

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO FRONT PARK 01



Visando fixar as regras que regerão o Condomínio decorrentes da copropriedade ou utilização por terceiros investidos na titularidade das unidades imobiliárias que compõem o empreendimento imobiliário objeto da presente e, em cumprimento ao disposto no Código Civil, Lei 10.406 de 10/01/2002, Capítulo VII, Seções I, II e III, e demais disposições legais que regem a matéria, as partes signatárias do presente instrumento, representando as frações ideais de terreno necessárias, previstas no Diploma Legal retro citado, resolvem celebrar a presente Convenção do **CONDOMÍNIO FRONT PARK 01**, mediante as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

CAPÍTULO I - DAS PARTES COMUNS E AUTÔNOMAS

Artigo 1º O Condomínio **FRONT PARK 01** está situado na Rua Eulino Nogueira, nº 400, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ, em terreno, cujas características e confrontações são, respectivamente, as constantes da matrícula nº 331.861 e 332.760 do 9º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, constituindo-se em um conjunto de edifícios de natureza residencial, composto de: **9 (nove) blocos com 01(um) pavimento térreo com 9 (nove) unidades com GARDEN, 1 (um) pavimento TIPO com 10 (dez) unidades e 1 (um) pavimento de APARTAMENTOS COM DEPENDÊNCIA com 10 (dez) unidades**, totalizando 29 (vinte e nove) unidades por bloco e 261 (duzentos e sessenta e um) unidades. O Condomínio possui 352 (trezentos e cinquenta e duas) vagas de garagem na totalidade. Todas as unidades do pavimento térreo e todas as unidades do pavimento tipo possuem 1 (uma) vaga de garagem descoberta. Todas as unidades de apartamentos com dependência possuem 2 (duas) vagas de garagem descobertas.

Artigo 2º O **PAVIMENTO TÉRREO** dos blocos, nas partes autônomas possuem 5 (cinco) unidades residenciais de 2 (dois) quartos e garden (colunas 1, 4, 5, 6 e 9) e 4 (quatro) unidades residenciais de 3 (três) quartos e garden (colunas 2, 3, 7 e 8). Na área comum, é formado por portaria social, elevador, escada, medidores, depósito de lixo, caixas de incêndio, área de recreação, banheiro, circulação de serviço.

Artigo 3º O **PAVIMENTO TIPO** dos blocos, nas partes autônomas possuem 6 (seis) unidades residenciais de 2 (dois) quartos (colunas 1, 4, 5, 6, 9 e 10) e 4 (quatro) unidades residenciais de 3 (três) quartos (colunas 2, 3, 7 e 8). Na área comum, é formado por circulação comum, elevador, escada, medidores, depósito de lixo e caixas de incêndio.

Artigo 4º O **PAVIMENTO DE APARTAMENTOS COM DEPENDÊNCIA** dos blocos, nas partes autônomas possuem 06 (seis) unidades residenciais com pavimento inferior e superior (dependência) de 3 (três) quartos (colunas 1, 4, 5, 6, 9 e 10) e 4 (quatro) unidades residenciais de 4 (quatro) quartos (colunas 2, 3, 7 e 8). A área comum do pavimento inferior é formado por circulação comum, elevador, escada, medidores, depósito de lixo e caixas de incêndio.

Parágrafo único: Aos apartamentos situados no último pavimento de cada um dos BLOCOS, ficarão assegurados o direito ao uso, gozo e fruição em caráter perpétuo e exclusivo, das áreas de laje e telhado que lhes são respectiva e imediatamente superiores, exceto as ocupadas pela casa de máquinas, elevadores, caixas d' água, equipamentos e instalações de utilização do prédio, nelas podendo construir benfeitorias desde que aprovadas pelas autoridades competentes.

Artigos 5º Constitui a propriedade comum do Condomínio, tida e havida como inalienável e indivisível, tudo aquilo que, por natureza ou função, seja de uso comum. Além dos elementos indicados nos artigos anteriores, constituem partes comuns tudo o que se preste à serventia comum dos condôminos assim como o terreno, as fundações e estrutura de concreto armado do edifício, as paredes externas, as áreas internas de ventilação, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das janelas e portas externas e gradis das varandas das unidades, a rede primária



das instalações de água, luz, força, gás e esgoto, os condutores de água pluviais e todas as instalações de fim proveitoso à totalidade ou ao grupo de unidades autônomas, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum.

Artigo 6º O salão de festas, destina-se, exclusivamente, à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Artigo 7º O hall principal e demais dependências sociais, destinam-se ao uso dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o Regulamento Interno.

Artigo 8º As unidades autônomas, que perfazem o total de 261 (Duzentos e sessenta e uma), são consideradas de propriedade exclusiva, cujo uso cabe a cada condômino, podendo ser alienadas, independente do consentimento dos demais. São assim considerados os apartamentos, a cada um dos quais correspondem, como parte deles inseparável, a respectiva fração ideal de terreno.

