

CONVENÇÃO DO EDIFÍCIO MUIRAPIRANGA

VERSÃO DE 2007

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA PRIMEIRA. Denomina-se Edifício Muirapiranga o prédio 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 constituído de partes inalienáveis e indivisíveis, de propriedade comum a todos os coproprietários, e de partes de propriedade exclusiva de cada um dos coproprietários.

CLÁUSULA SEGUNDA. As partes de propriedade comum a todos os coproprietários são:

- I - solo;
- II - subsolo;
- III – fundações e estrutura;
- IV – montantes, pilares e pilaretes;
- V - vigas;
- VI – pisos em concreto armado;
- VII - caixas d'água;
- VIII – fachada, empena cega e colunas estruturais de sustentação;
- IX – prismas de ventilação, compostos por paredes, básculas, janelas e vãos livres, bem como os respectivos pisos, no pavimento térreo;
- X - ornamentos da fachada, inclusive marquises, janelas, venezianas e portas externas das portarias;
- XI – grades e portões externos;
- XII - corredores, escadas, corrimãos e entradas sociais das unidades residenciais e respectivas instalações elétricas de uso coletivo;
- XIII – galeria com quatro entradas sociais e três escadas de acesso, no pavimento térreo;
- XIV - corredor da entrada de serviço, no subsolo;
- XV – depósitos, no subsolo e no décimo-terceiro pavimento;
- XVI - bombas hidráulicas, motores e acessórios;
- XVII – motores, cabines e acessórios de seis elevadores;
- XVIII - encanamentos-troncos de água e esgoto, condutores de águas pluviais e sistema de combate a incêndio;
- XIX – encanamento de entrada de gás, até os relógios marcadores individuais;
- XX – linhas-tronco de eletricidade e força e todas as instalações elétricas localizadas nas partes comuns;
- XXI - depósitos para coleta de lixo e respectivos tubos coletores;
- XXII - elevadores, poços dos elevadores e compartimentos das máquinas;
- XXIII - calçada;
- XXIV – jardim e muros;
- XXV - antena coletiva para captação de sinal de televisão e respectiva rede de distribuição aos apartamentos;
- XXVI - sistemas internos de vigilância;
- XXVII – décimo-terceiro pavimento do Edifício;
- XXVIII - alojamento e banheiros de uso coletivo, no térreo e no décimo-terceiro pavimento;
- XXIX - apartamento número 104, para uso preferencial do Porteiro; e
- XXX – garagem.

Parágrafo primeiro. 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, salvo quanto aos itens VIII e X desta Cláusula.

Parágrafo segundo. A alteração física do padrão arquitetônico da fachada e seus ornamentos, da empena cega e das colunas estruturais de sustentação, devidamente registrados em memorial descritivo que integra esta Escritura de Convenção, dependerá da aprovação expressa dos coproprietários que representem a totalidade das frações ideais do terreno, observada a legislação aplicável em vigor.

Parágrafo terceiro. São considerados encanamentos-tronco os condutores de água e esgoto instalados verticalmente, do subsolo ao décimo-terceiro pavimento, de onde emanam ramificações horizontais, exclusivas e independentes, para suprimento de unidades residenciais e partes comuns.

Parágrafo quarto. São consideradas linhas-tronco os condutores de energia elétrica e força instalados verticalmente, do subsolo ao décimo-terceiro pavimento, de onde emanam ramificações horizontais, exclusivas e independentes, para suprimento de partes comuns.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS

CLÁUSULA TERCEIRA. São propriedades exclusivas de cada um dos coproprietários as suas respectivas unidades residenciais, com as correspondentes frações ideais do terreno, e, como partes acessórias, mais 1/95 avos das áreas de propriedade comum, da garagem e do apartamento número 104.

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

CLÁUSULA QUARTA. A cada coproprietário é garantido o direito de usar, fruir e livremente dispor de sua unidade residencial e utilizar as partes comuns para deslocamentos de entrada ou saída, sendo vedada, entretanto, a prática de atos nocivos aos demais coproprietários, locatários e moradores e suas respectivas unidades residenciais ou que possam comprometer a segurança e a solidez do Edifício ou, ainda, que venham a denegrir seu bom conceito.

Parágrafo primeiro. As modificações executadas no interior das unidades residenciais de propriedade exclusiva de cada um dos coproprietários não poderão afetar a solidez do Edifício ou alterar as partes externas ou internas de propriedade comum a todos os coproprietários.

Parágrafo segundo. Os coproprietários das unidades residenciais não poderão ocupar, sob qualquer forma ou motivação, as áreas comuns, de forma a caracterizar expansão da área útil de sua propriedade, cabendo à Administração do Condomínio a exclusiva

responsabilidade de mantê-las livres e desimpedidas, zelando por sua vigilância e limpeza.

