Registro de Imóveis do DF 20

3ª ALTERAÇÃO E REVISÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ATA 16ª AGE DE 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Centro Empresarial VARIG

Setor Comercial Norte Quadra 04 Bloco B

O **CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL VARIG** sito no **SETOR COMERCIAL NORTE, QUADRA 04 BLOCO B,** assim como os proprietários **VARIG S.A (VIAÇÃO AÉREA RIO-GRANDENSE)** empresa com sede na RUA DEZOITO DE NOVEMBRO Nº 800 – NAVEGANTES – PORTO ALEGRE – RS inscrita no CNPJ sob o número 92.772.821/0001-64, **FUNDAÇÃO PETROBRAS DE SEGURIDADE SOCIAL PETROS**, fundação com sede na RUA DO OUVIDOR Nº 98 – CENTRO – RIO DE JANEIRO – RJ, inscrita no CNPJ sob o número 34.053.942/0001-50, **SERPROS FUNDO MULTIPATROCINADO**, com sede na RUA FERNANDES GUIMARAES Nº 35 – BOTAFOGO – RIO DE JANEIRO – RJ inscrita no CNPJ sob o número 29.738.952/0001-99, **PREVINORTE - FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR**, fundação com sede no SCN QUADRA 01 BLOCO C SALAS 801/813 – ASA NORTE – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 03.637.154/0001-87, **FUNDAÇÃO REDE FERROVIÁRIA DE SEGURIDADE SOCIAL REFER**, com sede na RUA DA QUITANDA Nº 173 – CENTRO – RIO DE JANEIRO inscrita no CNPJ sob o número 30.277.685/0001-89; **INSTITUTO AERUS DE SEGURIDADE SOCIAL**, com sede na RUA DA ASSEMBLEIA Nº 98 SALA 1801 - CENTRO – RIO DE JANEIRO – RJ inscrita no CNPJ sob o número 27.901.719/0001-50, **SIQUEIRA CASTRO – ADVOGADOS** empresa com sede no SCN QUADRA 04 BLOCO B SALA 1303 EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL VARIG – ASA NORTE – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 07.187.444/0001-27, **VICTORIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, empresa com sede no SIA TRECHO 17 RUA 20 LOTE 80 PARTE A – GUARÁ – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número

05.699.767/0001-74, **RB CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, empresa com sede no SHC/ SUL EQ 414/415 BLOCO A LOJA 248 TÉRREO – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 09.091.574/0001-97, **GSA PATRIMONIAL PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, empresa com sede no ST SHIS QI 5 BLOCO F SALA 220 – LAGO SUL – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 08.531.982/0001-50, **LOCAR – LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, empresa com sede na AVENIDA DAS INDÚSTRIAS Nº 1344 – SÃO JOÃO – PORTO ALEGRE – RS inscrita no CNPJ sob o número 12.546.752/0001-31, **IMOBILIÁRIA COLINA LTDA**. empresa com sede na RUA RAFAEL MARIANO NETO Nº 600 SALA 70 – JARDIM KARAIBA – UBERLÂNDIA – MG, END. ADMINISTRATIVO: **AEROPORTO INTERNACIONAL DE BRASILIA HANGAR Nº 35** – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 19.926.930/0001-07, **IMOBILIÁRIA MONTE CARLO LTDA.**, empresa com sede no SRTVS QUADRA 701 CONJUNTO E BLOCO 01 SALA 209 ED. PALÁCIO DOS RÁDIOS – ASA SUL – BRASÍLIA DF, **END. ADMINISTRATIVO: AEROPORTO INTERNACIONAL DE BRASILIA HANGAR Nº 35 – BRASÍLIA – DF**, inscrita no CNPJ sob o número 04.651.616/0001-83, **GRUPO OK CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, empresa com sede no SHIS QI 15 CHACARAS 49 A 56 – LAGO SUL – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 01.535.160/0001-06, **SOHESTE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, empresa com sede no SC/SUL QUADRA 02 BLOCO B 20 SALA 707 ED. PALÁCIO DO COMÉRCIO – ASA SUL – BRASÍLIA – DF inscrita no CNPJ sob o número 00.336.958/0001-58, **GISELE MENDES DE CENARO**, pessoa física com endereço no CONDOMÍNIO JARDINS DO LAGO QUADRA 09 RUA DAS ORQUÍDEAS CASA 06 LAGO SUL BRASÍLIA – DF inscrita no CPF sob o número 122.503.998-32, **SANTA TEREZA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, empresa com sede na AV. PAULISTA 854 CONJUNTO 1014 - BELA VISTA - SÃO PAULO-SP inscrita no CNPJ sob o número 23.4492.155/0001-98, **FIPECQ-FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR DOS EMPREGADOS OU SERVIDORES DA FINEP, DO IPEA, DO CNPQ, DO INPE E DO INPA** com sede no SCN Quadra 1, Bloco "D", sala 119, Ed. Vega, CEP 70711-040, Brasília-DF inscrita no CNPJ sob o número 00.529.958/0001-74, **JJC SUPORTE EMPRESARIAL S.A.** empresa com sede no SHN , Conjunto A, Quadra 01, Bloco D, Entrada A, Sala 910 - ASA NORTE - BRASÍLIA - DF inscrita no CNPJ sob o número 22.825.126/0001-38; resolvem entre si, estabelecer a **3ª (TERCEIRA) ALTERAÇÃO E REVISÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, regida pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterações posteriores, regulamentada

