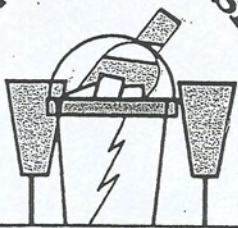


RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MARQUET

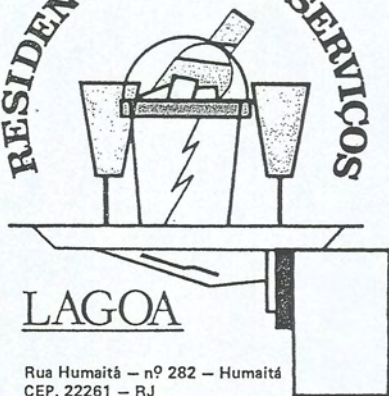
Ementário Administrativo



sidarta

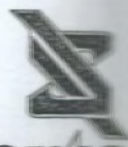
CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

- RAZÕES DO EMENTÁRIO
- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
- REGIMENTO INTERNO
- REGULAMENTO DAS GARAGENS
- REGULAMENTO DAS ÁREAS DE LAZER
- REGULAMENTO DAS PISCINAS
- REGULAMENTO DA SAUNA
- REGULAMENTO DO SALÃO DE FESTAS
- ORGANOGRAMA ADMINISTRATIVO
- PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA
- FORMULÁRIOS.



sidarta
CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

RAZÕES DO EMENTÁRIO

Objetiva o EMENTÁRIO proporcionar aos Condôminos as informações, esclarecimentos, propostas e idéias para que possam comparecer as Assembléias Gerais com o maior subsídio possível sobre os assuntos a serem discutidos, deliberados e votados.

Para que o Condômino possa participar de uma Assembléia, deve ele ter os conhecimentos básicos da legislação a que está sujeito todo o Condomínio e, assim, não causar morosidade nos trabalhos com interferências sem o apoio legal necessário para se fazer ouvir.

Assim, fizemos de início a juntada da Convenção do Condomínio a este EMENTÁRIO, uma vez que está aceita por todos em escritura pública e assim, constitui a lei básica a ser cumprida mesmo que venha a ser contestada. Para qualquer eventual modificação na Convenção, é necessário Convocação de A.G.E. com fim específico declarado no Edital de Convocação e ainda a votação de no mínimo de dois terços (2/3) de Condôminos.

Pelo motivo, tendo a lei maior do Condomínio na Convenção, dela o Condômino deve partir legalmente para propor, aceitar, discutir e votar todos os itens da Ordem do Dia proposta no Edital de Convocação de Assembléia.

Conhecer a Convenção do Condomínio não é só obrigação do Condômino, como também lhe garante postura legal do que vier a ser por ele proposto, discutido e votado.

Desta forma, fazemos inserir neste EMENTÁRIO a Convenção, extraída do título legal, para que deste fizesse parte como lembrança permanente e fácil de ser compulsada.

E ainda transcrevemos abaixo as recomendações que se fazem necessárias para as Assembléias transcorrerem com a normalidade de um trabalho onde se reúnem pessoas interessadas em discutir os problemas sempre relevantes de uma coletividade, e não em reuniões de combates de grupos de interesses pessoais, motivos dos afastamentos de muitos Condôminos das Assembléias.

"NORMAS PARA DIRIGIR UMA ASSEMBLÉIA GERAL"

"Dirigir bem os trabalhos de uma assembléia geral de condomínio é ponto básico para a harmonia entre os condôminos e fator positivo para maior comparecimento a essas reuniões periódicas. De início, a convocação deve obedecer as normas dispostas na convenção e a ordem-do-dia deve conter todos os assuntos a serem discutidos. É um erro discutir assuntos importantes no item assuntos de interesse geral. Esses assuntos são matérias corriqueiras de administração interna que não representem despesas extra-orçamentárias.

Ao iniciar a assembléia, o síndico deve indicar aos presentes o nome de um condômino para dirigir os trabalhos. Aceita a indicação do síndico, o presidente designa o secretário, que poderá ser o representante da administradora. Não aceita a indicação do síndico, qualquer condômino pode indicar o presidente. Neste caso, haverá votação.

Feita a eleição por maioria simples dos presentes, o presidente escolhe seu secretário. Iniciando os trabalhos, o presidente deverá ler ou pedir ao secretário para ler o edital de convocação. Convém salientar que é de boa ética o síndico não presidir os trabalhos da assembléia geral. A razão é simples: sempre nas assembléias os condôminos querem fazer suas críticas ou elogios à administração do síndico, ou propor algo que o síndico não recorda ou concorde. Afastado da direção dos trabalhos, ele assume posição neutra na condução dos debates e da votação.



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

Srs(as) Condôminos(as),

Dentro de nossa experiência adquirida através de anos no mercado imobiliário, elaboramos todo um conjunto de princípios administrativos que têm por finalidade ordenar a eficiente prestação de bons serviços aos moradores do Residencial Com Serviços - Lagoa.

Assim é que, com os nossos serviços, se faz do Condomínio um entendimento empresarial observando sempre a tranqüilidade e o aspecto humano da coletividade, visando dar a cada um dos Condôminos a perfeita orientação e deles receber os subsídios necessários para o bom desempenho administrativo.

Com uma estrutura operacional montada dentro do próprio Condomínio e com o apoio direto de nossos funcionários, profissionais do mais alto gabarito, somos conscientes em oferecer toda a gama de serviços de nossa empresa, entre outras:

- *A própria administração do Condomínio.*
- *Administração de bens = Locação e Venda.*
- *Assessoria Jurídica.*
- *Assessoria Financeira e Contábil.*

Caberá a SIDARTA Consultoria de Imóveis a administração executiva, através de um profissional de sua inteira responsabilidade trabalhista, portanto sem qualquer vínculo empregatício com o Condomínio, que vivenciará as múltiplas necessidades do mesmo, dando solução aos problemas desde os mais insignificantes até os que requeiram importantes decisões.

Reafirmando o nosso desejo de bem servir aos Condôminos do Residencial Com Serviços - Lagoa através de nossa vivência administrativa e, na colocação de nossos serviços de compra, venda e locação, a disposição de todos, subscrevemo-nos

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, written over a diagonal line that serves as a signature line.

SEDE: Rua São José nº 90 - Gr. 907/908
Tels.: (021) 252-7689 / 252-6446



CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

Em primeiro lugar, o presidente deve submeter a ata anterior à discussão e votação, se esta não foi apreciada na data de sua realização. O presidente deve obedecer rigorosamente à convenção e ao regimento interno do condomínio, no que tange ao capítulo específico das assembleias gerais, a fim de estar sempre apto a responder às questões de ordem suscitadas por qualquer condômino. As questões de ordem, isto é, normas convencionais e legais que devem ser obedecidas pelo plenário e pela mesa, são respondidas exclusivamente pela presidência dos trabalhos. Por este motivo, é necessário que o condômino que aceite a presidência de uma assembleia geral leia, antes, os dispositivos da convenção que falam sobre o assunto.

Compete ao presidente da mesa diretora dos trabalhos: conduzir os debates e proposições, dando a palavra aos condôminos que a pedirem; evitar as discussões paralelas para não tumultuar a ordem de idéias do orador que está com a palavra; os apartes só devem ser concedidos se o orador o permitir; os apartes devem ser por tempo limitado, para evitar que o apartante tome o tempo do orador: as comunicações, indicações e requerimentos devem ser sempre decididos pela presidência, que aceitará ou não dependendo da pauta e do assunto que esteja em discussão.

Geralmente, essas comunicações são feitas no item assuntos de interesse geral. O presidente não deve deixar o orador se desviar do assunto em discussão, nem se alongar por demais em sua exposição. Afinal de contas, todos têm o direito de falar. Os oradores que costumam dominar a assembleia com suas proposições e divagações irritam os demais e os afastam das futuras reuniões.

O presidente deve ter pulso firme para dirigir a assembleia e evitar que qualquer condômino falte com a devida consideração aos seus pares e ao conjunto dos presentes, isto é, proferir palavras de baixo calão, provocar outro condômino, iniciar tumulto ou brigar com outro participante. Nesses casos, o presidente pode e deve cassar a palavra do condômino que não souber se portar condignamente entre seus pares. Se for desobedecido, pode solicitar sua retirada do recinto da assembleia e se ele não sair pode suspender os trabalhos até sua retirada definitiva, sob pena de marcar a continuação para outra data.

Ao colocar um item da ordem do dia em discussão, o presidente deve permitir que o maior número de condôminos se pronuncie e emita suas opiniões. Quando verificar que o assunto está esgotado e que todos estão suficientemente informados, deve encaminhar a matéria à votação, observando o quorum exigido pela convenção, de conformidade com a matéria. A contagem dos votos tanto pode ser por aclamação, como por votação nominal, tudo dependendo do consenso dos presentes. Se a assembleia estiver dividida, é preferível que a votação se proceda nominalmente, com a chamada de cada condômino pela lista de presença. Terminada a votação e registrado o resultado, a matéria não mais pode ser objeto de discussão e votação. É assunto decidido.

Um ponto importante que deve ser esclarecido é a questão da representação, ou seja, condôminos que se fazem representar por procuradores, condôminos ou pessoas estranhas ao condomínio. Atualmente, tem-se notado a preocupação dos condomínios em não permitirem a representação de um número elevado de condôminos a uma só pessoa. As convenções modernas têm limitado o número dessas representações ou têm exigido que cada instrumento de procuração só valha para uma assembleia determinada. A razão dessa preocupação tem sido os abusos praticados por parte





LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP: 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

de alguns condôminos que, de posse de um número elevado de procurações, procuram dominar os trabalhos da assembléia e permanecem por muito tempo como os ditadores do condomínio. Ademais, a procuração por tempo indeterminado, ano a fio, possibilita uma falsa representação, eis que o outorgante da procuração pode ter vendido o imóvel ou mesmo falecido, casos em que o instrumento do mandato não tem nenhum valor. O exame dessas procurações e a sua admissibilidade, ou não, é de exclusiva competência da mesa. Evidente que se a parte se julgar prejudicada pode recorrer ao plenário, da assembléia. Se o presidente se sentir desprestigiado pelo plenário, tem todo o direito de se retirar dos trabalhos. Em caso contrário, tem de aceitar a decisão dos condôminos.

É preferível que a ata da assembléia seja redigida durante os trabalhos e, no final, lida e aprovada por todos os condôminos presentes, que poderão subscrever o livro de atas, se assim o desejarem. Mas há casos em que a ata não pode ser redigida durante os trabalhos. Seja por que a ordem-do-dia contém muitos itens em discussão, seja por que os trabalhos se desenvolvem num clima de emoção, de muitas discussões e de muito barulho. Nessas condições, vê-se o secretário impossibilitado de redigir qualquer coisa. Faz apenas anotações. Quando isto acontecer, o secretário deve redigir a minuta da ata e submetê-la a apreciação do presidente da assembléia que, por sua vez, pode consultar outros condôminos que participaram dos trabalhos. O objetivo desses cuidados é que a ata reflita com precisão o resumo de tudo o que se passou durante a realização da assembléia e quando for submetida à votação, na próxima assembléia, seja aprovada pacificamente. Finalmente, cópias das atas devem ser enviadas a todos os condôminos até os 15 dias subseqüentes à sua realização." (Transcrito - BOLETIM ABADI - Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis - Nº 15 - Ano III - Junho de 1983.)

— PROPOSTAS —

Ficam desde já propostas para futura convocação de Assembléia Geral específica as sugestões do:

- Regimento Interno;
- Regulamentos;

- Garagens;
- Área de lazer;

- Piscinas;
- Sauna;

- Salão de Festas.

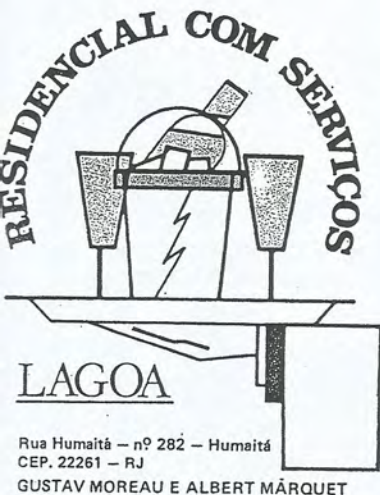
Não só para que os Condôminos tenham tempo para examiná-las, como também para que a vivência do Condomínio diga das necessidades de serem aprovadas como está redigida ou com as alterações, acréscimos e supressões que se fizerem necessárias.

O fato é que todo Condomínio necessita regulamentar as diversas atividades das áreas comuns para prevenir, disciplinar e conduzir suas utilizações.



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



– ORGANOGRAMA ADMINISTRATIVO –

Fizemos inserir o organograma para que os Condôminos saibam como está proposta a seqüência administrativa e terem facilidade de se dirigirem quando necessário a pessoa responsável pelo setor.

A administração local será exercida por funcionário da Administradora em tempo integral sem ônus trabalhista para o Condomínio.

– PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA –

Constituindo um dos itens da Ordem do Dia da Convocação da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, foi aqui inserida para que os Condôminos pudessem tomar conhecimento do proposto.

A Previsão Orçamentária foi elaborada diante de uma trilogia de fatores básicos para uma administração que visasse a valorização das unidades componentes do Condomínio, a saber:

- Segurança;
- Economia;
- Serviços.

Assim a proposta poderá sofrer alterações futuras se comprovadas possibilidades de reduções ou aumentos das despesas efetivas após os primeiros seis (06) meses.

– FORMULÁRIOS –

Fizemos inserir "fac-simile" de alguns de nossos formulários para desde já familiarizar a todos com os serviços que pretendemos prestar.

– SERVIÇOS –

Anexamos a ROTINA DOS SERVIÇOS a serem prestados, de acordo com nosso projeto administrativo baseado em experiências anteriores decorrentes de administrações de condomínios. No entanto é possível que esta se demonstre ineficiente uma vez que dependerá da sua utilização pelos condôminos ou ainda tenha que sofrer alterações para mais ou menos pelo mesmo motivo.

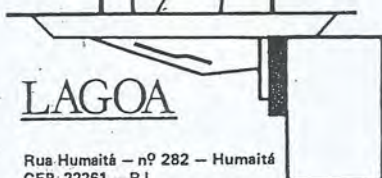
Devemos ter sempre em mente de que nenhum projeto administrativo se viabiliza sem a inclusão principal do conhecimento de quem vai dele se utilizar.