Artigo 9º O Condomínio terá capacidade para 352 (trezentos e cinquenta e duas) vagas descobertas destinadas à veículos de passeio, todas localizadas no pavimento térreo, sendo 351 vinculadas e 1 destinada ao condomínio.

A cada apartamento de numeração 101 a 109 e 201 a 210 caberá 1 vaga; A cada apartamento de numeração 301 a 310 caberão 2 vagas.

Parágrafo Primeiro: As vagas no estacionamento se destinam à veículos de passeio com altura máxima de 2,00m. Tais veículos serão estacionados de acordo com o projeto que for aprovado em Assembleia Geral, ou, aleatoriamente, observado o disposto no Artigo 9º supra.

Parágrafo Segundo: O direito ao uso das vagas de estacionamento poderá ser transferido de um proprietário para outro, bem como ser objeto de locação ou comodato, em favor dos condôminos proprietários ou locatários, vedada a transferência a terceiros.

Parágrafo Terceiro: A cada usuário das referidas vagas competirá proporcionar meios para facilitar as manobras dos veículos nas dependências do prédio. Para isso, deverá sujeitar-se, a qualquer hora, a atender com presteza aos chamados do funcionário ou de outro morador do prédio.

Artigo 10º A piscina é de uso exclusivo dos moradores devendo, entretanto, ser obedecido o que determina o Regulamento Interno.

Artigo 11º Os apartamentos dos edifícios de que trata o presente se destinam ao uso residencial, sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim, mesmo que em caráter transitório.

CAPÍTULO SEGUNDO - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS.

Artigo 12º Cada unidade terá vinculada uma fração ideal de acordo com o quadro abaixo:

BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO
	101	0,0031190		101	0,0031190		101	0,0031190		101	0,0031190		101	0,0031190
	102	0,0035020		102	0,0035020		102	0,0035020		102	0,0035020		102	0,0036850
	103	0,0035680		103	0,0039560		103	0,0035020		103	0,0035680		103	0,0037700
	104	0,0030180		104	0,0033270		104	0,0029500		104	0,0030180		104	0,0030180
	105	0,0030520		105	0,0032760		105	0,0029840		105	0,0030520		105	0,0030520
	106	0,0031680		106	0,0032990		106	0,0031000		106	0,0031680		106	0,0031680
	107	0,0035700		107	0,0038300		107	0,0035040		107	0,0035700		107	0,0035700



108	0,0035010	108	0,0037000	108	0,0035010	108	0,0035010	108	0,0035010
109	0,0029630	109	0,0029630	109	0,0029630	109	0,0029630	109	0,0029630
201	0,0029710	201	0,0029710	201	0,0029710	201	0,0029710	201	0,0029710
202	0,0033770	202	0,0033770	202	0,0033770	202	0,0033770	202	0,0033770
203	0,0033760	203	0,0033760	203	0,0033760	203	0,0033760	203	0,0033760
204	0,0028200	204	0,0028200	204	0,0028200	204	0,0028200	204	0,0028200
205	0,0028510	205	0,0028510	205	0,0028510	205	0,0028510	205	0,0028510
206	0,0029710	206	0,0029710	206	0,0029710	206	0,0029710	206	0,0029710
207	0,0033770	207	0,0033770	207	0,0033770	207	0,0033770	207	0,0033770
208	0,0033760	208	0,0033760	208	0,0033760	208	0,0033760	208	0,0033760
209	0,0028200	209	0,0028200	209	0,0028200	209	0,0028200	209	0,0028200
210	0,0028510	210	0,0028510	210	0,0028510	210	0,0028510	210	0,0028510
301	0,0053936	301	0,0053936	301	0,0053936	301	0,0053936	301	0,0054090
302	0,0052995	302	0,0052995	302	0,0052995	302	0,0052995	302	0,0052995
303	0,0052155	303	0,0053425	303	0,0052985	303	0,0052985	303	0,0052985
304	0,0045423	304	0,0045763	304	0,0044883	304	0,0044883	304	0,0044883
305	0,0044953	305	0,0045103	305	0,0044373	305	0,0044373	305	0,0044373
306	0,0049735	306	0,0049075	306	0,0049035	306	0,0049035	306	0,0049035
307	0,0052175	307	0,0051545	307	0,0052995	307	0,0052995	307	0,0052995
308	0,0052985	308	0,0051525	308	0,0052985	308	0,0052985	308	0,0052985
309	0,0048635	309	0,0051475	309	0,0051445	309	0,0051445	309	0,0051445
310	0,0051015	310	0,0051015	310	0,0051015	310	0,0051015	310	0,0051015
TOTAIS	0,1106517	TOTAIS	0,112347	TOTAIS	0,110579	TOTAIS	0,110915	TOTAIS	0,111316

BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO	BL	APTO.	FRAÇÃO
	101	0,0031190		101	0,0031190		101	0,0031190		101	0,0031190
	102	0,0037130		102	0,0035020		102	0,0035020		102	0,0037010
	103	0,0038470		103	0,0035680		103	0,0035020		103	0,0037020
	104	0,0030180		104	0,0030180		104	0,0029500		104	0,0029500
	105	0,0030520		105	0,0030520		105	0,0029840		105	0,0029840
	106	0,0031680		106	0,0031680		106	0,0031000		106	0,0031000
	107	0,0037710		107	0,0035700		107	0,0037040		107	0,0035040
	108	0,0036840		108	0,0035010		108	0,0037000		108	0,0035010
	109	0,0029630		109	0,0029630		109	0,0029630		109	0,0029630
	201	0,0029710		201	0,0029710		201	0,0029710		201	0,0029710
	202	0,0033770		202	0,0033770		202	0,0033770		202	0,0033770
	203	0,0033760		203	0,0033760		203	0,0033760		203	0,0033760
	204	0,0028200		204	0,0028200		204	0,0028200		204	0,0028200
	205	0,0028510		205	0,0028510		205	0,0028510		205	0,0028510
	206	0,0029710		206	0,0029710		206	0,0029710		206	0,0029710
	207	0,0033770		207	0,0033770		207	0,0033770		207	0,0033770
	208	0,0033760		208	0,0033760		208	0,0033760		208	0,0033760
	209	0,0028200		209	0,0028200		209	0,0028200		209	0,0028200
	210	0,0028510		210	0,0028510		210	0,0028510		210	0,0028510
	301	0,0053936		301	0,0053936		301	0,0053936		301	0,0054079
	302	0,0052995		302	0,0052995		302	0,0052995		302	0,0051545
	303	0,0052985		303	0,0052155		303	0,0053425		303	0,0051525
	304	0,0044883		304	0,0045423		304	0,0045763		304	0,0045663
	305	0,0044373		305	0,0044953		305	0,0045103		305	0,0045193
	306	0,0049035		306	0,0049735		306	0,0049075		306	0,0048865
	307	0,0052995		307	0,0052175		307	0,0051545		307	0,0052995
	308	0,0052985		308	0,0052985		308	0,0051525		308	0,0052985
	309	0,0051445		309	0,0048635		309	0,0051475		309	0,0051475
	310	0,0051015		310	0,0051015		310	0,0051015		310	0,0051015
TOTAIS		0,111789	TOTAIS		0,110651	TOTAIS		0,110899	TOTAIS		0,1108480



Constituem como as principais despesas do Condomínio:

- A) As relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstruções das partes e coisas comuns e dependências do Condomínio;
- B) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns do Condomínio;
- C) O prêmio do seguro das benfeitorias e dos empregados do Condomínio;
- D) Os honorários da Administradora e Síndico, a remuneração do zelador e demais empregados do Condomínio;
- E) Os impostos, contribuições e encargos da previdência e assistência social, atuais e que venham a ser criados por determinação legal.
- F) **Despesas com utilidades: água e energia das áreas comuns.**

Artigo 13º Com exceção tão somente do disposto no parágrafo terceiro do Artigo 50º, o rateio das despesas comuns ordinárias e extraordinárias do Condomínio será feito por unidade privativa, na proporção das frações ideais acima.

Artigo 14º Compete à Assembleia Geral Ordinária fixar o orçamento das despesas comuns, cabendo aos condôminos contribuir mensalmente para o custeio das referidas despesas, até o dia 10 (dez) de cada mês, de acordo com os percentuais definidos no Artigo 13º.

Artigo 15º As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos proprietários, seguindo a mesma proporção discriminada no Artigo 13º.

Artigo 16º As despesas extraordinárias serão cobradas no prazo necessário para cumprimento dos eventos que as originaram, podendo ser pagas junto com a cota condominial, desde que discriminadas.

Artigo 17º Ficará a cargo exclusivo dos condôminos envolvidos as despesas decorrentes de atos danosos por eles praticados, bem como seus familiares, dependentes, visitantes, hóspedes e empregados, assim como o aumento das despesas a que derem causa.

Artigo 18º O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outra destinação não lhe for dada pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit verificado a qualquer tempo será rateado pelos condôminos no menor prazo possível, nas devidas proporções.

CAPÍTULO TERCEIRO - DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 19º Além do disposto nesta Convenção de Condomínio, as normas que disciplinam o uso e fruição das unidades autônomas e das partes comuns constarão do Regulamento Interno da edificação, que deverá estar disponível na Administração e Portaria do Condomínio e em meio eletrônico para distribuição entre os condôminos.

Parágrafo Primeiro: O Regulamento Interno será aprovado e, posteriormente modificado, se necessário, pelos condôminos. Para aprovação e modificação do Regulamento Interno será necessária a presença, em Assembleia, de no mínimo 20% dos votos válidos. Aprovação se dará por maioria simples e será aceito e cumprido por todos os condôminos, locatários, prepostos, dependentes, empregados ou pessoas que com os mesmos residam e tenham relação dentro do Condomínio.