pelo Decreto Federal nº 55.815, de 08 de março de 1965, conforme alterações posteriores, pelo Código Civil brasileiro e demais normas aplicáveis, mediante as seguintes cláusulas e condições que, após o seu registro, deverão ser aderidos pelos proprietários, promitentes adquirentes ou aqueles que a qualquer título venham a ser investidos na posse das unidades imobiliárias que constituem o referido edifício.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão desta Convenção são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular ou no plural, em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

(1) Administradora – é a empresa contratada para administrar o Condomínio;

(2) Áreas Comuns – são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Condôminos e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes serem suportadas por todos os Condôminos, sem exceção. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns serão revertidas aos cofres do Condomínio e beneficiarão a todos os Condôminos, sem distinção;

(3) Áreas Comuns Não Proporcionais (Pétala A) – são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos deferidos ao uso exclusivo dos Condôminos da Pétala A, conforme previsto nesta Convenção, devendo as despesas delas decorrentes serem suportadas por quem delas se serve. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns Não Proporcionais serão revertidas aos cofres da respectiva Pétala A, e se beneficiarão desses recursos apenas os Condôminos de tal Pétala;

(4) Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral") - reunião por meio da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas;

(5) Condomínio (ou "Empreendimento") – é o empreendimento imobiliário construído no imóvel situado nesta cidade no SC/NORTE, QUADRA 04 BLOCO B. Para os fins desta Convenção, a expressão *Condomínio* expressará relações que envolvam todos os Condôminos do Empreendimento, sem exceção;

(6) Condômino - é considerado o proprietário, o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre unidade autônoma. Para os fins desta Convenção, excepcionalmente, algumas referências a Condôminos poderão alcançar aqueles que forem Usuários de unidades autônomas e áreas comuns;

(7) Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos Condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo;

(8) Despesa:

(8.1) Despesas Ordinárias (comuns): aquelas relacionadas exclusivamente com as coisas e serviços sob a administração e ingerência diretas e exclusivas do Condomínio: a) relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício; b) as relativas à manutenção das partes e coisas; c) o prêmio de seguro do edifício e dos empregados; d) os tributos que incidam sobre partes comuns do edifício; e) remuneração do Síndico, administrador e demais empregados, bem como as relativas aos encargos estipulados em lei.

(8.2) Despesas Extraordinárias aquelas de caráter extraordinário, mas não emergenciais, não previstas no orçamento anual, atinentes ao Condomínio;

(8.3) Despesa Emergencial: aquelas despesas necessárias para fazer frente a eventos emergenciais, atinentes ao Condomínio;

(9) Regimento Interno - é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta cotidiana da vida do Condomínio, de seus Condôminos e Usuários a qualquer título;

(10) Unidades Autônomas – são as salas comerciais e lojas do Empreendimento;

(11) Usuário – é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das unidades autônomas e/ou áreas comuns, sem *animus domini*, bem como se utiliza de serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1°

A Regulamentação do condomínio do edifício CENTRO EMPRESARIAL VARIG, sito a SC/NORTE, QUADRA 04, BLOCO "B", desta capital, composto de 02 (dois) subsolos (1° e 2°), 01 (um) pavimento (térreo), 01 (um) mezzanino (do térreo), 04 (quatro) pavimentos (1°, 2°, 13°, 14° - cobertura), 10 (dez) pavimentos tipo (3° ao 12°), 01 (um) mezzanino (do 13°) e casa de máquinas, fica submetido ao regime instituído pela Lei n° 4.591, de 16 de dezembro 1.964, pela Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro, atualização da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais atualizações posteriores.