NOTA: O Ementário é também seu arquivo para futuras atas de Assembléias; Prestações de Contas e Circulates. Mantenha-o em dia e ele lhe será útil.



CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP: 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

ESCRITURA PÚBLICA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:
DATA: 27 DE JULHO DE 1981
TRANSCRIÇÃO: LIVRO Nº : SC - 215
ATO Nº : 25
FOLHAS: DE 122 à 140 verso

24º OFÍCIO DE NOTAS
CARTÓRIO EDGARD MAGALHÃES - SUCURSAL COPACABANA
RIO DE JANEIRO
REGISTRADO NO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PRENOTADO EM: 17 DE AGOSTO DE 1981
SOB O Nº 1-H-87085 - 60
REGISTRO Nº: 3/00951

TRASLADO

ESCRITURA

pública de Convenção de Condomínio do grupamento residencial multifamiliar, situado nesta Cidade na rua Humaitá nº 282, - Bloco "I" (EDIFÍCIO ALBERTO MARQUET) e Bloco "II" (EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU), na forma abaixo:

SAIBAM

quantos esta virem que, no ano de mil novecentos e oitenta e um, aos vinte e sete dias do mês de julho nesta Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, em o Cartório do 24º Ofício de Notas, sucursal Copacabana, sito à Praça Demétrio Ribeiro nº 17, Lojas "C" e "D", perante mim, ADELMO NOGUEIRA DE OLIVEIRA, Técnico Judiciário Juramentado, compareceram como OUTORGANTES e reciprocamente OUTORGADOS, em primeiro lugar, GOMES DE ALMEIDA, FERNANDES S.A., inscrita no C.G.C. sob o número 34.177.279/0011-77, com sede nesta cidade à Avenida Princesa Isabel nº 323, 9º andar, neste ato representada por seus procuradores CID VIANNA KELLER, brasileiro, desquitado, engenheiro, residente e domiciliado nesta cidade à rua Barão da Torre, 47 apto. 602, inscrito no CPF sob o nº 291.159.398/34, portador da identidade 1.886.376 expedida pela SSP em 21.6.1976, e ANTONIO FRANCO CRUZ, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 027.765.107/72, portador da identidade expedida pelo CREA sob o nº 14.552-D em 11.6.1975, residente e domiciliado nesta cidade à rua José Pancetti 290 conforme procuração lavrada nestas notas, livro SC-182, fls. 125 e, em segundo lugar, NATHAN BREITMANN, médico e sua mulher ISA KOOGAN BREITMANN, orientadora educacional, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, portadores das carteiras de identidade expedidas, respectivamente pelo CRM nº 8081 de 29.06.62 e pelo IFP nº 743.661 de 15.08.68, inscritos no CPF sob o nº 006.004.747-04, residentes e domiciliados nesta cidade à Av. Delfim Moreira nº 350 - Cobertura, na qualidade de promitentes compradores dos apartamentos números 801 a 808, 901 a 908, 1001 a 1008, 701 a 703, 1106 a 1108 do Bloco "I" e 801 a 810, 901 a 910, 1001 a 1010 e 701 a 704 do Bloco "II", conforme escritura lavrada nestas notas no livro SC-190 - folhas 8. Os presentes identificados como os próprios, face a documentação acima mencionada, estão cientes de que da presente farei enviar nota ao competente Cartório Distribuidor, na forma e prazo da Lei. E, pelas contratantes me foi dito que: 1) - conforme escritura pública lavrada nestas notas, no livro SC-189 às folhas 27 - devidamente registrada no 2º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade na matrícula nº 37.134 a primeira contratante tornou-se proprietária do terreno designado por lote 1 do P.A. nº 37.488, situado à rua Humaitá onde existiram os antigos prédios nºs 278, 280, 282, 284, 286 e 288, na Freguesia da Lagôa, nesta cidade, e que assim se descreve e caracteriza: 33,62m de largura na linha da frente pela rua Humaitá (parte em curva interna subordinada a um raio de 350,00 m); 33,50m de largura na linha dos fundos; 178,85m pelo lado direito e 174,90m à esquerda, confrontando à direita com os prédios nºs 296 da rua Humaitá e 435 da rua Ministro João Alberto, de propriedade do Espólio de Elvio Frezer e de Carlos Eduardo Guinle, respectivamente; confrontando à esquerda com os prédios nºs 276 e 270 da rua Humaitá de propriedade do IAPAS e



sidartã

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

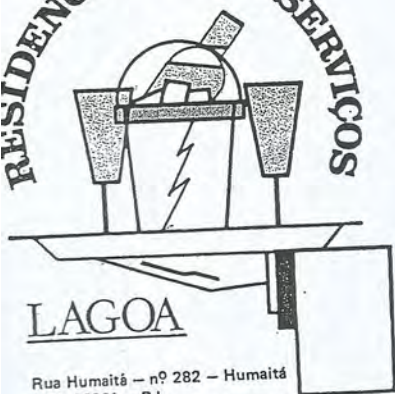
serviço com acesso para a escada, depósitos, sanitários, entrada de serviço, rampas de entrada e saída de veículos, caixa d'água, compartimento do hidrômetro, controle de entrada e saída de veículos, casa de bomba; 2º pavimento elevado de garagem do Bloco I - Rampas de acesso à garagem, estacionamento para veículos, compartimento de combate a incêndio, hall para acesso aos elevadores e escada, tanque; 3º pavimento elevado de garagem do Bloco I (interligado ao térreo/1º pavimento de garagem do Bloco II) - Estacionamento para veículos, compactadores de lixo, circulação para o hall dos elevadores e escada, casa de máquina de exaustão mecânica, rampa de acesso à garagem, compartimento de combate a incêndio, rampa de comunicação com térreo/ 1º pavimento de garagem do Bloco II; 4º pavimento elevado de garagem do Bloco I (interligado ao 2º pavimento elevado de garagem do Bloco II) - Rampas de acesso à garagem, estacionamento de veículos, elevadores, casa de máquina de exaustão mecânica, tanque, compartimento de combate a incêndio, circulação de pedestres e rampa de comunicação com o 2º pavimento elevado de garagem do Bloco II; Pavimento de uso comum do Bloco I (interligado ao pavimento de uso comum do Bloco II) - Elevadores sociais e de serviços, compartimento de medidores de gás, mini quadra de esportes, 2 apartamentos de porteiro com banheiro e cozinha, lavanderia com banheiro e controle, play ground, compartimento de lixeiras, hall de serviço com acesso a escada, compartimento de medidores de luz, centro de atividade infantil com banheiro, pista especial para patins, bicicleta e prática de cooper, casa de máquina de elevador, sala de administração do condomínio com copa e banheiro, compartimento de combate a incêndio, escada de interligação dos pavimentos de uso comum. Pavimentos tipo (do 1º ao 16º) do Bloco I: Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls sociais, halls de serviço, circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; 17º pavimento do Bloco I (com dependências na cobertura): Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimento para lixo; Telhado e casa de máquinas dos elevadores do Bloco I: Telhado, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água, casa de máquinas de exaustão mecânica, escada de acesso, casa de bombas d'água dos equipamentos de combate a incêndio. Bloco II - Térreo e 1º pavimento de garagem do Bloco II (interligado ao 3º pavimento de garagem elevado do Bloco I) - Hall com elevadores e escada, compartimento de combate a incêndio, estacionamento para veículos, caixa d'água, compartimento de bombas, rampa de comunicação com o 3º pavimento de garagem elevado do Bloco I; 2º pavimento de garagem elevado do Bloco II (interligado ao 4º pavimento de garagem elevado do Bloco I) - Hall social e de serviço para acesso aos elevadores, escada, estacionamento para veículos, tanque, circulação de pedestres e rampa de comunicação com o 4º pavimento de garagem elevado do Bloco I; 3º pavimento de garagem elevado do Bloco II - Estacionamento para veículos, rampa de acesso à garagem, tanque, elevadores, compartimento do compactador de lixo, compartimento de medidores de luz, compartimento de combate a incêndio, escada; 4º pavimento de garagem elevado do Bloco II - Rampa de acesso à garagem, circulação de serviço, compartimento de combate a incêndio, elevadores, compartimento para medidores de gás, compartimento para o compactador de lixo, casa de bombas das piscinas, compartimento de medidores de luz; pavimento de uso comum do Bloco II (interligado ao pavimento de uso comum do Bloco I) - Escadas, elevadores sociais e de serviços,



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

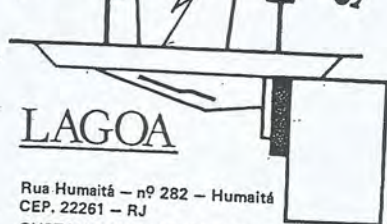
aos fundos com as vertentes do morro ali existente. II) Na totalidade do terreno antes descrito e caracterizado, a primeira contratante fará construir um grupamento residencial multifamiliar, afastado nas divisas, que tomará o nº 282 pela rua Humaitá com 2 (dois) Blocos com 17 (dezesete) pavimentos cada um, (Bloco I: 101/108 a 1601/1608 e 1701/1708 com dependências na cobertura. Bloco II: 101/107 a 201/207; 301/308 a 401/408; 501/509; 601/610 a 1601/1610 e 1701/1710 com dependências na cobertura), pavimento de uso comum, três (3) pavimentos de garagem elevada e pavimento térreo destinado a acessos e estacionamento de veículos (1º pavimento de garagem). Os pavimentos que compõe cada edifício assim se descrevem: Bloco I: - Pavimento térreo/1º pavimento de garagem; 2º pavimento de garagem elevado; 3º pavimento da garagem elevado (interligado ao Térreo/1º pavimento do Bloco II); 4º pavimento de garagem elevado (interligado ao 2º pavimento de garagem elevado do Bloco II); pavimento de uso comum; pavimentos tipo (do 1º ao 16º; 17º pavimento (com dependências na cobertura); dependências do 17º pavimento; telhado e casa de máquinas. Bloco II: Pavimento térreo/1º pavimento de garagem (interligado ao 3º pavimento de garagem elevado do Bloco I); 2º pavimento de garagem elevado (interligado ao 4º pavimento de garagem elevado do Bloco I); 3º pavimento de garagem elevado; 4º pavimento de garagem elevado; pavimento de uso comum; pavimentos tipo (3º e 4º pavimentos); pavimento tipo (5º pavimento); pavimentos tipo (do 6º ao 16º); 17º pavimento (com dependências na cobertura); dependências do 17º pavimento; telhado e casa de máquinas, ficando o condomínio co-responsável solidariamente por alterações que porventura vierem a ser executadas nos elementos construtivos acima do último pavimento, do edifício, tudo de acordo com o artigo número cento e vinte (120) do Decreto número 322/76. III) A Lei nº 4591/64 e as disposições da presente convenção, regularão o condomínio do mencionado grupamento residencial, o qual denominar-se-á: EDIFÍCIO ALBERT MARQUET (Bloco I) e EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU (Bloco II); CAPÍTULO PRIMEIRO - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS E DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA - Primeira - São consideradas partes de propriedade e uso comuns aquelas de divisão proporcional entre todos os condôminos e a que se refere o artigo 3º da Lei nº 4591/64, ou seja, o terreno, as fundações, as áreas internas e de ventilação, o térreo, os pavimentos elevados de garagem, o pavimento comum, os locais de medidores de luz, força, d'água, os elevadores, suas máquinas e poços as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas, das paredes perimetrais de cada unidade autônoma, os ornamentos de fachadas, os telhados, calhas, partes externas das janelas, corredores, escadas, halls e passagens de acesso aos logradouros públicos, tubos de depósitos de lixo, registro e bombas com respectivos pertences, caixa d'água, telefone, luz, força, esgoto e águas pluviais, fios de eletricidade, calçadas e tudo o mais que se destine ao uso comum de todos os condôminos. Parágrafo Único - As partes de propriedade e uso comum de todos condôminos não poderão ser suscetíveis de divisão, alienação, destacada de cada unidade autônoma, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino e são assim discriminadas: Bloco I - Térreo e 1º pavimento garagem do Bloco I - Entrada social, elevadores sociais e de serviços, estacionamento para veículos, compartimento para correspondência, compartimento de combate a incêndio, recepção, circulação de



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

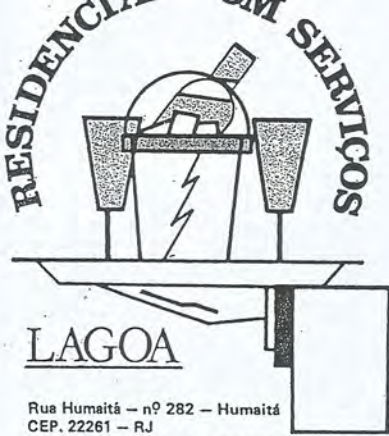
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

sala de ginástica, compartimento de medidores de luz, área coberta e descoberta para recreação, sauna com sala de repouso e ducha, sanitários masculinos e femininos, sala de jogos, depósito, coffee-shop, piscinas infantil e de adulto, lavapés, escada de interligação dos pavimentos de uso comum, quadra especial para prática de esportes coletivos. 1º e 2º pavimentos tipo do Bloco II: Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; 3º e 4º pavimentos tipo do Bloco II: escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; 5º pavimento tipo do Bloco II: Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; Pavimento tipo (do 6º ao 16º) do Bloco II: Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; 17º pavimento do Bloco II - (com dependências na cobertura): Escadas, elevadores sociais e de serviços, halls e circulações sociais e de serviços, compartimentos para equipamentos de combate a incêndio, compartimentos para lixo; Telhado e casa de máquinas dos elevadores do Bloco II: Telhado, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água, casas de máquinas de exaustão mecânica, escada de acesso, casa de bombas d'água dos equipamentos de combate a incêndio. **CAPÍTULO SEGUNDO - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA - Segunda -** São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as denominadas unidades autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um deles, as quais corresponderão como partes inseparáveis uma fração de terreno conforme a seguinte discriminação: Bloco I: A cada um dos 128 apartamentos numerados de 101 a 108, 201 a 208, 301 a 308, 401 a 408, 501 a 508, 601 a 608, 701 a 708, 801 a 808, 901 a 908, 1001 a 1008, 1101 a 1108, 1201 a 1208, 1301 a 1308, 1401 a 1408, 1501 a 1508, 1601 a 1608, caberá a fração ideal de 29/10.000; a cada um dos 8 apartamentos numerados de 1701 a 1708, com dependências na cobertura, caberá a fração ideal de 45/10.000; Bloco II: A cada um dos 149 apartamentos numerados de 101 a 107, 201 a 207, 301 a 308, 401 a 408, 501 a 509, 601 a 610, 701 a 710, 801 a 810, 901 a 910, 1001 a 1010, 1101 a 1110, 1201 a 1210, 1301 a 1310, 1401 a 1410, 1501 a 1510, 1601 a 1610, caberá a fração ideal de 19/10.000; a cada um dos 10 apartamentos numerados de 1701 a 1710, com dependências na cobertura, caberá a fração ideal de 37/10.000; a cada uma das 303 vagas caberá a fração ideal de 09/10.000. **Parágrafo Primeiro -** Haverá no prédio local para a guarda de 303 veículos, sendo 16 no térreo (1º pavimento de garagem) do Bloco I e 23 no térreo (1º pavimento de garagem do Bloco II; 56 no pavimento de garagem (elevado) do Bloco I e 29 no 2º pavimento de garagem (elevado) do Bloco II; 67 no 3º pavimento de garagem (elevado) do Bloco I e 32 no 3º pavimento de garagem (elevado) do Bloco II; 50 no 4º pavimento de garagem (elevado) do Bloco I e 33 no 4º pavimento de garagem (elevado) do Bloco II. As vagas serão distribuídas da seguinte forma: Bloco I - A cada um dos 128 apartamentos numerados de 101 a 108, 201 a 208, 301 a 308, 401 a 408, 501 a 508, 601 a 608, 701 a 708, 801 a 808, 901 a 908, 1001 a 1008, 1101 a 1108, 1201 a 1208, 1301 a 1308, 1401 a 1408, 1501 a 1508, 1601 a 1608, caberá o direito a uma vaga de garagem; a cada um dos 8 aparta-