CLÁUSULA QUINTA. Os coproprietários têm a mais ampla liberdade de negociar, com quem lhes convier, a alienação de seus apartamentos e respectivas frações ideais do terreno, sem necessidade de comunicar aos demais coproprietários, que renunciam a qualquer direito de preferência ou privilégio para a aquisição dos imóveis localizados neste Edifício.

CAPÍTULO III – DOS DEVERES

CLÁUSULA SEXTA. Os coproprietários obrigam-se a:

I – destinar suas respectivas unidades a sua residência e de sua família, dando às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança coletivas ou aos bons costumes, podendo alugá-la ou cedê-la, sob sua exclusiva responsabilidade, a pessoa de comprovada idoneidade;

II – não utilizar, ceder ou alugar sua unidade para clubes de jogos, de dança, desportivos ou carnavalescos, partidos políticos, entidades religiosas, escolas, estabelecimentos comerciais, industriais ou de prestação de serviços de qualquer natureza ou, ainda, a pessoas de maus costumes;

III - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

IV - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

V – não estender ou sacudir tapetes ou peças de vestuário, cama ou mesa nas janelas ou em qualquer outro lugar visível do exterior do Edifício, nem jogar qualquer objeto pelas janelas ou varandas;

VI - não lançar lixo ou qualquer material imprestável em outro local que não o tubo coletor próprio, observando as instruções para a coleta seletiva;

VII – não produzir sons em níveis elevados, por qualquer meio, no período compreendido entre vinte e duas horas e oito horas;

VIII – não permitir que animais que vivam sob sua responsabilidade causem incômodo aos demais moradores;

IX – manter registro atualizado de animais sob sua responsabilidade em livro próprio, na Portaria do Edifício, bem como exibir os respectivos atestados de vacinação sempre que solicitado pela Administração do Condomínio;

X – não decorar as paredes e esquadrias externas ou pintá-las com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no restante do Edifício; e

XI – incluir, nos contratos ou em outros instrumentos que tenham por objeto a cessão de suas unidades residenciais a terceiros, cláusula que obrigue os novos ocupantes ao fiel cumprimento do disposto nesta Escritura de Convenção e no Regulamento Interno do

Edifício, sob pena de procedimento judicial, por parte da Administração do Condomínio, para anulação do contrato, sem prejuízo das demais sanções previstas na Escritura de Convenção.

Parágrafo único. A transgressão ao disposto nesta Cláusula expõe o infrator às sanções previstas no Capítulo VIII – Das Sanções.

CLÁUSULA SÉTIMA. Danos em instalações internas de água, luz, gás, eletricidade e esgoto de cada unidade residencial, quando localizados em trechos até os encanamentos-tronco ou linhas-tronco, assim como em assoalho, portas, janelas, aparelhos sanitários e demais acessórios pertencentes a cada apartamento, serão reparados por conta do respectivo coproprietário.

Parágrafo único. Quando o dano atingir instalações localizadas em parte de propriedade comum, seu reparo será executado pela Administração do Condomínio.

CLÁUSULA OITAVA. Danos em instalações de água, luz, gás, eletricidade e esgoto, quando localizados em encanamentos-tronco ou linhas-tronco, serão reparados por conta de todos os coproprietários, salvo se originados em unidade residencial ou por ação de morador, coproprietário ou locatário.

Parágrafo único. Nos casos em que restar provado que o dano foi originado em unidade residencial ou por ação de morador, coproprietário ou locatário, os reparos correrão por conta do coproprietário responsável pela unidade.

CLÁUSULA NONA. As obras ou reparações necessárias ou urgentes poderão ser executadas pelo Síndico, independentemente de autorização prévia da Assembleia Geral.

Parágrafo primeiro. Em caso de omissão ou impedimento do Síndico e do Subsíndico, se houver, caberá à Assembleia Geral decidir sobre as obras ou reparações a serem contratadas, aprovar os respectivos orçamentos e designar comissão composta por, no mínimo, três coproprietários, para adotar os procedimentos cabíveis para a completa execução dos serviços.

Parágrafo segundo. Se as obras ou reparações necessárias forem também consideradas urgentes e importarem em despesas que excedam a disponibilidade do orçamento aprovado para o exercício, o Síndico, o Subsíndico, se houver, ou a comissão de coproprietários designada para sua execução dará ciência à Assembleia Geral, que deverá ser convocada imediatamente.