PARÁGRAFO ÚNICO

O empreendimento tem a denominação de **CENTRO EMPRESARIAL VARIG,** vetada alteração a qualquer título e a qualquer tempo.

Art. 2°

São partes comuns do Edifício, inalienáveis e indivisíveis:

a) O solo em que o mesmo se acha construído, com área de 6.400,00 m²;

b) As fundações, a estrutura de concreto armado, a estrutura metálica, a cobertura e o telhado, as caixas d'água, as escadas, os elevadores, os compartimentos destinados às concessionárias, os halls e corredores de circulação, rampas, casas de máquinas de exaustão mecânica, casa de bombas de esgotamento, central de água gelada, as instalações de água, luz, força, esgotos, águas pluviais, telefones, até as caixas ou ramais de entrada de cada unidade autônoma, e todas as dependências, equipamentos e instalações destinadas ao bom funcionamento do prédio, destinadas ao uso comum pela sua própria natureza, conforme art. 3° da Lei 4.591 de 16/12/1964, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro, atualização da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais atualizações posteriores.

Art. 3°

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma e as frações ideais de terreno a que se acham vinculadas ditas acessões, compostas na sua individualidade orgânica pelas respectivas dependências, instalações internas,

dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, tubulações e demais elementos constitutivos que delas fazem parte, redes e sistemas que interagem as partes comuns ou de meação com as unidades autônomas vizinhas, indicada pela numeração correspondente, com a descrição e área a seguir indicada:

- PÉTALA "A" (torre norte)

Unidade loja n° 26 localizada no pavimento térreo é composta de 01 (uma) loja, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (um) compartimento para ar condicionado e 01 (um) compartimento para arquivo. E uma escada que dá acesso ao mezzanino que é composto de: 01 (um) mezzanino propriamente dito, 01 (uma) copa e 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (um) compartimento para ar condicionado e 01 (uma) escada que dá acesso ao 1° pavimento. Possui esta unidade 07 (sete) vagas de garagem nos subsolos. Cabe a esta unidade as seguintes áreas reais: área privativa de 594,94 m², área de uso comum não proporcional de 108,82 m², área de uso comum proporcional de 311,07 m², área total de 1.014,83 m², fração ideal de 0,0130438 e cota parte ideal do terreno de 83,48 m²;

Unidade n° 101, localizada no primeiro pavimento, é composta de 01 (uma) área de escritórios, 01 (um) compartimento para Raio X, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 03 (três) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (um) para escritório, 01 (uma) copa e 01 (uma) escada de acesso ao mezzanino. Possui esta unidade 07 (sete) vagas de garagem localizadas no subsolo. Cabe a esta unidade as seguintes áreas reais: área privativa de 341,22 m², área de uso comum não proporcional de 22,24 m², área de uso comum proporcional de 123,63 m² área total de 487,09 m² fração ideal de 0,0051841 e cota parte ideal do terreno de 33,17 m².

Unidades n° 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, e 1201 dispostas do segundo ao décimo-segundo pavimento compostas cada uma de hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as escadarias

Possuem as unidades de n° 201, 301, 401, 501, 601, cada uma 14 (quatorze) vagas de garagem. Possuem as unidades de n° 701, 801, 901, 1001,1101 e 1201, cada uma 15

(quinze) vagas de garagem, localizadas nos subsolos. Cabe a estas unidades, as seguintes áreas reais:

Unidades nº 201 - área privativa de 769,40 m², área de uso comum não proporcional de 104,21 m², área de uso comum proporcional de 471,53 m², área total de 1.345,14 m², fração ideal de 0,0197720 e cota parte ideal do térreo de 126,54 m²;

Unidade nº 301 - área privativa de 776,30 m², área de uso comum não proporcional de 131,71 m², área de uso comum proporcional de 488,83 m², área total de 1.396,84 m², fração ideal de 0,0204974 e cota parte ideal do terreno de 131,18 m²;

Unidade nº 401 - área privativa de 779,86 m², área de uso comum não proporcional de 132,36 m² área de uso comum proporcional de 491,18 m², área total 1.403,40 m², fração ideal de 0,0205959 e cota parte ideal do terreno de 131,81 m²;