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

mentos numerados de 1701 a 1708, com dependências nas coberturas, caberá o direito a duas vagas de garagem. Bloco II - A cada um dos 159 apartamentos numerados de 101 a 107, 201 a 207, 301 a 308, 401 a 408, 501 a 509, 601 a 610, 701 a 710, 801 a 810, 901 a 910, 1001 a 1010, 1101 a 1110, 1201 a 1210, 1301 a 1310, 1401 a 1410, 1501 a 1510, 1601 a 1610, 1701 a 1710 (com dependências na cobertura), caberá o direito a uma vaga de garagem. As vagas de garagem, embora tenham frações ideais de terreno próprias, não serão fisicamente determinadas, sendo os veículos guardados indistintamente nos locais para tanto existentes, de modo a permitir o melhor aproveitamento das vagas e a maior facilidade de circulação, respeitado o esquema que for adotado pelo Síndico ou pela Administradora do prédio. Assim, inexistem locais privativos, quer no térreo, quer no 2º, 3º e no 4º pavimentos de garagem, de ambos os Blocos, para a guarda de veículos que poderão ser estacionados, indiscriminadamente, em qualquer das vagas para tanto existentes. Parágrafo Segundo - Todas as 303 vagas serão tratadas como objeto de propriedade exclusiva, podendo ser transferidas para outra unidade, independentemente de alienação da unidade a que estiver vinculada, vedada, todavia, a transferência, alienação ou cessão a pessoas não residentes no prédio e estranhas do condomínio. Parágrafo Terceiro - Fica expressamente proibida a lavagem de veículos de qualquer natureza nos pavimentos elevados de garagem. Parágrafo Quarto - Os locais para as vagas, somente poderão ser utilizadas por veículos de passeio, sendo proibida a guarda de veículos coletivos ou comerciais e somente poderão ser utilizados por seus respectivos proprietários, inquilinos ou comodatários, os quais ficarão obrigados a respeitar o disposto nesta Convenção e/ou no regulamento interno do Edifício. Parágrafo Quinto - As varandas não poderão ser fechadas a qualquer título ou sob qualquer pretexto como determina o parágrafo 9º do artigo 114 do Decreto 322/76. CAPÍTULO TERCEIRO - DO DESTINO E USO DO EDIFÍCIO - DAS INSTALAÇÕES E DOS SERVIÇOS ESPECIAIS DO CONDOMÍNIO E DE SEU FUNCIONAMENTO; Terceira - Fica convencionado que o edifício objeto da presente convenção, é destinado ao uso residencial, e de acordo com a descrição constante da cláusula primeira, será dotado das seguintes instalações e serviços especiais: a) Mesa telefônica (para ligações externas e internas) - localizada na portaria central, contando com troncos para o atendimento dos condôminos, com ramais e respectivos aparelhos assim distribuídos: um aparelho em cada apartamento e aparelhos de uso interno nos pavimentos de garagem, no coffee-shop, na lavanderia, no centro de lazer infantil, nas portarias, na sala de administração, no apartamento do porteiro e em outros locais definidos no projeto. A mesa telefônica funcionará, ininterruptamente, durante as 24 horas do dia, contando com aparelhos de medição unitária. A manutenção dos equipamentos da mesa telefônica e as despesas com os operadores necessários ao seu funcionamento ininterrupto serão rateadas entre os condôminos, na forma disposta na cláusula 32ª. As ligações serão custeadas particularmente pelos usuários através de medição unitária. b) lavanderia - localizada no pavimento de uso comum do Bloco I, dotada de máquinas e equipamentos conforme previsto no Memorial descritivo. A manutenção das máquinas e equipamentos de lavanderia ficará a cargo do condomínio, rateadas as despesas entre os condôminos, de acordo com o disposto na cláusula 32ª desta convenção. Cada condômino custeará os serviços à medida que deles se utilizar. c) coffee shop - localizado no pavimento de uso comum do Bloco II, destinado a



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

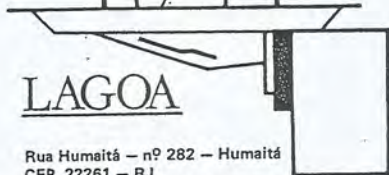
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

refeições ligeiras e lanches. A manutenção das instalações necessárias ao regular funcionamento do coffee shop serão suportadas pelo condomínio, rateadas as despesas entre os condôminos, conforme disposto na cláusula 32ª da presente, custeando cada condômino particularmente os serviços à medida que deles se utilizar. d) Central de serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos - a serem utilizados e pagos pelos condôminos que os desejarem. e) Serviços de compras em super-mercado, através de convênio a ser firmado entre o condomínio e empresa especializada no ramo. f) Centro de recreação infantil - funcionando no pavimento de uso comum do Bloco I, compreendendo atividades infantis, orientadas por professoras ou entidades contratadas pelo condomínio para esse fim. g) Esportes - o edifício será dotado de locais destinados à prática de esportes assim especificados: O pavimento de uso comum do Bloco I contará com mini quadra de esportes, com play ground com pista especial para uso de patins, bicicletas e prática de Cooper. O pavimento de uso comum do Bloco II contará com sala de ginástica, sauna com sala de repouso e ducha, piscinas infantil e de adulto, quadra para a prática de esportes coletivos. As diversas modalidades de esportes acima mencionadas, serão administradas pelo condomínio que regulará o funcionamento e o horário para a prática de tais esportes, respeitadas as disposições desta Convenção e/ou do Regulamento Interno do edifício; h) Salão de festas - a sala de administração do condomínio, localizada no pavimento de uso comum do Bloco I, poderá também ser utilizada como salão de festas, ficando os condôminos, proprietários, inquilinos ou comodatários obrigados, quando de sua utilização a respeitar o disposto nesta convenção e/ou no regulamento interno do edifício. Parágrafo Primeiro - As instalações e serviços especiais acima mencionados serão administrados diretamente pelo condomínio ou por este contratados com empresas especializadas no ramo. Parágrafo Segundo - As despesas essenciais ao regular funcionamento dos serviços referidos nesta cláusula, compreendendo inclusive manutenção e conservação das respectivas instalações, quer esses serviços sejam prestados por empregados próprios quer por terceiros contratados, são despesas comuns do condomínio, e serão rateadas entre os condôminos de acordo com o critério estabelecido na cláusula 32ª desta convenção. A utilização de tais serviços é opcional e serão custeadas particularmente pelo usuário à medida que deles se servir. Parágrafo Terceiro, - Com o intuito de facilitar e colaborar com o Síndico na supervisão, controle e regular funcionamento dos serviços discriminados nesta cláusula, haverá no edifício um administrador contratado, cabendo-lhe a orientação e administração dos serviços especiais de que o condomínio é dotado. CAPÍTULO QUARTO - DO REGIMENTO INTERNO QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO - QUARTA - Todas as pessoas, condôminos e ocupantes a qualquer título, que residam ou utilizem o edifício, suas famílias, prepostos, e empregados, são obrigados a cumprir, respeitar e fazer cumprir e respeitar as disposições deste regimento que só poderá ser alterado no todo ou em parte, se assim for resolvido a qualquer tempo, por decisão da Assembléia de Condôminos, tomada pelo mesmo Quorum, previsto para a alteração desta convenção, devendo as modificações constar de escrituras públicas, devidamente registradas. QUINTA - Em caso de venda, transferência de propriedade ou de posse direta ou indireta da constituição de direitos reais sobre as unidades, os novos adquirentes, quer da propriedade quer da posse, ficam automaticamente



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
 CEP. 22261 - RJ
 GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

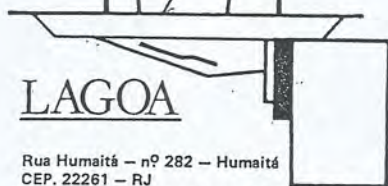
obrigados a observância de todos os dispositivos desta convenção e deste regimento, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse. SEXTA — Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários ou titulares dos direitos aquisitivos da unidade que ocupam, não terão perante o condomínio, qualquer representação ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas. SÉTIMA — São direitos de cada condômino: a) Usar, gozar e dispor de sua unidade como melhor lhe aprouver, desde que respeitadas as disposições desta convenção e deste regimento, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do edifício; b) Usar de coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que lhe confere a Lei, a presente Convenção e este regimento. c) Reivindicar a sua unidade de terceiros que a ocupam, vende-la, alugá-la, transferindo a sua propriedade e posse, independentemente de anuência dos demais condôminos. OITAVA — São deveres de cada condômino, ocupante e seus prepostos e empregados: a) cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção e neste regimento. b) concorrer, na proporção fixada para a unidade, com o numerário suficiente para as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do prédio, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em Assembléias, na forma prevista na cláusula Vigésima Sétima do Capítulo V desta convenção. c) suportar na mesma proporção os ônus a que estiver ou ficar sujeito o prédio em seu conjunto. d) zelar pelo asseio e segurança do prédio, lançando lixos e varreduras nos tubos coletores próprios, depois de perfeitamente embrulhados em papel, em pequenos pacotes. e) exigir do síndico, ou do administrador, as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente convenção. f) comunicar ao síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à saúde pública. g) facilitar ao síndico e seus prepostos o acesso às unidades de sua propriedade. h) proporcionar meios de manobra dos veículos de sua propriedade nas dependências do prédio, sujeitando-se dessa forma e a qualquer hora, a atender com presteza a chamada do manobreiro ou de empregados do condomínio, para que promova a remoção dos seus veículos do local onde se encontram, a não ser que prefira fornecer ao manobreiro ou empregado do condomínio duplicata de chaves dos veículos, caso em que se prejuízos daí advirem ou a terceiros, nenhuma responsabilidade poderá ser imputada ao Síndico, nem ao condomínio, cabendo-lhe ainda, o ônus por danos que nas coisas comuns do prédio forem causadas pelos seus veículos, embora dirigidos por outrem. NONA — É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias, prepostos e empregados: a) alterar a forma externa da fachada, salvo as modificações permitidas nesta convenção e desde que sejam autorizadas pela Assembléia geral dos Condôminos, convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada na cláusula Vigésima Oitava do Capítulo V. b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Edifício. c) destinar às unidades utilização diversa da finalidade estabelecida nesta escritura; ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, a salubridade, a higiene e segurança dos demais condôminos; usar, ceder ou alugar as unidades para fins incompatíveis com a decência e o sossego do edifício, ou de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do prédio, tais como, exem-



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

plificadamente: a) instalar hospedarias, oficinas, clubes carnavalescos, entidades ou agremiações políticas ou estudantis. b) permitir a sua utilização por pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, passíveis de repressão penal ou policial, bem como para quaisquer destinações não residencial. c) guardar substâncias inflamáveis e de fácil combustão. d) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences e promover a limpeza de sua unidade de forma a prejudicar o asseio das partes comuns. e) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio. f) colocar em peitoris, janelas, áreas internas e de serviço, vasos, enfeites, plantas e quaisquer outro objetos que possam a qualquer momento cair, tornando-se perigosa a passagem pelos mesmos. g) violar de qualquer forma a Lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, alto falantes, televisão, eletrolas e Hi-Fi e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros em elevado som, de modo a perturbar o sossego dos demais condôminos. h) promover sem o conhecimento e anuência prévia do síndico, grandes festas, reuniões e ensaios, em unidades ou partes comuns, com orquestras e conjuntos musicais, quaisquer que sejam os gêneros de músicas. i) usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no prédio. j) possuir e manter no edifício animais domésticos ou não, quaisquer que sejam a sua espécie e raça, salvo autorização expressa e individual dada pelo síndico ou o Conselho Consultivo, sempre em caráter precário, podendo ser revogada a qualquer tempo e não implicando a concessão em extensão dos direitos a todos os condôminos. l) usar aparelhos como fogões, aquecedores ou similares de tipo que não seja a gás e a eletricidade. m) construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções. n) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarros, líquidos, lixos e quaisquer outros objetos e detritos por outros locais que não os tubos coletores próprios. o) usar de toldos externos, gradis, sanefas ou equivalentes nas janelas dos apartamentos, áreas internas e de serviço salvo as constantes do projeto arquitetônico do prédio. p) usar nos WW.CC. outro tipo de papel que não seja o higiênico. q) gritar, discutir em voz alta e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Edifício, áreas de serviço, etc... que comprometam o bom nome do prédio, com violação das normas elementares da boa educação. r) Utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços particulares. s) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, áreas internas e de serviço, galerias e demais partes comuns, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis de qualquer forma, que afetem a saúde e a segurança dos demais moradores ocupantes do edifício ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro. t) instalar nas paredes do edifício, fios ou condutores de qualquer espécie e ainda, usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos. u) obstruir entradas para áreas comuns, vestíbulos, corredores, halls, escadas, elevadores, ainda que em caráter provisório ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim se não o de trânsito, sendo proibido nelas a permanência de pessoas, quer isoladamente, quer em grupos. v) Transportar cargas e bagagens nos elevadores não destinados a esse fim, salvo motivo de força maior, ou mediante prévia e expressa autorização do síndico ou de seus prepostos, bem como usar os elevadores sociais em trajes de banho, com exceção de governantas e amas, quando acompanhadas de crianças ou