Parágrafo Segundo: O funcionamento do Condomínio fica sujeito ao presente Regulamento Interno que faz parte integrante complementar de toda locação escrita ou verbal; ficando sujeito as suas disposições não só os proprietários, locatários, como também, seus prepostos, empregados, visitantes ou parentes, o público em Geral e os empregados do condomínio, qualquer que seja a categoria destes.

Parágrafo Terceiro: A observância às normas do Regulamento Interno é obrigatória a todos os condôminos.

CAPÍTULO QUARTO - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 33º Realizar-se-á anualmente, na segunda quinzena do mês de abril, uma ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, convocada pelo Síndico, à qual compete, além das demais matérias inscritas na "ordem do dia", aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias, de modernização, manutenção preventiva ou corretiva, reformas e outras afins.

Parágrafo Primeiro As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a hora, a data e o local da Assembleia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos proprietários.

Parágrafo Segundo As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do Síndico, bem como, proposta de orçamento relativa ao exercício subsequente.

Parágrafo Terceiro Deverá haver um prazo mínimo de 8 (oito) dias entre a convocação e a data de realização da Assembleia;

Parágrafo Quarto É lícito fixar no mesmo aviso o horário em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação.

Parágrafo Quinto O Síndico comunicará as convocações depositando cópia do edital na caixa postal de cada apartamento, afixando o edital nas áreas comuns do Condomínio e através de meio eletrônico de acesso aos condôminos.

Artigo 34º As Assembleias serão presididas por um condômino, ou não, especialmente escolhido entre os presentes, que indicará o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

Parágrafo Único - É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos das Assembleias.

Artigo 35º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem às unidades que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria dos votos calculados sobre o número de presentes, computado pela fração ideal, à vista do livro de presença, por todos assinados.

Parágrafo Primeiro Se um apartamento pertencer a vários proprietários, indicarão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito em documento que deverá ser exibido na Assembleia.

Parágrafo Segundo Não poderão votar nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas.

Parágrafo Terceiro É vedado ao condômino votar em assunto em que tenham particular interesse.



Parágrafo Quarto Será necessário para alterar a presente convenção o voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos proprietários.

Artigo 36º É lícito o condômino ser representado nas Assembleias por procurador, com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico, o membro da administração ou administradora do condomínio.

Artigo 37º Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na forma prevista no artigo 33 acima e a ela compete complementarmente ao descrito no referido artigo:

- A) Discutir e votar o orçamento para o exercício em curso, fixando o fundo de reserva;
- B) Discutir e votar o relatório e as contas do síndico relativas ao exercício findo;
- C) Eleger o Síndico e subsíndicos;
- D) Eleger os 3 (três) membros do Conselho Consultivo;
- E) Votar as demais matérias constantes da ordem do dia;

Artigo 38º As Assembleias Gerais Ordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos apartamentos que constituem o Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número.

Artigo 39º As Assembleias Gerais Extraordinárias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem 1/2 (metade) dos apartamentos que constituem o Condomínio e em segunda convocação, com qualquer número.

Parágrafo Primeiro As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos, pelo mesmo processo, e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias Gerais Ordinárias.

Artigo 40º Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- A) Deliberar sobre matéria de interesse geral do Condomínio ou dos condôminos;
- B) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a ele levados, a pedido dos interessados;
- C) Deliberar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia;
- D) Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino.

Artigo 41º Nas Assembleias Gerais Extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos calculados sobre o número de presentes à vista do "Livro de Presença" por todos assinados, computado pela fração ideal, salvo o disposto no parágrafo único, a seguir:

Parágrafo único Sem prejuízo do estipulado no Art. 39º parágrafo 1º será exigido:

- A) Voto da maioria dos condôminos proprietários, para a realização de benfeitorias úteis no Condomínio;
- B) Voto da maioria absoluta dos condôminos proprietários para a destituição do Síndico;
- C) Voto da metade mais uma das frações ideais, para reconstrução ou venda em caso de destruição total da edificação;
- D) Voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos proprietários para a realização de benfeitorias meramente voluptárias;



- E) Voto da unanimidade dos condôminos proprietários, para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade ou para aprovar a mudança dos aspectos arquitetônicos dos BLOCOS, com a repercussão em todas as partes visíveis do exterior, inclusive as mudanças em: muretas, gradil, paredes e forros, uma vez que os mesmos fazem parte integrante da fachada do de cada BLOCO.
- F) Será exigida unanimidade dos votos dos condôminos para alterar o critério de rateio de despesas previsto no artigo 14º e 17º.

Artigo 42º As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único Dentro dos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembleia o Síndico informará a todos os condôminos das deliberações tomadas.

Artigo 43º As Atas das Assembleias Gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, Secretário e condôminos presentes, que terão o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único Para as votações de questões polêmicas poderá ser contratado um profissional especializado para orientar a sessão, secretariá-la e lavrar a respectiva Ata.