Unidade nº 501 - área privativa de 784,76 m², área de uso comum não proporcional de 133,19 m², área de uso comum proporcional de 494,40 m², área total de 1.412,35 m², fração ideal de 0,0207308 e cota parte ideal do terreno de 132,68 m²;

Unidade nº 601 - área privativa de 788,32 m², área de uso comum não proporcional de 133,81 m², área de uso comum proporcional de 496,74 m², área total de 1.4018,87 m², fração ideal de 0,0208291 e cota parte ideal do terreno de 133,31 m²;

Unidade nº 701 - área privativa de 805,76 m², área de uso comum não proporcional de 134,69 m², área de uso comum proporcional de 505,73 m², área total de 1.446,18 m², fração ideal de 0,0212060 e cota parte ideal do terreno de 135,72 m²;

Unidade nº 801 - área privativa de 809,32 m², área de uso comum não proporcional de 135,33 m², área de uso comum proporcional de 508,08 m² área total de 1.452,73 m², fração ideal de 0,0213045 e cota parte ideal do terreno de 136,35 m²;

Unidade nº 901 - área privativa de 814,20 m², área de uso comum não proporcional de 511,28 m², área total de 1.461,64 m², fração ideal de 0,0214389 e cota parte ideal do terreno de 137,21 m²;

Unidade nº 1001 - área privativa de 817,82 m², área de uso comum não proporcional de 136,82 m², área de uso comum proporcional de 513,67 m², área total de 1.468,31 m², fração ideal de 0,0215391 e cota parte ideal do terreno de 137,85 m²;

Unidade nº 1101 - área privativa de 822,70 m², área de uso comum não proporcional de 137,65 m², área de uso comum proporcional de 516,88 m², área total de 1.477,23 m², fração ideal de 0,0216735 e cota parte ideal do terreno de 138,71 m².

Unidade nº 1201 - área privativa de 826,28 m², área do uso comum não proporcional de 138,29 m², área de uso comum proporcional de 519,24 m², área total de 1483,81 m², fração ideal de 0,0217725 e cota parte terreno de 139,34 m².

- PÉTALAS "B" (torre leste), "C" (torre sul) e "D" (torre oeste):

Unidades lojas nº 52, 86, 120 - localizadas no pavimento térreo das pétalas "D" (torre oeste) "C" (torre sul) e "B" (torre leste) respectivamente, compostas cada uma de: 01 (uma) área de loja, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 01 (uma) copa, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e uma escada interna que dá acesso ao mezzanino, que é composto de: 01 (um) mezzanino propriamente dito, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento para ar condicionado 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (uma) escada que dá acesso ao 1° pavimento. A unidade 86 possui 08 (oito) vagas de garagem, a unidade 52 possui 04 (quatro) vagas de garagem e a unidade 120 possui 02 (duas) vagas de garagem localizadas no 1° e 2° subsolos. Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais:

Unidade nº 86 - área privativa de 596,94 m², área do uso comum proporcional de 259,20m², área total de 856,14 m², fração ideal de 0,0108686 e cota parte ideal do terreno de 69,56 m²;

Unidade nº 52 - área privativa de 353,90 m², área de uso comum proporcional de 182,40 m², área total de 536,30 m², fração ideal de 0,0076485 e cota parte ideal do terreno 48,95 m²;

Unidade nº 120 - área privativa de 343,40 m², área de uso comum proporcional de 177,59 m², área total de 520,99 m², fração ideal de 0,0074466 e cota parte ideal do terreno de 47,66 m²;

Unidades nº 102, 103 e 104 - localizadas no primeiro pavimento das pétalas "D" (torre oeste), "C" (torre sul) e "B" (torre leste), respectivamente compostas cada uma de: 01 (uma) área de escritórios, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 01 (uma) copa, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e 01 (uma) escada de acesso ao mezzanino. Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas

reais: área privativa de 253,72 m², área de uso comum proporcional de 72,72 m², área total de 326,44 m², fração ideal de 0,0030492 e cota parte ideal do terreno de 19,51 m²;

Unidades nº202, 203 - localizadas no segundo pavimento das pétalas "D" (torre oeste) "C" (torre sul), respectivamente, compostas cada uma de: hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios com 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadras laterais.