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

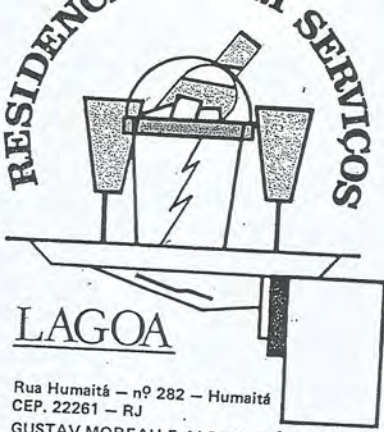
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

de seus patrões. x) abandonar torneiras de água e bicos de gás, abertos ou deixá-los de consertar, quando os mesmos estejam dando escoamento de água nas caixas do prédio e escapamento de gás pondo em perigo a segurança do condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos. z) praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades, nos halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências comuns do prédio, bem como no interior das unidades se neste caso for perturbado o sossego dos demais condôminos, ocupantes e moradores, sendo essas práticas permitidas somente nos locais para tanto previamente designados pelo síndico. DÉCIMA - As disposições deste regimento, bem como aquelas constantes dos Capítulos VI e VII desta convenção, ainda que de forma suscinta deverão ser afixados nos corredores e elevadores de serviço do edifício, em locais a critério do síndico. CAPÍTULO QUINTO - DO SEGURO DO INCÊNDIO - DA DEMOLIÇÃO - DA RECONSTRUÇÃO - DOS DANOS E OBRAS - DÉCIMA PRIMEIRA - O condomínio é obrigado a fazer e manter o seguro do prédio no prazo e sob as penas da Lei, contra os riscos de incêndio e outros sinistros que cause sua destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade para cobrir o valor de benfeitorias úteis ou voluptuárias, que porventura realizar na sua unidade e neste caso pagará diretamente à companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito. Parágrafo Único - Ficam fazendo parte integrante desta convenção, como se cláusulas dela fossem, os artigos 14 e 18 do Capítulo IV do Título I da Lei 4591/de 16.12.64, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar a ocorrência das hipóteses nelas previstas. DÉCIMA SEGUNDA - Os danos causados por condôminos, ocupantes, empregados, prepostos ou visitantes, às partes comuns do edifício, deverão ser indenizadas pelo respectivo condômino, ficando também ao encargo de cada condômino, a reparação, por sua conta de todos os danos que as partes comuns de qualquer das demais unidades do prédio forem causados por defeitos de sua conservação e utilização das instalações de sua propriedade cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de sua unidade, o ressarcimento do custeio, da reparação de danos daí derivados, que poderão ser cobrados com correção monetária e multa. DÉCIMA TERCEIRA - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino, deverão previamente ser comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do prédio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização. DÉCIMA QUARTA - Os condôminos em cujas unidades forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem a anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem o transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas. DÉCIMA QUINTA - As obras de acréscimo do número de pavimentos, construção de novas dependências de uso comum e transformação ou modificação das partes comuns ou que interessarem à harmonia das fachadas externas, internas



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

ou laterais, bem como quaisquer outras que impliquem na alteração dos elementos construtivos do edifício, só deverão ser executados mediante prévia comprovação da concordância unânime dos condôminos, ficando estabelecida a co-responsabilidade solidária do condomínio nas alterações que porventura venham a ser executadas, respondendo o condomínio pelas obras consideradas ilegais, tudo de acordo com o que dispõe o artigo 120, § 2º do Decreto 322/76. Quanto às varandas, mesmo que haja o referido consenso, estas não poderão ser fechadas a qualquer título, conforme cláusula 2ª, § 2º – **CAPÍTULO SEXTO – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO – DO SÍNDICO – DO CONSELHO CONSULTIVO – DAS ASSEMBLÉIAS – DAS DESPESAS E FUNDO DE RESERVA – DÉCIMA SEXTA** – O condomínio será administrado e representado por um síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de dois anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito, sendo assistido por um Conselho Consultivo, eleitos na forma da Lei (art. 23 da Lei 4591/64) constituído de condôminos, ocupantes ou residentes no prédio com mandatos iguais ao seu, eleitos pela mesma Assembléia que o elege.

Parágrafo Único – Por ocasião das instalações do condomínio, a Assembléia Geral nomeará um síndico, um Conselho Consultivo com mandato até a data da primeira Assembléia Geral Ordinária, que poderão delegar poderes à Companhia Administradora de sua escolha, para sob a fiscalização do síndico, orientar e organizar o condomínio, obedecido o disposto nesta Convenção. **Décima Sétima** – Compete ao síndico: a) representar ativa e passivamente o condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são outorgados os mais amplos, gerais e ilimitados poderes em direito permitidos, inclusive os da cláusula Ad Judicia, além das atribuições conferidas pela Lei 4591 de 16/12/64 e comunicar à Assembléia as citações que receber. b) exercer a administração interna do edifício no que respeitar a sua vigilância, funcionamento, moralidade, e segurança, bem como nos serviços que interessarem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, especialmente um administrador para os serviços especiais descritos na cláusula 3ª, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhe ordenados dentro de verba para tanto estabelecida no orçamento do ano. c) contratar se necessário, manobreiros ou outros empregados para a lavagem e manobra de veículos de propriedade dos condôminos, ficando a cargo destes os ônus do pagamento das taxas de lavagem e manobras ajustadas com essas pessoas indicadas, sendo permitido que para tais serviços sejam contratadas outras pessoas que não aquelas que, para tanto, foram indicadas pelo síndico, desde que funcionários do condomínio ou empregados particulares dos condôminos, em regime de expediente integral tais como motoristas, etc... d) cobrar inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e as multas estabelecidas na Convenção e na Lei e no Regimento Interno. e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais. f) prestar contas à Assembléia dos Condôminos do exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios. g) apresentar o orçamento do exercício seguinte que poderá se iniciar no segundo trimestre de cada ano, findando no 1º trimestre do ano seguinte. h) fazer demonstração trimestral das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação existente em arquivo. i) fazer



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

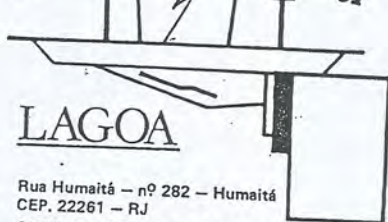
concorrência ou tomada de preços para os serviços de condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao prédio, submetendo-se previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, também mandar executar qualquer conserto ou reparo de caráter urgente nas instalações eventual ou acidentalmente danificadas, independente de consulta aos condôminos e ao conselho Consultivo, desde que, as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia. j) entender-se com as repartições públicas, empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao prédio ou suas partes comuns. l) advertir verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de quaisquer disposições da presente Convenção ou do Regimento Interno. m) receber e dar quitação em nome do condomínio, movimentando as contas bancárias do mesmo assinando, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento e praticando os demais atos correlatos e acessórios, necessários, etc... n) efetuar o seguro do prédio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do edifício no caso de sinistro total ou parcial. o) convocar assembléias e resolver os casos que porventura não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta Convenção. p) dispor dos seguintes elementos para administração que deverão ser obrigatoriamente transferidas a seus sucessores de tudo devendo constar uma relação na data da eleição de cada novo Síndico, livro de Registro de Ocupantes das unidades do prédio, livro de Queixas, Ocorrências ou Sugestões; livros de Atas, Livro de Presença das Assembléias, Livro do Registro de Empregados, Livro de Protocolo, Livro de Documentação de despesas e outros, que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do condomínio, como escritura, plantas do prédio, etc... sendo que os livros acima deverão ser numerados, abertos, rubricados e encerrados por quem a Assembléia designar. DÉCIMA OITAVA - As funções administrativas poderão ser delegadas pelo síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação de Assembléia Geral do condomínio, cuja decisão será tomada na forma prevista na cláusula Vigésima Sétima do Capítulo V, sendo que no impedimento ocasional do síndico, as funções serão exercidas pelo presidente do Conselho Consultivo sob a inteira responsabilidade deste. DÉCIMA NONA - Das decisões caberão recursos para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado. VIGÉSIMA - O síndico poderá ser destituído, por maioria absoluta de votos, do Condomínio em Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada. VIGÉSIMA PRIMEIRA - Pelos trabalhos prestados em suas funções, o síndico receberá do condomínio quantia fixada pela Assembléia Geral que o elegeu. VIGÉSIMA SEGUNDA - No caso de morte, renúncia ou destituição do síndico, assumirá a sindicância o Presidente do Conselho Consultivo, o qual até 20 dias após assumir as funções do síndico, convocará Assembléia Geral Extraordinária para proceder a eleição do novo síndico que exercerá as funções pelo tempo que restar ao mandato do síndico falecido, renunciante ou destituído. VIGÉSIMA TERCEIRA - O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos e terá as seguintes atribuições: a) assessorar o síndico a fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao condomínio. b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias, não previstas no orçamento pela Assembléia Geral Extraordinária. c) emitir pareceres sobre as contas do síndico, conferindo-as, aprovan-



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

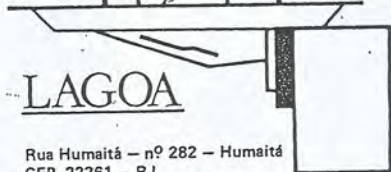
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

do-as ou rejeitando-as. VIGÉSIMA QUARTA - Será realizada, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária, na segunda quinzena de março, convocada pelo síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao edifício, suas dependências e instalações, e que será dirigida por um Presidente eleito no início dos trabalhos, a qual caberá principalmente: a) fixar o orçamento do ano em início. b) eleger o síndico e o Conselho Consultivo. c) decidir sobre assuntos de interesse geral, além das matérias inscritas na ordem do dia. VIGÉSIMA QUINTA - As reuniões ordinárias e extraordinárias dos co-proprietários serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo síndico, afixada em local visível por todos e enviada por carta registrada, ou sub protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de 8 dias da data fixada para a sua realização e só tratará de assuntos mencionados na convocação, o qual também indicará o dia, hora e local da reunião. VIGÉSIMA SEXTA - As assembleias Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo síndico ou co-proprietários, representando pelo menos 1/4 dos votos ou ainda por um ou mais condôminos no caso da cláusula Décima Nona - Parágrafo Primeiro - As reuniões serão dirigidas por uma mesa escolhida pelo Presidente eleito pela Assembléia - Parágrafo Segundo - As despesas com a Assembléia Geral serão inscritas a débito do condomínio, as relativas às Assembleias Convocadas para apreciação dos recursos de condôminos serão pagas por estes, se os recursos forem desprovidos de razão. VIGÉSIMA SÉTIMA - As decisões ressalvados os casos de quorum especial, serão tomadas por maioria de votos presentes (metade mais um) e com a presença mínima em primeira convocação de 2/3 dos co-proprietários quites em relação às despesas e multas do condomínio e em segunda convocação, com qualquer número, realizando-se esta uma hora após a determinada para a primeira. Parágrafo Único - Ficarão obrigados também a respeitar as deliberações os que não comparecerem à reunião. VIGÉSIMA OITAVA - As decisões referentes às modificações da presente escritura de Convenção só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 dos votos totais, inclusive os não quites com o condomínio, sendo que as modificações das partes comuns só serão feitas com concordância de todos os condôminos, inclusive os que estiverem em débito com o condomínio, respeitadas as disposições da cláusula 15ª. VIGÉSIMA NONA - As decisões das reuniões dos co-proprietários serão registradas em atas, no livro próprio, lavradas pelo Secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva cujas folhas serão rubricadas pelo síndico, devendo as atas serem assinadas por todos os componentes da mesa que presidir a respectiva reunião, delas remetendo o síndico, nos 8 dias subseqüentes, cópias a todos os co-proprietários por carta registrada ou sob protocolo. TRIGÉSIMA - Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procurador com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações devendo o instrumento da procuração ser depositado em mãos do síndico, antes de iniciada a reunião. Parágrafo Primeiro - A cada unidade corresponderá um voto, sendo que os co-proprietários em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se, não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos, salvo a hipótese prevista na cláusula Vigésima Oitava. Parágrafo Segundo - Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, mediante mandato especial



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

para representar os demais perante o condomínio, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção. TRIGÉSIMA PRIMEIRA - Se a Assembléia Geral não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem 15 dias após o pedido de convocação, o Juízo decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados. TRIGÉSIMA SEGUNDA - Cada condômino concorrerá mensalmente, para as despesas do condomínio de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas cotas até o 5º dia útil do mês a que correspondem, concorrendo também com as cotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias recolhendo-as até 10 dias após o recebimento do aviso do Síndico por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações com a autorização do Conselho Consultivo, caso em que deverão ser fixados pelo Síndico os seus respectivos vencimentos. Parágrafo Primeiro - A fixação das cotas parte das referidas despesas será feita dentro do seguinte critério que somente poderá ser alterado por unanimidade de votos dos condôminos: a) cada um dos apartamentos do Bloco I, exceto os do 17º pavimento (com dependências na cobertura) contribuirá na proporção de 3/744; b) Cada um dos apartamentos do 17º pavimento do Bloco I (com dependências na cobertura contribuirá na proporção de 4/744; c) cada um dos apartamentos do Bloco II, exceto os do 17º pavimento (com dependências na cobertura) contribuirá na proporção de 2/744; d) Cada um dos apartamentos do 17º pavimento do Bloco II (com dependências na cobertura) contribuirá na proporção de 3/744. Parágrafo Segundo: A contribuição acima estipulada será devida desde a implantação do Condomínio o que se efetivará com realização da competente Assembléia Geral de Instalação. TRIGÉSIMA TERCEIRA - São consideradas despesas de responsabilidade de todos os condôminos os impostos, prêmios de seguro, consertos de qualquer natureza, conservação, desinfecção, dedetização e asseio das partes comuns, taxas de esgotos, consumo de água, gás, luz, força e telefone, funcionamento, manutenção, renovação ou substituição de elevadores, bombas de elevação de água e demais equipamentos e tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes comuns, ou que os condôminos deliberarem como de interesse coletivo. São ainda consideradas despesas de responsabilidade de todos os condôminos as despesas necessárias ao regular funcionamento dos serviços referidos na Cláusula Terceira do capítulo terceiro, compreendendo inclusive manutenção, conservação, renovação ou substituição das respectivas instalações, quer esses serviços sejam prestados por empregados próprios quer por terceiros contratados. TRIGÉSIMA QUARTA - O custeio e manutenção do consumo corrente e todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporariamente ou permanentemente a serviço apenas de alguns condôminos será levado, para rateio da forma acima prevista, a débito das despesas normais do condomínio. TRIGÉSIMA QUINTA - As despesas extraordinárias, deverão ser submetidas a aprovação do Conselho Consultivo, salvo o disposto na letra "i" da cláusula Décima Sétima, marcando o síndico o prazo para a resposta e avocando a si a decisão caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido. Parágrafo Único - o Limite para os gastos extraordinários fica desde já fixado em 20 salários mínimos vigentes para este Estado. TRIGÉSIMA SEXTA - As obras que interessarem a estrutura integral do prédio serão feitas com o concurso pecuniário de todos os co-proprietários, mediante o orçamento prévio obtido em