Artigo 44º O livro para registro de atas deverá preferencialmente ser escriturado por ocasião da realização da reunião, de modo a relatar os assuntos deliberados na sessão. Poderá, entretanto, ser adotada a opção da lavratura de uma minuta, que deverá ser assinada pelo Presidente da reunião e, na próxima reunião, ser ratificada. Em ambos os casos, a ata deverá registrar a seguintes ocorrências:

- A) Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;
- B) Abertura dos trabalhos pelo Síndico;
- C) Escolha do Presidente e do Secretário;
- D) Verificação do “quorum” deliberativo, com base na folha de presenças;
- E) Transcrição da Ordem do Dia;
- F) Resumo das discussões;
- G) Resultado de cada votação;
- H) Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;
- I) Saída de algum condômino;
- J) Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, se redigida na hora, ou aprovação da ata anterior, se for o caso;

Parágrafo Único: As assembleias poderão ser gravadas em meio eletrônico para posterior transcrição em Ata, devendo a gravação ser eliminada após a referida transcrição.

CAPÍTULO QUINTO - DA ADMINISTRAÇÃO



Artigo 45º Tendo em vista que o conjunto de edificações que de trata a presente Convenção será formado por 9 (nove) BLOCOS, haverá uma administração geral, a ser exercida por um Síndico geral, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino ou estranho ao condomínio, um Conselho Fiscal e cada um dos BLOCOS terá um subsíndico.

Parágrafo Primeiro: A remuneração do Síndico será determinada anualmente pela Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Terceiro Na primeira Assembleia Geral Ordinária de instalação do condomínio serão eleitos membros do conselho fiscal e tantos subsíndicos quantos forem os BLOCOS existentes na data da Assembleia, sendo que à medida que os outros blocos vierem a ser instalados agir-se-á de igual modo para cada um deles, até a implantação do condomínio do último BLOCO. No período entre a entrega do bloco e a Assembleia seguinte, o Síndico ficará responsável pela administração do bloco entregue.

Parágrafo Quarto O Conselho Fiscal será constituído de 3 (três) condôminos efetivos e 2 (dois) suplentes, devendo, dentro do que for possível, ser integrado por condôminos residentes, na forma do Artigo 48 e 49 da presente Convenção.

Parágrafo Quinto O Síndico, membros e suplentes do Conselho Fiscal e subsíndicos serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Sexto Ao Síndico geral, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária pelo prazo de 2 (dois) anos, com direito à reeleição e a qualquer tempo, pela administradora do condomínio, compete as seguintes atribuições:

- A) Representar o condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do mesmo, podendo para tal fim constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes "ad judicium" e outros que se fizerem necessários;
- B) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembleias;
- C) Superintender a administração do Edifício;
- D) Admitir e demitir empregados, bem como fixar suas respectivas remunerações;
- E) Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que for necessário à segurança do Edifício, até o limite correspondente a 2/3 (dois terços) do orçamento mensal do condomínio, ou com a prévia aprovação da Assembleia, especialmente convocada, se exceder esta importância;
- F) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- G) Procurar por meios persuasivos dirimir divergências entre os condôminos;
- H) Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences do condomínio em seu poder;
- I) Comunicar à Assembleia as citações, notificações ou intimações que receber;
- J) Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido por grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;
- K) Prestar a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer propostas de orçamento para o exercício seguinte;
- L) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infrações a disposições legais desta convenção;
- M) Ceder mensalmente ao Conselho Fiscal, para exame, as contas do mês anterior;
- N) O Síndico é isento do pagamento mensal de sua cota parte referente exclusivamente às despesas comuns de manutenção do condomínio.
- O) Abrir, movimentar, transferir e encerrar contas bancárias, cadastrar senhas e retirar cartões magnéticos, emitir, endossar, sacar e assinar cheques, fazer depósitos e retiradas mediante recibos, solicitar saldos e extratos de contas, requisitar talões de cheques, ordenando pagamentos por carta ou qualquer outro meio, praticar, efetuar transações na área de câmbio e quaisquer outras; receber



juros e correções monetárias; atualizar cadastros; enfim, todos os demais atos necessários, sendo vedado o substabelecimento no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes, em nome do CONDOMÍNIO FRONT PARK 1, durante seu mandato. Os poderes não dão autorização para contratação de empréstimos.

Artigo 46º O Síndico geral será substituído em seus impedimentos ou ausências, por um dos subsíndicos, sempre, dando-se preferência ao mais idoso entre eles, ou pelo Presidente do Conselho Fiscal.

Artigo 47º O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

CAPÍTULO SEXTO - DO CONSELHO FISCAL E SUBSÍNDICOS

Artigo 48º A Assembleia Geral Ordinária elegerá, entre os condôminos residentes, um Conselho Fiscal, composto de 3 (três) membros efetivos e 2 (dois) membros suplentes, bem como 1 (um) subsíndico e 1 (um) suplente para cada bloco, preferencialmente residente no respectivo bloco em que exercerá suas funções. Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

Parágrafo Primeiro: Dentre os membros eleitos do Conselho Fiscal, um deverá ser indicado como Presidente do Conselho Fiscal, o qual será responsável pela comunicação direta junto ao Síndico e Subsíndicos.