Parágrafo terceiro. Não sendo consideradas urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem em despesas que excedam a disponibilidade do orçamento aprovado para o exercício somente poderão ser efetuados após autorização de Assembleia Geral especialmente convocada pelo Síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos coproprietários.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS

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 aos inadimplentes.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA. Constituem encargos comuns, que devem ser suportados por todos os coproprietários, proporcionalmente às frações ideais de suas respectivas unidades:

I – prêmio dos seguros das partes comuns e do conjunto da edificação;

II – vencimentos dos empregados e respectivos encargos trabalhistas e previdenciários;

III – despesas de conservação e manutenção das áreas e instalações de uso coletivo;

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

V – despesas com sistemas internos de comunicação e de vigilância;

VI – despesas de manutenção da antena coletiva para captação de sinal de televisão e respectiva rede de distribuição aos apartamentos; e

VII – 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, se não promover o ressarcimento aos demais coproprietários no prazo que lhe for concedido pela Administração, terá suspenso seu direito a voto nas Assembleias Gerais, sem prejuízo das demais sanções previstas na Escritura de Convenção.

Parágrafo terceiro. Os custos de reparação das partes de propriedade comum, quando excederem a previsão orçamentária, só poderão ser arcados pela Administração do Condomínio após autorização expressa do Conselho Fiscal, quando não envolverem cobrança extraordinária, ou da Assembleia Geral dos coproprietários, que fixará os recursos extraordinários a serem suportados por todos os coproprietários.

Parágrafo quarto. As despesas relativas a partes de propriedade comum de uso exclusivo de um coproprietário ou de um grupo de coproprietários incumbem a quem delas se serve.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA. A Administração destinará, no mínimo, dez por cento de sua arrecadação mensal à constituição de Fundo de Reserva, mantendo os 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 daquele mês, 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 do Fundo de Reserva.

CAPÍTULO V – DOS SEGUROS

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA. A Administração contratará seguros para cobertura de danos causados 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 autorizado 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. Em caso de destruição do Edifício por qualquer causa que torne impossível sua reconstrução, o direito de cada coproprietário sobre o terreno será calculado na proporção estabelecida na Escritura de Compra e Venda de cada unidade residencial.

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

Parágrafo quinto. 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.

CAPÍTULO VI – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA. As deliberações dos coproprietários serão adotadas em Assembleias Gerais do Condomínio, compostas por todos os coproprietários, sendo permitida a representação por mandato específico, na forma da lei.

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

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA. As Assembleias Gerais do Condomínio deverão ser convocadas por ato do Síndico, por escrito ou por meio de edital publicado em órgão de imprensa de circulação nacional, com antecedência mínima de oito dias, e, em caráter extraordinário, a pedido de qualquer coproprietário.

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. A Assembleia Geral não poderá deliberar se todos os coproprietários não tiverem sido regularmente convocados para a reunião.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA. A cada apartamento corresponde um voto, com peso correspondente a sua respectiva fração ideal do terreno.

Parágrafo primeiro. 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.

Parágrafo segundo. A ausência do coproprietário locador na Assembleia Geral, por si ou por mandatário legalmente habilitado, possibilitará a participação de seu locatário, sem direito a voto em matérias que envolvam acréscimo de despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA. Os coproprietários inadimplentes no pagamento das contribuições condominiais ou taxas recolhidas em favor do Condomínio não poderão tomar parte nas votações, salvo por expressa deliberação da Assembleia Geral, que assim poderá decidir, em caráter excepcional, na abertura dos trabalhos.

CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA. 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 à Escritura de Convenção ou o Regulamento Interno do Edifício; e

V – assuntos de interesse geral.

CLÁUSULA DÉCIMA-NONA. A cada dois anos, a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio elegerá o Síndico, a quem caberá administrar o Edifício, e o Conselho Fiscal, composto por três membros efetivos e três suplentes, a quem caberá 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 fixará a remuneração do Síndico e do Subsíndico, se houver.

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.

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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. 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 único. 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-PRIMEIRA. 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 a Assembleia Geral coproprietários em numero suficiente para que seja atingido o quórum 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-SEGUNDA. O voto de duas terças partes das frações ideais do terreno 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;

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 suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos coproprietários, de suas partes exclusivas ou de propriedade comum.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-TERCEIRA. 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 de sua unidade residencial.

CLÁUSULA VIGÉSIMA-QUARTA. 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 VIGÉSIMA-QUINTA. 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 VIGÉSIMA-SEXTA. 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 dos 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 Ordinária;

VI - cobrar dos coproprietários as suas contribuições condominiais, bem como impor e cobrar as multas devidas;

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 os projetos de obras e serviços a serem realizados 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 ou 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;

XII – elaborar os balancetes mensais do Condomínio, zelando por sua fidedignidade, clareza e objetividade, e torná-los disponíveis a qualquer coproprietário, locatário ou morador;

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, do Regulamento Interno e da Assembleia Geral do Condomínio, bem como decidir sobre casos omissos, ouvido o Conselho Fiscal e, em qualquer caso, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio.