Possuem as unidades 202 e 203 14 (quatorze) vagas de garagem cada, localizadas nos subsolos e a unidade 204 possui 15 (quinze) vagas de garagem localizadas nos subsolos. Cabe a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais:

Unidade 204 - localizada no segundo pavimento da pétala "B" (torre leste) composta de: hall/portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento do ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios com 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possui 15 (quinze) vagas de garagem localizadas nos subsolos. Cabe a cada uma destas unidades, as seguintes áreas reais.

Unidades nº 202, 203 - área privativa de 769,40 m², área de uso comum proporcional de 420,97 m², área total de 1.190,37 m² fração ideal de 0,0176520 e cota parte ideal do terreno de 112,97 m²;

Unidade nº 204 - área privativa de 781,90 m², área de uso comum proporcional de 426,71 m², área total de 1.208,61 m², fração ideal de 0,0178924 e cota ideal do terreno de 114, 51 m²;

Unidades nº 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202 - dispostas do 3º ao 12º pavimento, respectivamente, da pétala "D" (torre oeste); **303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1302**, dispostas do 3º ao 13º pavimento, respectivamente, da pétala "C" (torre sul) e **304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204**, dispostas do 3º ao 12º pavimento, respectivamente, da pétala "B" (torre leste) composta cada uma de hall/portaria, 01(uma) copa, 01 (um) compartimento de ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo: 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais. Possuem as unidades de nº 302, 402 e 502, localizadas na pétala "D" (torre oeste) e, 303 e 403, localizadas na pétala "C" (torre sul),

14 (quatorze) vagas de garagem cada uma. Possuem as unidades nº 602, 702, 802, 902, 1002, localizadas na pétala "D" (torre oeste), 503, 603, 703, 803, 903, e 1003, localizadas na pétala "C" (torre sul) e 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104 e 1204, localizadas na pétala "B" (torre leste), 15 (quinze) vagas de garagem cada uma. A unidade de nº 1102, localizada na pétala "D" (torre leste), 1103 e 1203, localizadas na pétala "C" (torre sul), 16 (dezesseis) vagas de garagem, cada uma. A unidade de nº 1202, localizadas na pétala "D" (torre oeste), possui 17 (dezessete) vagas de garagem. A unidade 1302, localizada na pétala "C" (torre sul) possui 08 (oito) vagas de garagem.

Cabe a cada uma dessas unidades as seguintes áreas reais:

Unidades nº 302 e 303 - área privativa de 776,30 m², área de uso comum proporcional de 424,93 m², área total de 1.201,23 m², fração ideal de 0,0178179 e cota a parte ideal do terreno de 114,04 m²;

Unidade nº304 - área privativa de 788,80 m², área de uso comum proporcional de 430,66 m², área total de 1.219,46 m², fração ideal de 0,0180582 e cota ideal do terreno de 115,57 m²;

Unidades nº402 e 403 - área privativa de 779,86 m², área de uso comum proporcional de 426,97 m², área total de 1.206,83 m², fração ideal de 0,0179034 e cota parte ideal do terreno de 114,58 m²;

Unidade nº404 - área privativa de 792,36 m², área de uso comum proporcional de 432,70 m², área total de 1.225,06 m², fração ideal de 0,0181438 e cota parte ideal de 116,13 m²;

Unidade nº502 - área privativa de 784,76 m², área de uso comum proporcional de 429,78 m², área total de 1.214,54 m², fração ideal de 0,0180212 e cota parte ideal do terreno de 115,34 m²;

Unidades nº 503 e 504 - área privativa de 797,26 m², área de uso comum proporcional de 435,51 m², área total de 1.232,77 m², fração ideal de 0,0182616 e cota parte ideal do terreno de 116,87 m²;

Unidades nº 602, 603 e 604 - área privativa de 800,82 m², área de uso comum proporcional de 437,55 m², área total de 1.238,37 m², fração ideal de 0,0183471 e cota parte ideal do terreno de 117,42 m²;

Unidades nº 702, 703 e 704 - área privativa de 805,76 m², área de uso comum proporcional de 440,38 m², área total de 1.246,14 m², fração ideal de 0,0184659 e cota parte ideal do terreno de 118,18 m²;

Unidades nº 802, 803 e 804 - área privativa de 809,32 m², área de uso comum proporcional de 442,42 m², área total de 1.251,74 m², fração ideal de 0,0185514 e cota parte ideal do terreno de 118,73 m²;

Unidades nº 902, 903 e 904 - área privativa de 814,20 m², área de uso comum proporcional de 445,22 m², área total de 1.259,42 m², fração de 0,0186687 e cota parte ideal do terreno de 119,48 m²;