Parágrafo Segundo: A remuneração dos membros do Conselho Fiscal e Subsíndicos serão determinadas anualmente pela Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 49º Compete ao Conselho Fiscal:

- A) Fiscalizar as atividades do Síndico e subsíndicos, examinar as contas, relatórios e comprovantes;
- B) Assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio e em contratos relevantes;
- C) Opinar nos assuntos de interesse comum entre o Síndico e os condôminos;
- D) Dar parecer em matérias relativas às despesas extraordinárias;
- E) Comunicar aos condôminos as irregularidades havidas na gestão do Síndico. Poderá ser utilizada de forma subsidiária a via eletrônica (e-mail ou outra forma de comunicação que acesse o Síndico e condôminos);
- F) Dar parecer sobre as contas do Síndico, bem como a proposta de orçamento para o exercício subsequente, informando à Assembleia Geral;
- G) Autorizar o uso do fundo reserva, ou outra reserva do Condomínio.

Parágrafo Único: Compete ao Subsíndico de cada Bloco:

- A) Comunicar ao Síndico, Administrador ou Zelador sobre falhas elétricas, falta d'água, vazamentos, infiltrações detectadas em seu Bloco.
- B) Auxiliar o Síndico na verificação de irregularidades na execução de obras pelos proprietários.
- C) Comunicar ao Síndico falhas de limpeza e manutenção.
- D) Reportar ao Síndico quaisquer irregularidades que verifique nos BLOCOS e/ou inobservâncias pelos condôminos desta Convenção e do Regulamento Interno.

CAPÍTULO SÉTIMO - DO SEGURO



Artigo 50º Os BLOCOS e partes comuns do Condomínio serão segurados em companhia idônea e através de corretor habilitado, contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se na apólice a metragem quadrada de cada unidade.

Parágrafo Primeiro As partes comuns de que trata o artigo 6º serão seguradas de acordo com as benfeitorias existentes em cada terreno.

Parágrafo Segundo É lícito ao condômino, individualmente e às suas custas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Parágrafo Terceiro Os prêmios de seguro serão rateados entre os condôminos na proporção da fração ideal de terreno detida por cada um.

Artigo 51º Ocorrido o sinistro total ou que destrua 2/3 (dois terços) dos BLOCOS, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 05 (cinco) condôminos, formada por membros do prédio sinistrado que ficarão investidos de poderes para:

A - Receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio no estabelecimento bancário destinado pela Assembleia; **B** - Abrir concorrência para reconstrução da edificação ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação; **C** - Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único: Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para cobrir as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento de excesso, de acordo com as respectivas frações ideais de terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da Lei.

Artigo 52º Pela maioria que represente 2/3 (dois terços) das frações ideais poderá a Assembleia deliberar que a edificação não seja reconstruída, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais de terreno.

Artigo 53º Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á imediatamente à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

CAPÍTULO OITAVO - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 54º Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas ordinárias do Condomínio será cobrado uma importância de até 10 % (dez por cento) para constituição do fundo de reserva a ser utilizado pelo Síndico em caso de emergência, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal, discriminando o que forem despesas ordinárias e extraordinárias ou, destinação a ser dada em Assembleia Geral.

CAPÍTULO NONO - DAS PENALIDADES

Artigo 55º Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas cotas ficarão sujeitos às seguintes penalidades, a partir da data do vencimento das obrigações:

A) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; **B** - Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia; **C** - Decorridos 30 (trinta) dias do vencimento da obrigação, poderá o síndico cobrar o débito por via judicial, hipótese em que, além das custas judiciais, ficarão os inadimplentes sujeitos ao pagamento dos honorários advocatícios, à razão de 20% (vinte por cento) sobre o montante do débito.



Artigo 56º O condômino se obriga a não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, bem como a não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, ficando sujeito a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais em caso de infração.

Artigo 57º O condômino se obriga a dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos usuários ou aos bons costumes, ficando sujeito, em caso de infração, a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais.

Artigo 58º O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio ficará sujeito a uma multa de até 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições condominiais.

Artigo 59º O condômino, que por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor de suas contribuições condominiais, sem prejuízo das demais consequências, cíveis ou criminais do seu ato.

Parágrafo Primeiro: Exceto pela multa prevista no item A do artigo 55, as demais multas cobradas pelo Síndico deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral Extraordinária. Nesta mesma assembleia e também com pauta específicas, outros casos poderão ser apreciados e, então, aplicadas as penalidades cabíveis.

Parágrafo Segundo: O Síndico poderá ser previamente autorizado por meio de Assembleia Geral Extraordinária, em caráter permanente ou temporário, a aplicar multas para determinados casos sem a necessidade de ratificação.

CAPÍTULO DÉCIMO - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 60º As regras específicas sobre fechamento de varandas, sacadas e gardens serão previstas no Regulamento Interno do Condomínio.

