por meio de cheque nominal ou remessa bancária identificada;

XII – elaborar e distribuir os balancetes mensais do Condomínio, zelando por sua fidedignidade, clareza e objetividade, e manter os respectivos comprovantes disponíveis ao exame de qualquer coproprietário ou locatário;

XIII – apresentar, na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada na primeira quinzena de janeiro de cada ano, o balanço anual da Administração referente ao exercício findo, com a exibição dos respectivos documentos comprobatórios de créditos e débitos;

XIV – atribuir funções ao Subsíndico, quando houver;



XV – representar o Condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns; e

XVI – cumprir e fazer cumprir as determinações da Escritura de Convenção e seus regulamentos complementares e da Assembleia Geral do Condomínio, bem como decidir sobre casos omissos, ouvido o Conselho Fiscal.

Parágrafo primeiro. Poderá a Assembleia investir outra pessoa, em lugar do Síndico, em poderes de representação.

Parágrafo segundo. O Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.** Ao Conselho Fiscal compete:

I – examinar mensalmente as contas da Administração, exarando o competente parecer, que, quando positivo, poderá ser substituído pela aposição de assinatura nos balancetes mensais e no balanço anual;

II - examinar a proposta orçamentária a ser submetida à Assembleia Geral Ordinária;

III - examinar, previamente, os contratos a serem firmados pela Administração do Condomínio, encaminhando-os, mediante parecer, à aprovação de Assembleia Geral, nos casos em que os compromissos financeiros previstos impliquem em cronograma de desembolso que ultrapasse o período de mandato do Síndico ou cujo valor global ultrapasse vinte salários mínimos nacionais; e

IV - sempre que solicitado por qualquer coproprietário, propor soluções e apresentar sugestões ao Síndico.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA.** Ao Porteiro compete:

I – fiscalizar o uso adequado das partes comuns do edifício, manter em perfeito estado de limpeza e asseio todas as partes de propriedade comum, bem como o apartamento número 104, o alojamento, as copas e os banheiros de uso coletivo;

II – acender e apagar as luzes das partes de propriedade comum, nos horários estabelecidos pela administração;

III – receber e distribuir, diariamente, as correspondências e encomendas destinadas aos moradores;

IV – fechar portões e portas de entrada do Edifício diariamente, nos horários determinados pela Administração do Condomínio;

V – atender com presteza às chamadas por interfone ou campainha, em qualquer horário;

VI – exercer contínua vigilância em todo o Edifício e controlar a entrada e saída de pessoas, diretamente e por meio dos sistemas internos de vigilância;

VII – guardar as chaves das partes de propriedade comum;

VIII – não manter conversações com pessoas estranhas ao Condomínio ou demais empregados, em horário de trabalho; e

IX – orientar e supervisionar o trabalho dos demais empregados do Condomínio.

Parágrafo único. O Porteiro e demais empregados contratados pela Administração do Condomínio poderão ser demitidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Fiscal nos casos de desligamento sem justa causa, ou pela maioria simples dos coproprietários, que assim decidirão em Assembleia Geral.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA.** A Assembleia Geral do Condomínio, por meio de resolução, poderá criar ou extinguir comissões setoriais ou temáticas, fixando-lhes competências específicas.

## **CAPÍTULO VIII – DA GUARDA DE VEÍCULOS**

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.** A garagem do Edifício constitui parte inalienável e de propriedade comum a todos os coproprietários e, como tal, o direito de ocupação de vaga para guarda de automóveis caberá, exclusivamente, ao coproprietário, seu cônjuge, companheiro ou parente em primeiro grau, desde que residente e domiciliado no Edifício, observados os critérios definidos em regulamento próprio aprovado na forma prevista na Cláusula Vigésima Sétima.

Parágrafo primeiro - Ao morador, coproprietário ou não, será permitida a guarda de motocicleta ou bicicleta de sua propriedade na garagem.

Parágrafo segundo. O número de vagas para guarda de automóveis e motocicletas na garagem será definido por Assembleia Geral do Condomínio, observado o disposto na legislação municipal específica.

Parágrafo terceiro. A Assembleia Geral Ordinária estipulará anualmente o valor da taxa mensal de ocupação de vaga na garagem para guarda de automóvel ou motocicleta, a ser recolhida juntamente com a contribuição condominial de cada usuário e incorporada à receita geral do Edifício.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.** É vedada a entrada de veículo que não tenha direito a vaga na garagem do Condomínio, em qualquer hipótese e por qualquer período, salvo no estrito limite de tempo para embarque ou desembarque de pessoa ou bagagem.