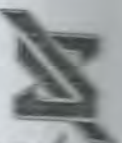
RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

concorrência ou tomada de preços aprovado em Assembléia Geral, cuja decisão será tomada na forma da cláusula Vigésima Oitava, ficando o síndico encarregado de mandar executá-lo. TRIGÉSIMA SÉTIMA - A renúncia de qualquer condômino ao exercício 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. TRIGÉSIMA OITAVA - As despesas com remoção de objetos depositados em parte comum serão cobrados do proprietário da unidade que estiver em causa, podendo, ainda, o síndico cobrar armazenamento e impor multa estabelecida na cláusula Quadragésima Terceira do Capítulo IV. TRIGÉSIMA NONA - O condomínio que agravar as despesas comuns do prédio com instalações de uso pessoal, suportará isoladamente o excesso correspondente. QUADRAGÉSIMA - Quando se verificar estragos nas partes comuns e o mesmo não for causado por qualquer co-proprietário, seu inquilino, ocupante, visitante ou empregados, ou não sendo possível determinar o seu causador, os reparos serão mandados executar pelo síndico obedecido o disposto na cláusula Trigésima Quinta e as despesas necessárias correrão por conta de todos os condôminos. QUADRAGÉSIMA PRIMEIRA - Fica criada pela presente Convenção o fundo de reserva do condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas: a) Os juros cobrados dos condôminos de cada proprietário. Parágrafo Único - O fundo de reserva não excederá a 20% do montante de cada receita semestral do condomínio. Os excessos verificados serão creditados na conta do mês seguinte. QUADRAGÉSIMA SEGUNDA - Todas as contribuições, juros, multas, etc. ... serão depositados em estabelecimentos bancários escolhidos pela Assembléia dos Condôminos e serão movimentadas pelo síndico e pelo presidente do Conselho Consultivo na ocorrência das hipóteses das cláusulas Décima Oitava e Vigésima Segunda. Capítulo VI - DAS PENALIDADES - QUADRAGÉSIMA TERCEIRA - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e do Regimento Interno dela constantes, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico que se não atendida no prazo de três dias será convertida em multa equivalente a um terço do salário mínimo vigente para este Estado, a qual homologada pela Assembléia Geral, cuja decisão será tomada na forma da cláusula Vigésima Sétima do Capítulo V. - Parágrafo Único - A Assembléia Geral por decisão tomada na forma da cláusula Vigésima Sétima do Capítulo V, poderá impor ao infrator multa especial até 1 salário mínimo vigente para este Estado, na ocasião da infração. QUADRAGÉSIMA QUARTA - Fica desde já, eleito pelos condôminos, o rito executivo para a cobrança de qualquer contribuição, das multas e juros, além das importâncias relativas aos honorários de advogado e custas do processo que forem dispendidas na hipótese de necessidade de qualquer procedimento judicial. QUADRAGÉSIMA QUINTA - O condomínio que pagar a sua contribuição até a data marcada para o seu vencimento terá direito a redução de 10% sobre o total previsto. Parágrafo Primeiro - No caso porém, de as contribuições não serem pagas até 5 dias após a data fixada para o seu pagamento, ficará o condômino inadimplente sujeito a multa de 10% e juros de 1% ao mês ou fração de atraso. Estendendo-se a mora por prazo superior a 6 meses o débito será corrigido mone-



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS

LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

tariamente e atualizado de acordo com os índices de variação das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN), ocorrida no mês do vencimento das contribuições até o mês do efetivo pagamento. Parágrafo Segundo - No caso porém de contribuições extraordinárias, se não forem as mesmas pagas até a data marcada para o seu vencimento o condômino em atraso responderá pelas mesmas penalidades previstas no parágrafo anterior. QUADRAGESIMA SEXTA - Na hipótese de reincidência seja ela genérica ou específica, sem prejuízo das penalidades fixadas na cláusula anterior o condômino infrator ficará sujeito a multa determinada na cláusula Quadragésima Terceira a qual será acrescida de 50% cobrável na forma da cláusula Quadragésima Quarta. Parágrafo Único - No caso entretanto, de se tratar de falta continuada, a multa a que ficar sujeito o condômino infrator será acrescida de 10% por semana que perdurar a falta cometida. CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - QUADRAGESIMA SÉTIMA - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo caso permaneçam as causas. Parágrafo Primeiro o disposto nesta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das penalidades ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente. Parágrafo Segundo - Fica entendido outrossim, que a ocorrência de uma ou mais hipóteses previstas nesta cláusula, ainda que com a repetição referida no Parágrafo Primeiro não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. QUADRAGESIMA OITAVA - Durante a fase da construção o condomínio se regerá de conformidade com as disposições estabelecidas no contrato de construção, firmado com a firma construtora, e com os termos do artigo 49 e seus parágrafos da Lei 4591 de 16.12.1964. QUADRAGESIMA NONA - A eventual concessão de algum direito, especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogado a qualquer tempo. QUINQUAGESIMA - As portas principais e de serviço do prédio serão abertas as 7.00 e fechadas às 22.00 horas, observando-se que a entrada e saída de móveis e grandes objetos só será permitida pelo elevador destinado a esse fim, das 7.00 às 9.00 horas, salvo prévia e expressa autorização do síndico ou da administração. QUINQUAGESIMA PRIMEIRA - As chaves da casa de máquinas e demais dependências comuns do Edifício ficarão sempre em poder dos empregados designados pelo síndico, que as passará a seus sucessores, quando deixarem as suas funções. É vedada a permanência dessas chaves em unidades que não a do síndico ou de seus prepostos no prédio, devendo sempre existir na portaria duplicatas das mesmas para o uso em caso de urgência. QUINQUAGESIMA SEGUNDA - Caso haja mais de um empregado do condomínio, o síndico indicará qual ou quais os empregados que poderão residir na unidade do condomínio, se houver a isso destinado, a qual deverá ser conservada em perfeitas condições inspecionada mensalmente, não podendo ser habitada por pessoas estranhas à família do empregado. QUINQUAGESIMA TERCEIRA - A correspondência para as unidades, jornais, cargas, telegramas, embrulhos, etc. . . deverão ser imediatamente entregues. QUINQUAGESIMA QUARTA - Só a anuência expressa do síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, empregados



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá

CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

do condomínio aceitarão chaves das unidades em caso de ausência, locação, mudança de inquilinos, etc. . , em qualquer hipótese, sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado. QUINQUAGÉSIMA QUINTA - É vedada a entrada nas dependências do prédio, sem licença dos empregados do condomínio de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de coisas e serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. . . QUINQUAGÉSIMA SEXTA - O ingresso dos empregados, caixeiros e fornecedores em geral, só poderá ser feito pelas entradas e elevadores de serviço, salvo motivo de força maior. QUINQUAGÉSIMA SÉTIMA - Os empregados do condomínio só poderão permanecer nas áreas comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme estipulado pelo condomínio. QUINQUAGÉSIMA OITAVA - Incumbe ao zelador, porteiro, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno, considerando-se motivo de justa causa para a demissão a desídia do desempenho das respectivas funções, omissões ou desconhecimento de suas atribuições. QUINQUAGÉSIMA NONA - Os co-proprietários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos. SEXAGÉSIMA - Fica eleito o foro desta cidade, com renúncia expressa a qualquer outro para dirimir qualquer ação ou dúvida que direta ou indiretamente decorra da presente Convenção. Certifico que as custas referentes ao ato supra, foram dispensadas pelo Tabelião substituto. Pelos contratantes me foi dito que aceitam a presente como está feita. Assim o disseram, do que dou fé, lhes li em voz alta e clara, e por haver sido a presente achada em tudo conforme aceitaram, outorgam e assinam, dispensando a presença de testemunhas. Ressalvo as emendas: "23", "29", "67", "50", "32", "33", "vedada", "título", "cometidas", "asseio", "encontram", "orquestras", "gêneros", "nas", "prêmio", "instalar", "Transportar", "serão", "responsáveis", "corredores", "amplos", "16.12.64", "vigilância", "se", "assuntos", "soluções", "nas", "4/744", "3/744", "2/744", "homologada", "especial", Eu ADELMO NOGUEIRA DE OLIVEIRA matrícula nº 1.633.313 (IAPAS), Técnico Judiciário Juramentado, autorizado pela Portaria nº 3859/79 da Corregedoria da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, lavrei li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.

- 1 - CID VIANNA KELLER - Procurador da GAF S/A
- 2 - ANTONIO FRANCO CRUZ - Procurador da GAF S/A
- 3 - NATHAN BREITMANN - Outorgante
- 4 - ISA KOOGAN BREITMANN - Outorgante



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

REGIMENTO INTERNO

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
R. HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

- ART. 1º** - Todos os Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, seus prepostos e os empregados do Condomínio são obrigados a cumprir, respeitar, e, dentro da sua competência, a fazer cumprir e respeitar as disposições deste Regimento.
- § 1º - No caso de locação das unidades autônomas, os Condôminos ficam obrigados, automaticamente, a incluir no respectivo contrato de locação o presente Regimento.
- § 2º - Na hipótese de venda ou transferência da propriedade, ou de posse direta ou indireta, ou da constituição de direitos reais sobre as unidades autônomas, os novos adquirentes, quer da propriedade quer da posse, ficam automaticamente obrigados a respeitar as disposições deste Regimento, ainda que nenhuma referência a este parágrafo seja feita no documento pelo qual se efetivar a venda, transferência ou constituição acima.
- ART. 2º** - Constitui direito dos Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares (entendidos como tais os que com eles cohabitarem) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma e das partes comuns do Edifício como melhor lhes aprouver, desde que respeitadas sempre as determinações legais que abrangem as relações condominiais - particularmente a LEI Nº 4.591 de 16.12.64 E O DL Nº 112, DE 12.08.69 (LEI DO SILÊNCIO) - A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, O REGIMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO E OS REGULAMENTOS ESPECÍFICOS PARA O USO DE DEPENDÊNCIAS COMUNS, de modo a não prejudicar igual direito dos outros Condôminos, inquilinos e respectivos familiares, nem comprometer as condições residenciais do Edifício, especialmente a boa ordem, a moral, a segurança, a higiene e a tranqüilidade.
- § ÚNICO - No caso de locação das unidades autônomas, os Condôminos e seus familiares, transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das garagens, das piscinas, da quadra de esportes, da sauna e do salão de festas do Edifício, enquanto perdurar a locação.
- ART. 3º** - É vedado, a qualquer título, ceder ou alugar as partes comuns do Edifício, no todo ou em parte, a pessoa que não residir no mesmo ou para grupos, agremiações ou entidades de qualquer natureza, com ou sem fins lucrativos.
- ART. 4º** - É vedado aos Condôminos e àqueles que residirem no Edifício a qualquer título:
- ITEM 01 - alterar a forma externa da fachada do prédio, e, bem assim, dar às paredes e esquadrias externas tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do mesmo, bem como a colocação de toldos;
- ITEM 02 - dar à respectiva unidade autônoma destinação diversa da prevista na Convenção de Condomínio.
- ITEM 03 - ceder ou alugar a respectiva unidade autônoma, no todo ou em parte, a agremiações de qualquer natureza;
- ITEM 04 - permitir que a respectiva unidade autônoma seja utilizada por pessoas de moral duvidosa ou de maus costumes, cuja conduta possa suscitar repressão policial ou ação penal;



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA

- ITEM 24 - queimar fogos de artifício de qualquer natureza, bem como soltar balões e pipas, na respectiva unidade autônoma e nas dependências comuns do Edifício;
- ITEM 25 - abandonar abertas e/ou manter com vedação defeituosa saídas de água e de gás e, bem assim, manter instalações elétricas em condições precárias, ficando responsáveis pelas conseqüências dessa infração os que assim procederem;
- ITEM 26 - portar-se de maneira inconveniente e/ou atentatória à moral e aos bons costumes nas dependências do Edifício e nas áreas comuns, seja por atitudes, gestos ou palavras;
- ITEM 27 - utilizar os telefones existentes na Portaria, que são para uso exclusivo dos serviços de administração do Condomínio do Edifício;
- ITEM 28 - utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, durante o horário de trabalho dos mesmos;

ART. 5º - O sistema de Comunicação interna do Edifício destina-se, com prioridade absoluta, a comunicação de diferentes setores e das unidades autônomas com a portaria, devendo sua utilização ter sempre a menor duração possível.

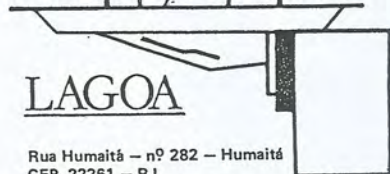
ART. 6º - As portas das entradas - social e de serviço - permanecerão abertas no período de 7 (sete) às 22 (vinte e duas) horas, devendo os moradores utilizar o serviço do Vigia ou de quem estiver responsável pela Portaria, para entrar ou sair do Edifício fora desse horário.

ART. 7º - As mudanças e/ou entregas que obrigarem a utilização excepcional dos elevadores e das áreas de acesso e de circulação do edifício só poderão ser efetuadas nos dias e dentro dos horários estipulados para esse fim, ficando essa utilização do elevador restrita àquele que atender diretamente a unidade autônoma visada e devendo ser feita pelo menor tempo possível, intercalando, se necessário, viagens do interesse de outros moradores das demais unidades atendidas pelo referido elevador.