Unidades nº 1002, 1003 e 1004 - área privativa de 817,82 m², área de uso comum proporcional de 445,22 m², área total de 1.265,11 m², fração ideal de 0,0187557 e cota parte ideal do terreno de 120,04 m²;

Unidades nº 1102 e 1103 - área privativa de 835,20 m², área de uso comum proporcional de 455,82 m², área total de 1.291,02 m², fração ideal de 0,0191134 e cota parte ideal do terreno de 122,33 m²;

Unidade nº 1104 - área privativa de 822,70 m², área de uso comum proporcional de 450,09 m², área total de 1.272,79 m², fração ideal de 0,0188730 e cota parte ideal do terreno de 120,79 m²;

Unidade nº 1202 - área privativa de 851,28 m², área de uso comum proporcional de 463,61 m², área total de 1.314,89 m², fração ideal de 0,0194398 e cota parte ideal do terreno de 124,41 m²;

Unidade nº 1203 - área privativa de 838,78 m², área de uso comum proporcional de 457,88 m², área total de 1.296,66 m², fração ideal de 0,0191904 e cota parte ideal do terreno de 122,88 m²;

Unidade nº 1204 - área privativa de 826,28 m² área de uso comum proporcional de 452,14 m², área total de 1.278,42 m², fração ideal de 0,0189591 e cota parte ideal do terreno de 121,34 m²;

Unidade nº 1302 - área privativa de 743,66 m², área de uso comum proporcional de 414,82 m² área total de 1.158,48 m², fração ideal de 0,0173939 e cota parte do terreno de 111,32 m²;

Unidades nº 1301, localizada no 13º pavimento da pétala "D" (torre oeste) e 1303, localizada no 13º pavimento da pétala "B" (torre leste) compostas cada uma de; hall de

portaria, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento de ar condicionado 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina e a área de escritórios contendo; 04 (quatro) instalações sanitárias e previsão de armários localizados sob as esquadrias laterais e escadas de acesso ao mezzanino (13° M pavimento). Possui a unidade de n° 1301,17 (dezessete) vagas de garagem, e a unidade 1303, possui 15 (quinze) vagas de garagem. Cabem a cada uma destas unidades, as seguintes áreas reais: **Unidade n° 1301** - área privativa de 856,16 m², área de uso comum proporcional de 466,41 m², área total de 1.322,57 m², fração ideal de 0,0195571 e cota parte ideal do terreno de 125,17 m²;

Unidade n° 1303 - área privativa de 831,16 m², área de uso comum proporcional de 454,94 m², área total de 1.286,10 m², fração ideal de 0,0190764 e cota parte ideal do terreno de 122,09 m²;

Unidades n° 1301-M e 1302-M localizadas no décimo terceiro M pavimento das pétalas "D" (torre oeste) e "B" (torre leste) respectivamente composta cada uma de 01 (uma) sala de estar para funcionários, 01 (uma) copa, 01 (um) compartimento para ar condicionado, 02 (duas) instalações sanitárias, sendo, uma masculina e outra feminina, 01 (uma) área de escritórios contendo 04 (quatro) instalações sanitárias e previsões de armários localizadas sob as esquadrias laterais e escada de acesso ao décimo terceiro pavimento. Cabem a cada um destas unidades as seguintes áreas reais: área privativa de 643,66 m², área de uso comum proporciona de 184,48 m², área total de 828,14 m², fração ideal de 0,0077355 e cota parte ideal do terreno de 49,51 m²;

Unidades n° 1402, 1403 e 1404, são situadas no décimo quarto pavimento ou cobertura das pétalas "D" (torre oeste), "C" (torre sul), "B" (torre leste) respectivamente, compostas cada uma de; 02 (duas) circulações cobertas, 01 (uma) sala com 02 (duas) instalações sanitárias e um terraço que envolve cada torre. As unidades 1402 e 1404 possuem 05 (cinco) vagas e garagem e a unidade 1403 possui 04 (quatro) vagas de garagem localizadas nos subsolos. Cabem a cada uma destas unidades as seguintes áreas reais: Unidades n°s 1402 e 1404 privativa de 749,63 m², área de uso comum proporcional de 282,95 m², área total de 1.032,58 m², fração ideal de 0,0118644 e cota parte ideal do terreno de 75,93 m², Unidade n° 1403 - área privativa de 737,13 m², área de uso comum proporcional de 277,21 m², área total de 1.014,34 m², fração ideal de 0,0116240 e cota parte ideal do terreno de 74,39 m²;