Artigo 61º Fica assegurado aos proprietários dos apartamentos localizados no último pavimento do Edifício, o direito perpétuo de uso e gozo da parte disponível do telhado, exclusivamente nas áreas correspondentes

à projeção de suas unidades não afetadas pelas coisas e partes comuns do prédio, sob condição de que tal utilização não importe em obstar o acesso às partes e coisas comuns ali existentes e nem lhes causar danos, correndo por conta do interessado todas as despesas daí decorrentes. Tais construções, no entanto, não poderão, em hipótese alguma, vir a se constituir em unidades autônomas, nem serem edificadas sem a devida autorização e fiscalização dos órgãos públicos competentes, bem como em inobservância a regras específicas estipuladas nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Parágrafo Primeiro A utilização acima referida acarretará a responsabilidade do proprietário do respectivo apartamento pela manutenção e conservação do futuro telhado ou terraço criado, eximindo-se o condomínio desta responsabilidade nas áreas acrescidas da respectiva unidade.

Parágrafo Segundo Todos os demais condôminos se obrigam e se comprometem a fazer constar da escritura de venda de suas respectivas unidades, o direito assegurado no Artigo 61º.

Artigo 62º Visando assegurar ao Edifício uma administração compatível com o padrão previsto para o CONDOMINIO FRONT PARK 01, a empresa a ser contratada para o período correspondente à implantação do Condomínio e à duração do primeiro mandato do Síndico será de indicação da



INCORPORADORA, escolhida entre empresas de reconhecida idoneidade e capacitação técnica no mercado.

Parágrafo Primeiro A primeira Administradora do Condomínio acumulará o cargo de Síndico e será livremente escolhida pela Incorporadora, devendo a contratação ocorrer antes da data da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, pelo prazo de 2 (dois) anos, contados da aludida Assembleia, prorrogável por igual período.

Parágrafo Segundo A remuneração mensal da Administradora será paga pelo Condomínio, no dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vigendo a remuneração a partir da Assembleia de Instalação do Condomínio.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63º O exercício financeiro, a prestação de contas do exercício findo, terão a duração de 12 meses, sendo renovados em Assembleia Ordinária a se realizar na forma do artigo 33 acima.

Artigo 64º Esta Convenção é obrigatória a todos os condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades que integram o CONDOMÍNIO FRONT PARK 01.

Artigo 65º A presente convenção é regida pela Lei 10.406/02 (Código Civil).

Artigo 66º Fica eleito o Fórum da Regional de Campo Grande, desta cidade, como o competente para nele se dirimirem todas e quaisquer questões oriundas da aplicação da presente Convenção.

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
DO CONDOMÍNIO FRONT PARK,
REALIZADA EM 17 DE JULHO DE 2019.



Aos dezessete dias do mês de julho do ano de dois mil e dezenove, reuniram-se no próprio prédio os coproprietários do Condomínio FRONT PARK, inscrito no CNPJ sob o número 27.871.769/0001-31, sito à Rua Eulino Nogueira, 400 – Campo Grande – Rio de Janeiro – RJ, às 19:30 horas, em segunda e última convocação, para a Assembleia Geral Ordinária, em obediência ao Edital de Convocação previamente distribuído a todos os condôminos, a fim de deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1) ALTERAÇÃO CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO; 2) ELEIÇÃO DE NOVO MEMBRO DO CONSELHO FISCAL, EM RAZÃO DA RENÚNCIA DO MEMBRO LUIZ FERNANDO, BEM COMO ELEIÇÃO DE DOIS SUPLENTES PARA O CASO DE VACÂNCIA DO CARGO.** Abertos os trabalhos pela V2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Assembleia iniciou-se em 1ª convocação às 19:30 pois alcançou o quórum convencionado de 2/3 para votação do primeiro item da pauta, sendo posto em votação, ficando registrado nenhum voto contrário dos presentes para início dos trabalhos. Foi solicitado aos presentes que alguém pudesse se candidatar para presidir a mesa, apresentou-se e foi aprovada pela unanimidade dos presentes a Sra. Paula Moreira Utchitel (engenheira prestadora de serviços da V2 Empreendimentos Imobiliários) para Presidente de Mesa, tendo a mim, Luciana Kayser Carneiro, representante da Prohome Administração e Consultoria de Imóveis Ltda., para secretaria-la. Antes de se iniciar as deliberações, Sr. Pedro Henrique A. P. de Oliveira (representante da V2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.), pediu a palavra para apresentar os itens propostos para alteração na convenção do Condomínio. Ato seguinte, passou-se então ao **primeiro item de pauta – ALTERAÇÃO CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO** – quando foi esclarecido que o principal motivo para revisão da Convenção era desvincular a Convenção do Regulamento Interno, deixando registrado que a Convenção não deveria ser modificada com frequência e que, para tal, necessitava de 2/3 dos condôminos para aprovação de qualquer modificação. Foram apresentadas as seguintes alterações principais, dentre outras constantes do documento aprovado em anexo a esta Ata: **consta na convenção:** regulamento interno – alterações e aprovações: % votos válidos (não informado) quórum (não informado); **sugerido:** regulamento interno – alterações e aprovações: aprovado por maioria simples, quórum: 20% votos válidos; **consta na convenção:** realização das Assembleias Gerais Ordinárias, em alguns pontos era informado como data de realização no mês de maio, as vezes no mês de abril; **sugerido:** definição da data de realização da Assembleia Geral Ordinária: até 2ª quinzena do mês de abril; **consta na convenção:** 3 membros efetivos para compor o Conselho Fiscal; **sugerido:** eleição de 3 membros efetivos e 2 membros suplentes para compor o Conselho Fiscal; será constituído de 3 condôminos efetivos e 2 suplentes; **consta na convenção:** remuneração do Síndico, Subsíndicos e Conselheiros (não informado); **sugerido:** a ser definido anualmente em Assembleia Geral Ordinária; **consta na convenção:** indicação de Presidente do Conselho (não informado); **sugerido:** na eleição de Conselho será indicado o Presidente do Conselho Fiscal; **consta na convenção:** aplicação de multas sem necessidade de ratificação (não informado); **sugerido:** aplicação de multas previamente aprovado em assembleia; Apresentadas as alterações e feita a