§ ÚNICO - Na hipótese de ocorrência de danos aos elevadores e outras partes comuns do Edifício, durante a mudança, fica o Condômino ou inquilino, proprietário dos objetos transportados, responsável perante o Condomínio, pelo custeio dos reparos necessários.

ART. 8º - É proibida a entrada no edifício de vendedores, propagandistas, demonstradores, angariadores de qualquer espécie e pessoas oferecendo serviços, tolerando-se a entrada de entregadores no estrito cumprimento de suas tarefas.





LAGOA

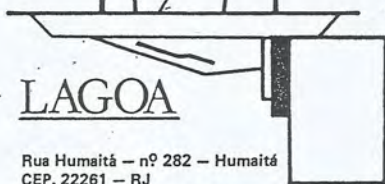
Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

- ART. 9º — É expressamente proibida a permanência de pessoas estranhas aos serviços de manutenção e aos do Condomínio na Casa de Máquinas, na das Bombas e nos PC de Luz e de Gás, bem como em outras áreas de segurança do edifício, não se admitindo a guarda de qualquer objeto ou material nesses locais.
- ART. 10º — Na hipótese de ocorrência de moléstia para a qual o isolamento é previsto em lei, o Síndico deve ser avisado imediatamente, para que sejam tomadas as providências cabíveis.
- ART. 11º — Cabe aos moradores manter convenientemente fechadas as portas de acesso à respectiva unidade autônoma e as dos veículos sob sua responsabilidade guardados no edifício, não podendo ser atribuída ao Condomínio nenhuma obrigação pelos eventuais prejuízos com o desaparecimento de qualquer bem da unidade ou dos veículos em apreço.
- ART. 12º — O morador, que, comprovadamente, causar prejuízos por danos intencionais, utilização indevida ou negligência ao Condomínio, ou pelos quais venha este a ser responsabilizado, responderá civilmente pela ação ou omissão causada desses prejuízos, cabendo ressarcí-los;
- ART. 13º — Os Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares e empregados que infringirem a CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, O REGIMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO E OS REGULAMENTOS ESPECÍFICOS PARA O USO DE DEPENDÊNCIAS COMUNS ficam sujeitos às seguintes penalidades, nesta ordem:
- a) — advertência verbal;
 - b) — advertência por escrito;
 - c) — multa diária correspondente a 10% (dez por cento) do Maior Valor de Referência, enquanto persistir a infração;
 - d) — multa diária correspondente ao dobro da percentagem anteriormente aplicada, em caso de reincidência, enquanto persistir a infração.
- § ÚNICO — Caberá a apresentação de recurso do interessado ao Conselho Consultivo para a suspensão ou relevação da penalidade aplicada.
- ART. 14º — Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, "ad referendum" de Assembléia Geral dos Condôminos.

- ITEM 05 - estender ou secar roupas, tapetes, toalhas, bem como colocar vasos de plantas, objetos de adorno, ou quaisquer outros pertences nos parapeitos das janelas e varandas, bem como nas áreas comuns do Edifício;
- ITEM 06 - lançar nos tubos coletores o lixo doméstico sem que esteja acondicionado em sacos plásticos apropriados e devidamente fechados. Sendo terminantemente proibido lançar pelos referidos tubos quaisquer vidros, garrafas, latas, caixotes, entulhos, objetos volumosos ou muito pesados e tudo o mais que possa por em risco o equipamento compactador e/ou quem tiver de operá-lo, materiais esses que deverão ser depositados, convenientemente limpos, no comportamento da lixeira para serem recolhidos diariamente por empregado do Condomínio;
- ITEM 07 - lançar quaisquer materiais, objetos, resíduos, restos ou detritos nas partes comuns do edifício, ressalvado o disposto do item 06 deste artigo, ficando responsáveis pelas conseqüências dessa infração os que assim procederem;
- ITEM 08 - utilizar equipamentos de som, televisão, cinema e video-cassete, instrumentos musicais, buzinas ou quaisquer outros aparelhos que produzam som, ruído ou vibração de maneira que atente contra a Lei do Silêncio e possam perturbar a tranqüilidade dos demais moradores do Edifício;
- ITEM 09 - instalar ou permitir a instalação na respectiva unidade autônoma de equipamentos ou maquinismos de grande porte;
- ITEM 10 - utilizar aparelhos de qualquer natureza que não tenham sido aprovados pelas autoridades competentes e que possam afetar as condições residenciais do Edifício;
- ITEM 11 - instalar e/ou utilizar rádios transmissores/receptores, bem como antenas privativas, que possam causar interferência nos equipamentos existentes no Edifício ou, de alguma forma, prejudicar as condições residenciais do mesmo, inclusive sob o aspecto estético;
- ITEM 12 - instalar aparelhos de ar condicionado em locais diversos dos previstos na construção ou autorizado por Assembléia Geral dos Condôminos, bem como fios e condutores de qualquer espécie nas paredes comuns do Edifício;
- ITEM 13 - colocar placas, avisos, letreiros e similares nas janelas, varandas e terraços, desde que visíveis do exterior, e também nas partes comuns do Edifício, ressalvado, neste último caso, o que for admitido afixar nos quadros de aviso do Edifício;
- ITEM 14 - manter no Edifício, inclusive na respectiva unidade autônoma, animais que não sejam habitualmente admitidos como domésticos;





Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ

GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

- ITEM 15 — manter na respectiva unidade autônoma animais domésticos de qualquer espécie, tamanho e raça sem estarem devidamente vacinados, quando for o caso, e sem autorização por escrito, e, individual dada pelo Síndico, a qual será concedida sempre em caráter precário e não implicará na extensão do mesmo direito a outros moradores, podendo ser revogada a qualquer tempo também pelo Síndico, na hipótese de ter sido registrada no livro próprio de reclamações contra a permanência do animal no edifício;
- ITEM 16 — permanecer com animais domésticos, ou autorizar a permanência dos mesmos, em qualquer das partes comuns do Edifício e na área em frente ao mesmo além do tempo indispensável para entrar ou sair da respectiva unidade autônoma e do Edifício;
- ITEM 17 — permitir que os animais domésticos sob sua responsabilidade utilizem os jardins e canteiros do Edifício;
- ITEM 18 — realizar benfeitorias ou modificações na respectiva unidade autônoma que atentem contra a Convenção do Condomínio e as disposições legais pertinentes, bem como as que possam afetar a estética e/ou solidez do prédio;
- ITEM 19 — utilizar os jardins e canteiros do Edifício, de qualquer modo, bem como retirar plantas ou mudas dos mesmos ou atingi-los com outros atos predatórios;
- ITEM 20 — utilizar as dependências do Play-ground de modo a pôr em risco a integridade física dos freqüentadores do local;
- ITEM 21 — obstruir ou dificultar o uso dos halls, elevadores, áreas de acesso e de circulação no interior e no exterior do Edifício, mesmo em caráter provisório, bem como permanecer em qualquer dessas dependências, que se destinam exclusivamente ao trânsito no Edifício;
- ITEM 22 — utilizar os elevadores sociais quando em trajas de banho ou de prática de esportes, bem como para transportar animais, bagagem, carga, objetos volumosos, equipamentos esportivos, bicicletas, veículos infantis e/ou de carga, obrigando-se os Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares a diligenciar para que os seus empregados utilizem, somente, a entrada e o elevador de serviço correspondentes à respectiva unidade autônoma. Admitindo-se o uso do elevador social pelas babás desde que uniformizadas quando estiverem acompanhando a(s) criança(s) sob a sua responsabilidade;
- ITEM 23 — guardar no edifício substâncias tóxicas, explosivas ou inflamáveis em quantidade suscetível de por em risco a saúde e a segurança dos moradores do Edifício, bem como de provocar a elevação da taxa de seguro do mesmo;



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.

REGULAMENTO DAS GARAGENS

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
R. HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

ART. 1º - A garagem destina-se exclusivamente à guarda de carros particulares de passeio dos Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares, observando o número de vagas correspondentes a cada unidade autônoma e respeitadas as disposições da Convenção do Condomínio, do Regulamento Interno do Edifício e deste Regulamento.

§ 1º - Admitir-se-á em caráter precário a guarda de veículos particulares de carga leve nas vagas destinadas aos veículos no caput deste Artigo desde que:

- a) - tenham dimensões compatíveis com a área da vaga respectiva e as necessidades de estacionamento, circulação e manobra na garagem;
- b) - tenham peso compatível com a capacidade de carga dos pisos da garagem;
- c) - sejam mantidos descarregados.

§ 2º - Admitir-se-á em caráter precário, também, a guarda de motocicletas nas vagas destinadas aos veículos referidos no caput deste Artigo desde que:

- a) - sejam estacionadas por inteiro dentro dos limites da vaga respectiva;
- b) - não prejudiquem as condições de estacionamento, circulação e manobra na garagem;
- c) - seu funcionamento não ponha em risco outro veículos e pessoas no interior da garagem, nem cause ruído prejudicial à tranquilidade do Edifício. Na hipótese de existir na garagem uma área própria para o estacionamento desses veículos, o usuário só poderá utilizá-lo se as vagas para carro de passeio correspondentes à sua unidade autônoma já estiverem sendo ocupadas por veículos de propriedade dos residentes nessa unidade.

§ 3º - Admitir-se-á em caráter precário a guarda de bicicletas, bem como de velocípedes e outros veículos infantis, somente no local que vier a ser destinado para esse fim e respeitado o limite de sua capacidade de estacionamento.

§ 4º - Admitir-se-á a locação ou cessão de vagas da garagem exclusivamente a moradores no Edifício (Condôminos, inquilinos e seus familiares).

§ 5º - No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso da garagem, enquanto perdurar a locação.

ART. 2º - A área de circulação em frente do Edifício destina-se exclusivamente à entrada e saída de veículos para embarque e desembarque de passageiros.

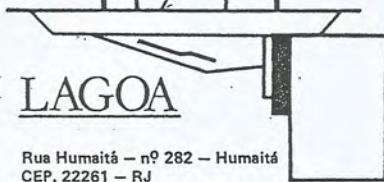
ART. 3º - Todos os veículos referidos no ART. 1º e seus parágrafos 1º e 2º serão registrados no Condomínio e portarão, em lugar bem visível, um elemento de identificação, para controle do seu estacionamento na garagem.

§ ÚNICO - O Condomínio disporá de uma cópia das chaves da ignição e da porta dos veículos abrigados na garagem, visando à eventual necessidade de manobra dos mesmos e à sua remoção em situações de emergência.



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



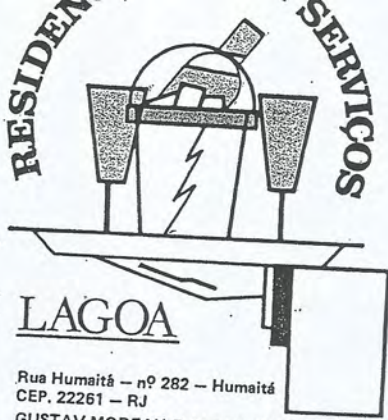
Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

- ART. 4º - Compete aos usuários da garagem:
- a) - utilizar as respectivas áreas de estacionamento de modo a não prejudicar o uso das demais nem as condições de manobra e circulação da garagem;
 - b) - respeitar a sinalização e o limite de velocidade de circulação;
 - c) - zelar pela ordem e o asseio da garagem.
- ART. 5º - Não se admitirá no interior da garagem:
- a) - estacionar outros veículos além dos referidos no ART. 1º e seus parágrafos;
 - b) - utilizar os veículos referidos no ART. 1º, § 3º;
 - c) - veículos cujo motor produza ruído e/ou fumaça em excesso, bem como aqueles que apresentarem vazamento de combustível e/ou de óleo, freios em mau estado, silencioso defeituoso ou fora das especificações originais do veículo e quaisquer outras anormalidades que possam afetar as condições de segurança, tranqüilidade e limpeza do Edifício;
 - d) - efetuar serviços de mecânica, pintura e lanternagem ressalvados os serviços mecânicos de emergência indispensáveis à remoção do veículo;
 - e) - efetuar a regulagem e teste de motores e de buzinas;
 - f) - manter ligados quaisquer equipamentos de som;
 - g) - a lavagem de veículo feita por quem não for morador no Edifício (condôminos, inquilinos e seus familiares) ou empregado do Condomínio autorizado a efetua-la;
 - h) - guardar outros objetos além dos veículos referidos no ART. 1º e seus parágrafos;
 - i) - a permanência de crianças, a não ser nas situações de embarque e desembarque, e de pessoas estranhas ao Edifício, exceto de ressalva indicada no item "D" deste Artigo.
- ART. 6º - O Condomínio não se responsabilizará por quaisquer prejuízos pessoais ou materiais decorrentes de acidente, avaria ou furto que ocorrer na garagem, ressalvados os casos de acidentes e de avaria em que os veículos estiverem sendo manobrados pelos empregados do Condomínio autorizados.
- ART. 7º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e "ad referendum" da Assembléia Geral do Condomínio quando se tratar de problema relevante.



sidarta

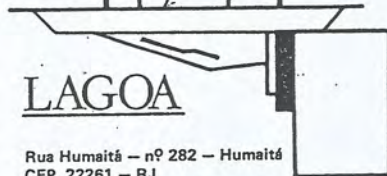
CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA



REGULAMENTO DA ÁREA DE LAZER

RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
R. HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

- ART. 1º - A Área de Lazer é de uso dos Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares e a sua utilização obedecerá aos termos deste Regulamento.
- § 1º - A utilização da Área de Lazer sempre será feita exclusivamente por conta e risco dos seus usuários ou do respectivo responsável, eximindo-se assim o Condomínio do Edifício de qualquer responsabilidade por acidentes que ali possam ocorrer durante aquela utilização.
- § 2º - Compete aos usuários da Área de Lazer zelar pela boa ordem e o asseio do local, durante sua utilização, ficando os responsáveis pelos danos causados à mesma naquele período obrigados a custear os reparos necessários.
- § 3º - No caso de locação das unidades autônomas, os Condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso da Área de Lazer, enquanto perdurar a locação.
- ART. 2º - A Área de Lazer destina-se, exclusivamente, à prática dos esportes que suas instalações preveem, não se permitindo ali qualquer outra atividade.
- ART. 3º - A Área de Lazer poderá ser utilizada apenas durante o horário estabelecido para essa finalidade, que será afixado em lugar conveniente.
- ART. 4º - A realização de quaisquer competições na Área de Lazer deverá ser solicitada ao Síndico, por escrito, de cuja autorização antecipada dependerá, sendo o solicitante, obrigatoriamente, um adulto, que ficará responsável pela organização do evento, pela manutenção da ordem durante a sua realização e pela devolução do local em perfeitas condições de asseio tão logo termine a competição.
- ART. 5º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo "ad referendum" da Assembléia Geral do Condomínio quando se tratar de problema relevante.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MARQUET