## CAPÍTULO IX – DAS SANÇÕES

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA.** O coproprietário que não recolher o valor de sua contribuição condominial até a data de vencimento fixada pela Assembleia Geral ficará sujeito a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos de multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA.** À Administração do Condomínio, representada pelo Síndico, é facultado:

I - aplicar multa a coproprietário que, por si, por seu locatário ou por morador de sua unidade residencial, vier a transgredir norma fixada na Escritura de Convenção do Condomínio e demais dispositivos complementares, sem prejuízo da devida reparação pelo dano causado, no que couber, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral imediatamente subsequente;

II – promover a cobrança, por vias judiciais, de débitos contraídos perante a Administração do Condomínio e não saldados e propor as demais medidas legais cabíveis a cada caso, no intuito de garantir os direitos dos coproprietários; e

III – promover judicialmente a anulação do contrato de locação, sem prejuízo das demais sanções previstas nesta Escritura de Convenção, nos casos em que o locatário desrespeitar qualquer dos dispositivos desta Escritura de Convenção e sua regulamentação complementar.

Parágrafo único. O valor da multa estará limitado a até três vezes o total atribuído à contribuição mensal do coproprietário, conforme a gravidade das faltas e a reincidência, e ficará indissolavelmente vinculado à cota condominial do mês subsequente ao de sua aplicação.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA.** Por deliberação de três quartas partes dos coproprietários reunidos em Assembleia Geral, o Síndico poderá ser autorizado a aplicar multa a coproprietário ou locatário que mantiver reiterado comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais moradores, no limite correspondente a até dez vezes o valor atribuído à sua contribuição condominial mensal.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA.** Da sanção imposta pela Administração do Condomínio é garantido ao coproprietário o direito de interpor recurso à Assembleia Geral imediatamente subsequente à data de sua aplicação, que confirmará ou não a decisão da Administração.

Parágrafo primeiro. A formalização de recurso à Assembleia Geral não terá efeito suspensivo ao procedimento de cobrança da multa correspondente, que, em qualquer hipótese, ficará vinculado à cota condominial do mês subsequente ao de sua aplicação.



Parágrafo segundo. O acatamento do recurso pela Assembleia Geral implicará na imediata devolução, ao coproprietário, do valor da multa recolhida, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, contados da data de seu efetivo recolhimento até a data da devolução.

Parágrafo terceiro. O recurso à Assembleia Geral apresentado por locatário ou morador deverá ser formalizado por intermédio do coproprietário da unidade residencial que estiver ocupando.

## **CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA.** Ocorrências, sugestões e reclamações referentes ao Edifício serão registradas em livro próprio, autenticado pelo Síndico e posto à permanente disposição dos coproprietários e demais moradores, na Portaria do Edifício.

**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA SEGUNDA.** A Escritura de Convenção do Condomínio e demais dispositivos complementares deverão ser distribuídos pela Administração do Condomínio a todos os coproprietários, locatários, possuidores e moradores e postos à disposição, para consulta, na Portaria do Edifício.

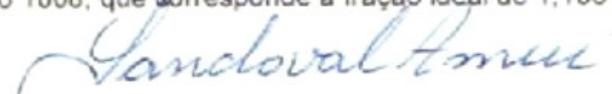
**CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA TERCEIRA.** Os coproprietários, por si, seus herdeiros, sucessores e demais titulares de direito sobre as unidades residenciais ou, ainda, por quantos sobre elas tenham posse, obrigam-se ao fiel cumprimento da Escritura de Convenção, em todos os seus termos e condições, e elegem a Comarca do Rio de Janeiro como foro para dirimir questões porventura advindas de sua aplicação, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja e que, por direito, lhes possa caber.

A presente alteração à Convenção do Condomínio do Edifício Muirapiranga é apresentada e aprovada em cumprimento aos arts. 1.331 a 1.346 do Código Civil Brasileiro.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2013.

  
Ricardo Pires de Mello  
Síndico

apartamento 507, que corresponde à fração ideal de 1,059 do terreno  
apartamento 508, que corresponde à fração ideal de 1,136 do terreno  
apartamento 1008, que corresponde à fração ideal de 1,136 do terreno

  
Sandoval Amui – apartamento 204  
Presidente da Assembleia Geral Extraordinária  
apartamento 204, que corresponde à fração ideal de 1,059 do terreno