votação, foram as mesmas aprovadas pela unanimidade dos presentes, que representa 75,49% dos votos válidos, atendendo dessa forma o quórum mínimo de 2/3. Dando prosseguimento, passou-se ao segundo e último item de pauta – **ELEIÇÃO DE NOVO MEMBRO DO CONSELHO FISCAL, EM RAZÃO DA RENÚNCIA DO MEMBRO LUIZ FERNANDO, BEM COMO ELEIÇÃO DE DOIS SUPLENTES PARA O CASO DE VACÂNCIA DO CARGO** – quando foi esclarecido que o Sr. Luiz Fernando Lopes Fernandes (apto.: 207 bloco 8), por motivos pessoais, se viu na necessidade de renunciar ao cargo. Em seguida, foi solicitado que se apresentasse um condômino para se candidatar a membro do Conselho. Apresentou-se e foi eleito o Sr. Rodrigo Ribeiro de Figueiredo (apto.: 107 bloco 9) como 3º membro do Conselho Fiscal, e ficou definido como Presidente do Conselho a Sra. Michele Ciambarella (apto.: 303 bloco 9), ambas a decisões tendo a unanimidade dos presentes. Sendo realizada a votação para os cargos de conselheiros suplentes, apresentaram-se o Sr. Carlos Vinicius Pereira Barros (apto.: 205 bloco 7) e Sra. Amanda Faria de Figueiredo Rodrigues da Silva (apto.: 304 bloco 5), que foram eleitos por unanimidade dos presentes, todos com mandato até a próxima AGO em abril/2020. A Sra. Michele Ciambarella (apto.: 303 bloco 9) esclareceu aos presentes que o papel do conselheiro era de ajudar a buscar melhorias para o condomínio, além de conferir a prestação de contas mensal. A Sra. Presidente, informou aos presentes que a Prohome disponibilizava, através do site (www.prohomeimoveis.com.br) a prestação de contas diária e mensal, que poderão ser acompanhadas *online*. O Sr. Pedro Henrique A. P. de Oliveira (representante da V2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.) elogiou o trabalho dos Conselheiros até a presente data. Foi registrada pela Sra. Presidente que a eleição para os cargos de Subsíndicos ficará para próxima AGO. Nada mais havendo a ser tratado, tendo em vista terem sido debatidos regularmente todos os itens da ordem do dia, a Sra. Presidente deu por encerrada esta Assembleia, agradecendo a presença e participação de todos, lavrado a presente ata em livro próprio que vai assinada pela Sra. Presidente e por mim. Rio de Janeiro, 17 de Julho de 2019.

Paula Moreira Utchitel

Presidente: Paula Moreira Utchitel

Luciana Kayser Carneiro

Secretário: Luciana Kayser Carneiro – Prohome Administração e Consultoria de Imóveis Ltda.

15º OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIA
Av. das Américas, 500, Bl.11, Lj 108 Barra da Tijuca (21) 3154-7181 RJ
Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de:
PAULA MOREIRA UTCHITEL.....
Rio de Janeiro, 25 de julho de 2019. *Paula Moreira Utchitel*

ADRI JESUS BARBOSA DOS SANTOS - ESCRIVENTE - Mat. 94/12905
Emolumentos R\$ R\$ 5,61 - TJ+Fundos R\$ 2,31 - Total R\$ 7,92
Selo(s): EDCY41914-RPR
Consulte em <https://www3.trj.jus.br/sitepublico>



15º OFÍCIO DE NOTAS
BARRA DA TIJUCA
Escritório dos Santos
Mat: 94/12905

RTD - Rio de Janeiro
Registro de Título: 089255A1424669
REGISTRO Nº 1026457
RJ, 08/08/2019
de Paula
Marceline Silva - 93680
www.4rtid-rio.com.br
Av. Rio Branco, 109/1702
Selo Eletrônico nº EDBU24210 CDF
Consulte: <https://www3.trj.jus.br/sitepublico>