REGULAMENTO DAS PISCINAS

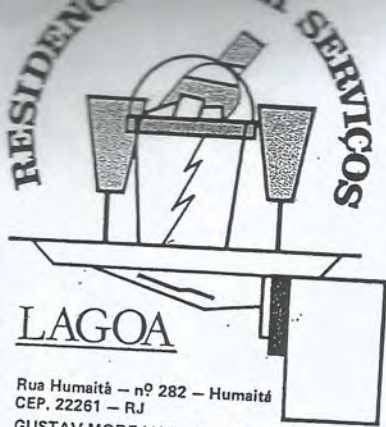
RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
RUA HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

- ART. 1º** - As Piscinas e suas dependências são de uso exclusivo dos Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares e sua utilização obedecerá ao disposto no Decreto nº 4447/81 - "NORMAS SOBRE O CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DE PISCINAS" - publicado no Diário Oficial de 17.08.81, Parte I e a este Regulamento.
- § 1º - Compete aos usuários das Piscinas e de suas dependências, zelar pela boa ordem e asseio do local durante sua utilização, ficando os responsáveis pelos danos causados às mesmas naquele período obrigados a custear os reparos necessários.
- § 2º - No caso de locação das unidades autônomas, os Condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso das Piscinas e suas dependências, enquanto perdurar a locação.
- ART. 2º** - As Piscinas destinam-se exclusivamente à prática de atividades próprias desse local, em caráter recreativo.
- ART. 3º** - As Piscinas e suas dependências poderão ser utilizadas apenas durante o horário estabelecido para essa finalidade, que será afixado em lugar conveniente.
- § ÚNICO - As Piscinas ficarão interditadas nos dias em que se realizarem os serviços de sua manutenção, só podendo voltar a serem utilizadas depois de concluídos tais serviços e uma vez liberadas pelos responsáveis por sua execução.
- ART. 4º** - Os usuários das Piscinas devem submeter-se a exame médico periódico, de caráter obrigatório, com vistas à obtenção do atestado médico liberatório indispensável para a freqüência às Piscinas, cuja validade será de 6 (seis) meses.
- ART. 5º** - As crianças menores de 6 (seis) anos de idade não poderão freqüentar a piscina de adultos sem estar acompanhadas por um responsável adulto, que deverá estar uniformizado quando for babá.
- ART. 6º** - É vedado o uso da piscina de crianças aos adultos, exceto quando se tratar de acompanhantes que irão zelar pela segurança das mesmas, os quais deverão estar uniformizadas quando forem babás.
- ART. 7º** - É terminantemente proibido nas Piscinas e/ou na área balneária adjacente, onde couber:
- banhar-se sem ter, imediatamente antes, tomado uma ducha no chuveiro do lava-pés;
 - banhar-se com loções, cremes, pastas e óleos bronzeadores aplicados sobre o corpo;



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS



REGULAMENTO DA SAUNA

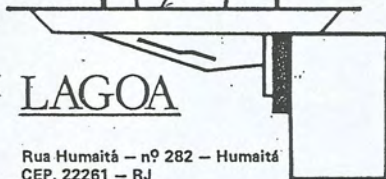
RESIDENCIAL COM SERVIÇOS - LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
R. HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

- ART. 1º** - A Sauna e suas dependências, são de uso exclusivo dos Condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares e sua utilização obedecerá aos termos deste Regulamento.
- § 1º - Compete aos usuários da Sauna e de suas dependências zelar pela boa ordem e asseio do local durante a sua utilização, ficando os responsáveis pelos danos causados às mesmas naquele período, obrigados a custear os reparos necessários;
- § 2º - No caso de locação das unidades autônomas, os Condôminos e seus familiares, transferem automaticamente para os inquilinos, e, seus familiares o direito ao uso da Sauna e de suas dependências, enquanto perdurar a locação.
- ART. 2º** - A Sauna e suas dependências, poderão ser utilizadas apenas durante o horário estabelecido para essa finalidade, que será afixado em lugar conveniente.
- ART. 3º** - Os usuários da Sauna, devem submeter-se ao EXAME MÉDICO periódico, de caráter obrigatório, com vistas à obtenção do atestado médico liberatório indispensável para a freqüência à Sauna, cuja validade será de 6 (seis) meses.
- § ÚNICO - O atestado médico liberatório obtido para a freqüência às Piscinas, poderá atender à exigência feita no caput deste artigo, se abranger os aspectos de interesse para o uso da Sauna.
- ART. 4º** - É terminantemente proibido na Sauna e em suas dependências, onde couber:
- a) - jogar água sobre o forno;
 - b) - operar o mecanismo de funcionamento do forno, o que será feito sempre por empregado do Condomínio, devidamente autorizado;
 - c) - utilizar calçado que não seja reconhecidamente considerado como sandália ou chinelo e que não tenha solado de plástico ou de borracha;
 - d) - permanecer em roupas íntimas ou despido fora da área do vestiário;
 - e) - praticar jogos ou qualquer atividade lúdica, bem como portar ou utilizar embalgens, objetos ou materiais, que possam por em risco a segurança e a tranqüilidade dos freqüentadores do local;
 - f) - portar ou consumir bebidas e alimentos, de qualquer espécie.
- ART. 5º** - A utilização da Sauna e de suas dependências em desacordo com o que estabelece o presente Regulamento, será feita exclusivamente por conta e risco dos usuários ou dos respectivos responsáveis, eximindo-se o Condomínio de qualquer responsabilidade por acidentes e/ou prejuízos particulares, que possam ocorrer em consequência, ficando os infratores, ainda, sujeitos às responsabilidades e penalidades previstas no Regulamento Interno do Edifício e no da Sauna.
- ART. 6º** - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e "ad referendum" da Assembléia Geral do Condomínio, quando se tratar de problema relevante.



sidarta

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÂRQUET

- c) - banhar-se em trajes inadequados para a prática de natação;
- d) - utilizar calçado que não seja reconhecidamente considerado como sandália ou chinelo e que não tenha solado de plástico ou de borracha;
- e) - praticar jogos ou qualquer atividade lúdica, bem como portar ou utilizar embalgens, objetos ou materiais, que possam por em risco a segurança dos frequentadores do local;
- f) - portar ou consumir bebidas e alimentos;
- g) - pular dos gradís e/ou canteiros circunvizinhos para dentro das Piscinas.

ART. 8º - A utilização das Piscinas e de suas dependências em desacordo com o que estabelecem o Decreto e o Regulamento referidos no Art. 1º será feita exclusivamente por conta e risco dos usuários ou dos respectivos responsáveis, eximindo-se o Condomínio de qualquer responsabilidade por acidentes e/ou prejuízos particulares que possam ocorrer em consequência, ficando os infratores, ainda, sujeitos às responsabilidades e penalidades previstas no Regulamento Interno do Edifício e no das Piscinas.

ART. 9º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e "ad referendum" da Assembléia Geral do Condomínio quando se tratar de problema relevante.



REGULAMENTO DO SALÃO DE FESTAS

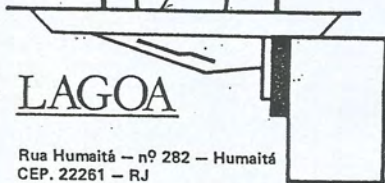
RESIDENCIAL COM SERVIÇOS – LAGOA
EDIFÍCIO GUSTAV MOREAU
EDIFÍCIO ALBERT MARQUET
R. HUMAITÁ - Nº 282 - HUMAITÁ - RJ

- ART. 1º** – O Salão de Festas, assim considerados o salão propriamente dito, a cozinha e o banheiro que lhe são anexos, é de uso exclusivo dos condôminos, seus inquilinos e respectivos familiares e sua utilização obedecerá aos termos deste Regulamento.
- § 1º – No caso de locação das unidades autônomas, os condôminos e seus familiares transferem automaticamente para os inquilinos e seus familiares o direito ao uso do Salão de Festas, enquanto perdurar a locação.
- § 2º – Na hipótese de o Play-Ground adjacente ao Salão de Festas vir a ser utilizado para a mesma finalidade deste último aplicar-se-á ao mesmo, integralmente, o presente Regulamento.
- ART. 2º** – O Salão de Festas destina-se a reuniões de caráter social, sendo vedada sua cessão para atividades de cunho político, religioso, comercial ou qualquer outro fim não previsto ou proibido pelo Regulamento Interno do Edifício.
- ART. 3º** – O Salão de Festas poderá ser utilizado no período das 8 (oito) às 22 (vinte duas) horas, diariamente, admitindo-se a prorrogação desse horário até às 24 (vinte e quatro) horas somente nas sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados e dias santificados reconhecidos oficialmente, sendo tal prorrogação concedida em caráter precário e podendo ser revogado a qualquer tempo pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo.
- ART. 4º** – A cessão do Salão de Festas para atividade social exclusiva dos condôminos ou inquilinos de uma unidade autônoma do Edifício obedecerá ao critério de ordem cronológica do recebimento das solicitações, que serão dirigidas ao Síndico em formulário próprio e de modo a que a sua decisão sobre o pedido possa ser comunicada ao interessado por escrito, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.
- § 1º – As solicitações de que trata este artigo serão registradas em livro próprio, disponível na Portaria.
- § 2º – A preparação, a limpeza e a arrumação do Salão de Festas ficarão sob a inteira responsabilidade da pessoa autorizada a utilizá-lo, que poderá valer-se de empregados do Condomínio para tal fim se devidamente autorizada pelo Síndico.
- § 3º – Uma vez terminada a atividade programada, a pessoa responsável pela mesma deverá providenciar a limpeza e a arrumação do Salão de Festas de modo que o mesmo seja entregue ao Condomínio em condições idênticas àquelas em que o recebeu, no máximo, até às 10 (dez) horas do dia seguinte.
- § 4º – É admitida a instalação e o uso de projetores e de aparelhagem de som dentro dos limites e condições estabelecidos no Dec. Lei nº 112, de 12.08.69, que prevê silêncio absoluto após às 22 (vinte e duas) horas e som em volume razoável antes desse horário, devendo tais equipamentos serem retirados tão logo se



sidartã

CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA.



LAGOA

Rua Humaitá - nº 282 - Humaitá
CEP. 22261 - RJ
GUSTAV MOREAU E ALBERT MÁRQUET

encerre a atividade programada e assumindo seu proprietário inteira responsabilidade pelo que possa ocorrer aos mesmos enquanto instalados no Salão de Festas, durante e após o horário de utilização deste.

- § 5º - A ornamentação adotada para uma atividade social específica não poderá alterar a estética e a decoração básica do Salão de Festas, nem danificar suas paredes, teto, piso, móveis, acessórios e adornos.
- § 6º - Os danos porventura causados ao Salão de Festas e áreas adjacentes, bem como aos seus móveis, acessórios, adornos e utensílios durante o período de utilização são de inteira responsabilidade da pessoa a quem foi cedido o local, cabendo-lhe custear os reparos necessários apurados em vistoria procedida pelo Síndico ou quem o estiver representando, sob a orientação do mesmo.
- § 7º - A taxa de utilização do Salão de Festas corresponderá a 30% (trinta por cento) do maior valor de referência e será paga antecipadamente, sendo obrigatória a apresentação do comprovante desse pagamento ao Porteiro, para que este franqueie o Salão de Festas ao interessado.

ART. 5º - Os casos omissos serão resolvidos pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo e "por referendium" da Assembléia Geral do Condomínio quando se tratar de problema relevante.



REGULAMENTO PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Conforme decisão da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 16 de maio de 2011 constante no item 3.

“3”, regulamentação do horário para a realização de obras e no interior dos apartamentos; o Síndico informou que nem a convenção do condomínio nem o regimento interno possuem regulamentação sobre o assunto, que gera reclamações constantes tanto por parte dos condôminos que sofrem com o barulho das obras, quanto daqueles que estão promovendo essas mesmas obras e querem estender o horário para a sua realização. Visando regulamentar o assunto o Síndico submete a votação a seguinte proposta: Fica vedado aos Condôminos e aqueles que residem no Edifício a qualquer título, realizar quaisquer tipo de serviços e obras no interior dos apartamentos nos domingos, feriados e fora do horário compreendido entre 08h00min às 17h00min de 2ª a 6ª feira, bem como, considerar o morador que se recusar a cumprir esse horário infrator das normas do condomínio e passível de multa equivalente a um terço do salário mínimo vigente, sendo que essa multa poderá, na hipótese de reincidência, ser acrescida de 50% e, no caso de se tratar de falta continuada, a multa a que ficar sujeito o condômino infrator poderá ser acrescida de 10% por semana que perdurar a falta cometida, conforme disposto na Cláusula Quadragésima Terceira da Escritura Pública de Convenção do Condomínio. Colocado em votação, a Assembléia por maioria, aprovou o a proposta apresentada pelo Sr. Síndico.

Atenciosamente,

A Administração.



REGULAMENTO PARA REALIZAÇÃO DE MUDANÇAS

Conforme decisão da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 16 de maio de 2011 constante no item 4.