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 VIGÉSIMA-SÉTIMA. 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, nos casos em que prevejam compromissos financeiros cujos cronogramas de desembolso ultrapassem o período de mandato do Síndico ou cujos valores ultrapassem a vinte salários mínimos regionais; e

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA-OITAVA. Ao Porteiro compete:

I – manter em perfeito estado de limpeza e asseio todas as partes de propriedade comum, bem como o apartamento número 104, o alojamento 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 ou pela maioria simples dos coproprietários, que assim decidirão em Assembleia Geral.

CAPÍTULO VIII – DAS SANÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA-NONA. O coproprietário que não recolher o valor de sua contribuição condominial até a data 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. 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 e no Regulamento Interno do Edifício, independentemente das perdas e danos que se apurarem, garantido o direito de recurso à Assembleia Geral imediatamente subsequente;

II – suspender o direito de voto, nas Assembleias Gerais, dos coproprietários inadimplentes, salvo por expressa deliberação em contrário da Assembleia Geral, nos termos previstos na Cláusula Décima-Sétima; e

III – 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.

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-PRIMEIRA. 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 TRIGÉSIMA-SEGUNDA. Das sanções impostas 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 IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-TERCEIRA. Os deslocamentos de objetos de médio ou grande portes, material de construção, entulhos e outros volumes relacionados a obras, bem como de pessoas em traje de banho ou animais, serão feitos exclusivamente pelo elevador de carga, e moradores e pessoas a serviço poderão servir-se, indistintamente, dos elevadores de serviço ou de carga.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-QUARTA. As partes de propriedade comum deverão estar sempre desimpedidas, sendo vedada sua utilização para depósito de objetos, ainda que momentaneamente.

Parágrafo primeiro. Os objetos que forem encontrados nas partes de propriedade comum serão removidos pela Administração e somente devolvidos ao legítimo dono após o pagamento das despesas que tiver ocasionado, expondo o responsável à aplicação de multa.

Parágrafo segundo. Os objetos não reclamados no prazo de setenta e duas horas serão considerados doação ao Condomínio e, a critério da Administração, poderão ser reaproveitados pelo próprio Condomínio, alienados, reciclados, doados ou destinados ao serviço de limpeza pública.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-QUINTA. Somente será permitido, em todo o Edifício, o uso de fogão e chuveiro a gás encanado, energia elétrica ou energia solar, vedada expressamente a utilização de outro qualquer meio de combustão ou aquecimento.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-SEXTA. A garagem do Edifício constitui parte inalienável e de propriedade comum a todos os coproprietários e, como tal, seu uso para guarda de veículos de passeio, motocicletas e bicicletas caberá, exclusivamente, a coproprietários

residentes e domiciliados no Edifício, atendidos por ordem de inscrição em lista acessível a qualquer coproprietário.

Parágrafo primeiro. O número de vagas para guarda de veículos na garagem será definido pela Administração do Condomínio, observado o disposto na legislação municipal específica.

Parágrafo segundo. Ao coproprietário que utilizar a garagem para guarda de veículo de passeio ou motocicleta será cobrada uma taxa mensal, cujo valor deverá ser anualmente estipulado em Assembleia Geral Ordinária, a ser recolhida juntamente com a contribuição condominial e incorporada à receita geral do Edifício.

Parágrafo terceiro. Somente o Síndico poderá admitir ou demitir pessoal para lavagem e limpeza dos veículos guardados na garagem do Edifício.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-SÉTIMA. É vedada a entrada de veículos que não tenham direito a vaga na garagem do Condomínio, em qualquer hipótese e por qualquer período.

Parágrafo único. Morador que não tenha direito a vaga somente poderá adentrar com veículo nos limites do terreno do Edifício até o portão de acesso à garagem, observado o estrito limite de tempo para embarque ou desembarque.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-OITAVA. Ocorrências, sugestões e reclamações referentes ao Edifício serão registradas em livro próprio, autenticado pelo Síndico e posto à disposição dos coproprietários, locatários e demais moradores, na Portaria do Edifício.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA-NONA. A Escritura de Convenção do Condomínio, o Regulamento Interno do Edifício e o Regimento Interno das Assembleias Gerais deverão ser distribuídos pela Administração do Condomínio a todos os moradores e coproprietários e afixados em área de propriedade comum, visível a todos.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA. 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.