“4” **Regulamentação do local e horário para a realização de mudanças:** o Síndico informou que nem a convenção do condomínio nem o regimento interno possuem regulamentação sobre o assunto, que gera conflitos e reclamações constantes por parte dos moradores que estão se mudando e por aqueles que se incomodam com as mudanças. Cabe ressaltar que o nosso Condomínio é o único na vizinhança que permite o estacionamento de caminhões nas suas dependências, o que propicia a realização de mudanças durante a semana, uma vez que o estacionamento de caminhões na Rua Humaitá é proibido nos dias úteis, sendo que essa pratica em nada favorece a maioria dos condôminos uma vez que o serviço de mudança é contratado com terceiros e ocorre raramente. Cabe ressaltar que o estacionamento de caminhões dentro do prédio causa grandes transtornos pois os mesmos ficam ali estacionados o dia inteiro, impossibilitando o fechamento total do portão (no local só cabe caminhões de pequeno porte), impedindo o estacionamento de táxis, para carga e descarga, de prestadores de serviços e entregadores que ali estacionam veículos por um curto espaço de tempo. Visando regulamentar o assunto o Síndico submete a votação a seguinte proposta: Fica vedado aos Condôminos e aqueles que residem no Edifício a qualquer título, realizar mudanças fora do horário compreendido entre 10h00min às 17h00min de 2ª feira a sábado, excetuando-se os dias de feriados, e, promover o estacionamento dos veículos destinados a essa mudança no interior do condomínio, bem como considerar o morador que se recusar a cumprir esse horário infrator das normas do condomínio e passível de multa equivalente a um salário mínimo vigente. Dada a palavra a diversos moradores ficou aprovada pela maioria a adoção das seguintes medidas: **1. Fica vedado aos Condôminos e aqueles que residem no Edifício a qualquer título, realizar mudanças nos domingos, feriados e fora do horário compreendido entre 10h00min às 17h00min de 2ª feira a sábado;** 2. Permanência da autorização para que os caminhões de mudança estacionem dentro do condomínio, ao lado da entrada de serviço; 3. Que esse local poderá ser usado, quando não houver mudanças, para carga e descarga de materiais que chegarem ao prédio trazido por prestadores de serviços e por moradores; 4. Que a carga e descarga de materiais que chegarem ao prédio trazidos por prestadores de serviços e por moradores serão realizadas no exterior do prédio quando da realização de mudanças; **5. Que a entrada de táxis na garagem só será permitida em casos excepcionais: quando os mesmos estiverem transportando moradores enfermos, com dificuldades de locomoção e recém chegados de viagens com grande quantidade de malas, sempre com prévia autorização e acompanhamento dos porteiros Supervisores.** 6. Considerar o morador que se recusar a cumprir as mediadas acima aprovadas, infrator das normas do condomínio e passível de multa equivalente a um salário mínimo vigente.

Atenciosamente, Administração.



Condomínio dos Edifícios Albert Marquet e Gustav Moreau

REGULAMENTO PARA O NOVO BICICLETÁRIO

REGULAMENTO DAS GARAGENS DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

Parágrafo 3º do Artigo 1º: "Admitir-se-á em caráter precário a guarda de bicicletas, bem como de velocípedes e outros veículos infantis, somente no local que vier a ser destinado para esse fim e respeitado o limite de sua capacidade."

Artigo 3º: "Todos os veículos referidos no ART 1º e seus parágrafos 1º e 2º serão registrados no Condomínio e portarão, em lugar bem visível, um elemento de identificação, para controle do seu estacionamento na garagem."

Artigo 6º: "o Condomínio não se responsabilizará por quaisquer prejuízos pessoais ou materiais decorrentes de acidente, avaria ou furto que ocorrer na garagem."

REGULAMENTO DO NOVO BICICLETÁRIO APROVADO NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 12/9/2011

- a. Os únicos locais na garagem destinados para a guarda de bicicletas pelos moradores do condomínio são os dois bicicletários de ferro instalados no pavimento de garagem G3 do Bloco 1 e outros desse mesmo tipo que porventura sejam instalados em outros pavimentos e locais dessa garagem;
- b. Todas as bicicletas de propriedade dos moradores do condomínio deverão por eles serem registradas na Administração através da ficha de **Registro de Bicicletas** em anexo que passa a fazer parte integrante da presente ata, sendo que as bicicletas registradas portarão, em lugar bem visível, um elemento de identificação, para o controle do seu estacionamento na garagem;
- c. Cada unidade de apartamento terá direito a uma vaga no bicicletário;
- d. As vagas das bicicletas serão numeradas para facilitar o controle do seu estacionamento na garagem, sendo que o número da vaga deverá constar da ficha de **Registro de Bicicletas**;
- e. As unidades de apartamento que quiserem guardar mais de uma bicicleta nos bicicletários pagará ao Condomínio aluguel mensalmente no valor de R\$10,00 (dez reais) para cada bicicleta extra, valor que será reajustado anualmente de acordo com os reajustes da cota condominial;
- f. Após a divulgação dessa ata de assembléia os moradores do prédio e demais condôminos não residentes terão um prazo de 15 dias para recadastrar suas bicicletas e transferi-las para os novos bicicletários;
- g. Fica a Administração do Condomínio autorizada a escolher o elemento de identificação, para controle do estacionamento de bicicletas na garagem que serão fornecidos de forma gratuita;
- h. Quinze dias após a divulgação dessa ata de assembléia a Administração do Condomínio fica autorizada a remover da garagem as bicicletas que não estiverem guardadas pelos moradores nos bicicletários;
- i. Todos os moradores que guardam bicicletas na garagem se obrigam a refazer ficha de Registro de Bicicletas, anualmente, quando da solicitação para tal por parte da Administração do Condomínio, sempre com um prazo de 15 dias após a solicitação, sendo a ausência do novo Registro de Bicicletas após esse prazo entendido como se o morador não mais guardasse bicicletas na garagem;
- j. No caso de substituição de bicicleta já registrada os moradores se obrigam a comunicar este fato à Administração do Condomínio para cancelamento do antigo registro de sua bicicleta e edição de um novo.
- k. As vagas das bicicletas serão ocupadas por ordem de preenchimento do Registro de Bicicletas e sofrerão rodízio obrigatório anual, quando do novo Registro de Bicicletas;
- l. Os moradores que não respeitarem o estabelecido no Regulamento para o novo bicicletário ora apresentado tornam-se infratores das normas do condomínio e passíveis das advertências e multas previstas na Convenção do Condomínio;



REGULAMENTO DA ACADEMIA APROVADO NA ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA DE 12/9/2011

1. A academia destina-se exclusivamente ao uso dos moradores do condomínio, sendo vedado o seu uso a pessoas não residentes no condomínio em quaisquer circunstâncias.
2. É vedado o uso da academia a pessoas que não estejam devidamente matriculadas para uso da mesma e, ou, que não possuam Atestado Médico específico para a prática dos exercícios que as mesmas estiverem executando nesse recinto.
3. Todos os freqüentadores da academia se obrigam a fazer exclusivamente a prática de exercícios compatíveis com as descritas no Atestado Médico individual, exigência que passa a valer para toda e qualquer prática de exercícios executados por moradores nas partes comuns do condomínio incluindo a piscina e demais dependências dos prédios.
4. Todos os freqüentadores da academia se obrigam a preencher e assinar a ficha cadastral da academia com as informações pessoais e dados de seu plano de saúde, inclusive, se conta com UTI móvel, em caso de emergência, e de dar as informações necessárias para preenchimento da **anamnese** pelo Professor no ato na matrícula;
5. É vedado o uso da academia fora do seu horário de funcionamento e sem a presença de um Professor de Educação Física com Registro no Conselho Regional de Educação Física contratado pelo Condomínio ou pertencente ao quadro de empregados da firma contratada pelo Condomínio para administrá-la;
6. É vedada a presença na academia de pessoas com menos de 14 anos de idade, mesmo que acompanhados pelos seus responsáveis;
7. É vedado o uso da academia por moradores com idade entre 14 e 18 anos sem a apresentação de autorização assinada específica e por escrito do seu responsável maior de idade;
8. Todos os usuários da academia se obrigam a fazer avaliação física inicial e gratuita, com os Professores;
9. Os danos causados às dependências físicas ou equipamentos da academia por vandalismo ou má utilização dos equipamentos será de responsabilidade do usuário que provocou o dano;
10. No caso do usuário ser menor de idade, na ocorrência anteriormente descrita, o responsável pela unidade onde reside o menor, deverá arcar com as despesas para a recuperação do patrimônio ou equipamento;
11. É vedada a presença na academia de pessoas trajando roupas de banho, sem camisa, descalças e calças de chinelos;
12. É vedado aos usuários mexer no equipamento de som da academia, ficando a sua música como o único som ambiente que deverá ser controlado exclusivamente pelo Professor;
13. É vedado aos usuários da academia trazer para o seu interior quaisquer objetos ou equipamentos, com exceção das garrafas d'água ou líquidos para consumo próprio;
14. Os usuários da academia deverão usar exclusivamente os sanitários externos do play do bloco1, que deverão ser equipados e mantidos pelo condomínio, sendo vedado o uso do sanitário existente dentro da academia, que fica exclusivo para os funcionários da firma contratada pelo condomínio;
15. No ato da matrícula, o usuário assinará a ciência das normas que regulamentam o funcionamento da academia;
16. O Horário de funcionamento será fixado pela Administração do Condomínio de acordo com a demanda existente, podendo ser modificado, inicialmente propomos o horário de 44 horas semanais: **dias úteis das 06 horas às 10:00 horas e nos sábados de 08:00 horas às 12:00 horas.**
17. Para controle da intensidade e para evitar maus súbitos durante a prática de exercícios aeróbicos, é recomendado aos usuários da academia que façam essa prática com a utilização de frequencímetro pessoal, uma vez que a frequência cardíaca não será controlada pelos professores;
18. Os usuários da academia se obrigam a executar o programa de exercícios a ser elaborado pelos professores;
19. Os usuários da academia se obrigam a devolver os pesos e demais acessórios aos seus locais de origem, e limpar, caso queiram, os equipamentos e colchonetes antes do seu uso, uma vez que esses procedimentos não serão feitos pelos professores e funcionários do condomínio durante o funcionamento da academia;
20. Devido à pequena quantidade de equipamentos aeróbicos a sua utilização ficará restrita a 30 minutos por usuário e o controle dos usos desses equipamentos será feito através de prévia inscrição, por ordem de chegada, devidamente anotada em quadro específico pelo professor;
21. Caso exista equipamento aeróbio disponível, a utilização poderá ultrapassar os 30 minutos até que haja a necessidade de utilização do equipamento por parte de outro usuário;
22. A hora de início da utilização do equipamento aeróbio deverá ser anotada ao lado do nome do usuário, em quadro específico, para que o controle do tempo de utilização possa ser feito não só pelo professor, como também pelos demais usuários;
23. É vedado o uso no interior da academia de aparelhos para audição de música ou TVs portáteis pelos usuários sem a utilização de fones de ouvido;
24. A primeira avaliação funcional deverá ser agendada pelo usuário junto ao professor imediatamente após a sua inscrição junto à Administração do Condomínio;
25. As avaliações funcionais deverão nortear o desenvolvimento dos programas de cada usuário e as respectivas trocas de programa para assegurar a qualidade da prestação de serviços por parte do contratado e os resultados práticos para os usuários;
26. O horário de término de cada turno deverá ser respeitado não só pelos professores, mas como também pelos usuários;
27. Os usuários, uma vez matriculados, em caso de afastamento temporário ou definitivo, deverão comunicar formalmente esse fato à administração para que a mesma providencie a suspensão das cobranças das mensalidades relativas ao serviço de suas cotas condominiais;
28. Os professores serão os únicos responsáveis pela elaboração do programa de exercícios a ser executado pelos freqüentadores da academia;
29. Os usuários da academia que não quiserem seguir a orientação dos professores se obrigam a assinar documento se responsabilizando pelos exercícios executados;
30. Conforme decidido anteriormente a mensalidade da academia será cobrada "no boleto condominial do valor de R\$51,40 mensais por aqueles condôminos que fizerem uso da academia independentemente da quantidade de vezes usada por mês", valor que propomos seja reajustado na mesma proporção dos reajustes da cota condominial;
31. Os moradores que não respeitarem o estabelecido no presente Regulamento da Academia tornam-se infratores das normas do condomínio e passíveis das advertências e multa previstas na Convenção do Condomínio;

Regulamentação e cobrança dos serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos

Conforme decisão da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 16 de maio de 2011 constante no item 6.

O custo do serviço é de R\$43,04 por vez, sendo esse valor suficiente para cobrir o custo das funcionárias caso não haja ociosidade. Os moradores que quiserem fazer uso do serviço de arrumação e faxina interna dos apartamentos devem agendar esses serviços na Administração do Condomínio com antecedência mínima de 30 dias e pelo período de no mínimo um mês, sem direito ao não pagamento dos custos dos serviços no caso de desistência, sendo que esses serviços ficam restritos à varrição e limpeza de pisos, limpeza e lavagem dos banheiros e cozinha, limpeza externa dos equipamentos e armários de cozinha, limpeza de vidros das esquadrias, lavagem da louça suja e arrumação de camas. Dada a palavra para diversos moradores ficou aprovado pela maioria a adoção das seguintes medidas: **1. Os serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos ficam restritos à varrição e limpeza de pisos, limpeza e lavagem dos banheiros e cozinha, limpeza externa dos equipamentos e armários de cozinha, limpeza de vidros das esquadrias, lavagem da louça suja e arrumação de camas;** 2. Todos os moradores podem solicitar a realização dos serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos com antecedência máxima de 24 horas antes de sua realização, respeitado a disponibilidade de empregados habilitados para a realização desses serviços, que serão destinados preferencialmente aos moradores que solicitarem os serviços com maior antecedência; 3. **Os moradores só poderão cancelar a realização dos serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos em um prazo máximo de 48 horas, após o qual será cobrado o valor do serviço independentemente do seu cancelamento.**

DIAS E HORARIOS

- DE 2º A 5º feira : MANHÃ de 8:10 até 12:25 h e TARDE de 13:40 até 17:45 h .
- 6º feira : MANHÃ de 8:10 até 11:50 h e TARDE de 13:10 até 16:45 h.

SERVIÇOS DE ARRUMAÇÃO E FAXINA INTERNA DOS APARTAMENTOS

ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS: Varrição e limpeza de pisos, limpeza e lavagem dos banheiros e cozinha, limpeza externa dos equipamentos e armários de cozinha, limpeza de vidros das esquadrias, lavagem da louça suja e arrumação de camas. Todos os moradores podem solicitar a realização dos serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos com antecedência máxima de 24 horas antes de sua realização, respeitado a disponibilidade de empregados habilitados para a realização desses serviços, que serão destinados preferencialmente aos moradores que solicitarem os serviços com maior antecedência; Os moradores só poderão cancelar a realização dos serviços de arrumação e faxina interna dos apartamentos em um prazo máximo de 48 horas, após o qual será cobrado o valor do serviço independentemente do seu cancelamento (Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 16/5/2011). O serviço será executado conforme orientação do morador, tomando-se sempre o cuidado em preservar a segurança do empregado, como por exemplo não subir em janelas, etc., respitando-se o período de 4:30 horas com tolerância de 15 minutos para chegada e saída do funcionário no apartamento.

VALOR DA COBRANÇA R\$ 43,04.

Atenciosamente, Administração.