OBS: Na área privativa de cada unidade autônoma encontram-se também incluídas as áreas relativas às vagas de garagem das mesmas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O direito ao uso de vaga para estacionamento só poderá ser diretamente alienado por seu titular a outro condômino, por força de sua vinculação obrigatória à unidade autônoma, sendo vedada, em consequência, terminantemente, a transferência a pessoas estranhas ao condomínio. Poderá, entretanto, esse direito, ser objeto de locação ou comodato a terceiros, em caráter permanente, mas unicamente a pessoas estabelecidas no edifício ou que nele trabalhem.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A cada titular do direito às vagas, competirá, em interesse comum, não dificultar a manobra e o estacionamento dos demais veículos nas dependências do condomínio.

DISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

(1/= Vagas Localizadas no 1° Subsolo)

(2/= Vagas Localizadas no 2° Subsolo)

Pétala "A" (Torre Norte)

Unidade	Vagas	Números:					
26	2/11	2/12	2/13	2/14	2/21	2/22	2/23;
101	2/15	2/16	2/17	2/18	2/46	2/56	2/57;
201	1/25	2/19	2/20	2/24	2/25	2/26	2/27
	2/28	2/29	2/30	2/31	2/53	2/78	2/112;
301	2/47	2/48	2/49	2/50	2/51	2/52	2/54
	2/55	2/81	2/82	2/83	2/84	2/107	2/141;
401	2/75	2/76	2/77	2/79	2/80	2/85	2/86
	2/113	2/114	2/115	2/116	2/117	2/118	2/142;

501	2/108	2/109	2/110	2/111	2/143	2/144	2/145	
	2/146	2/147	2/148	2/149	2/150	2/151	2/152;	
601	1/18	1/19	1/20	1/21	1/22	1/23	1/24	
	1/30	1/31	1/32	1/33	1/34	1/35	1/36;	
701	1/26	1/27	1/28	1/47	1/48	1/49	1/50	1/51
	1/52	1/73	1/96	1/106	1/107	1/108	1/109;	
801	1/15	1/16	1/17	1/29	1/72	1/74	1/93	1/94
	1/95	1/97	1/98	1/99	1/100	1/205	1/206;	
901	1/92	1/101	1/102	1/103	1/104	1/105	1/123	1/124
	1/125	1/126	1/127	1/128	1/129	1/130	1/134;	
1001	1/91	1/131	1/132	1/133	1/137	1/138	1/139	1/140
	1/335	1/141	1/142	1/143	1/144	1/145	1/146;	
1101	1/53	1/54	1/55	1/56	1/57	1/58	1/135	1/136
	1/162	1/163	1/165	1/170	1/171	1/172	1/209;	
1201	1/164	1/173	1/178	1/179	1/186	1/187	1/188	1/194
	1/195	1/196	1/202	1/203	1/204	1/207	1/208	

Pétala "B" (Torre Leste)

Unidade	Vagas	Números:
120	1/327	1/328;
204	2/229	2/230 2/231 2/232 2/241 2/242 2/243 2/244
	2/245	2/246 2/316 2/317 2/318 2/319 2/320;

304 2/182 2/183 2/184 2/185 2/208 2/209 2/210 2/211
2/212 2/213 2/214 2/215 2/247 2/248 2/249;

404 2/167 2/168 2/169 2/170 2/171 2/172 2/173 2/174
2/175 2/176 2/177 2/178 2/179 2/180 2/181;

504 1/62 1/63 1/320 1/321 1/322 1/323 1/324 1/325
1/326 2/238 2/239 2/240 2/281 2/282 2/283;

604 1/59 1/60 1/61 1/267 1/336 1/337 2/235 2/236
2/237 2/275 2/276 2/277 2/278 2/279 2/280;

704 1/268 1/269 2/233 2/234 2/271 2/272 2/273 2/274
2/309 2/310 2/311 2/312 2/313 2/314 2/315;

804 1/174 1/175 1/176 1/177 1/184 1/185 2/199 2/200
2/201 2/202 2/203 2/204 2/205 2/206 2/207;

904 2/321 2/322 2/323 2/386 2/387 2/388 2/389 2/390
2/391 2/392 2/393 2/394 2/395 2/396 2/397;

1004 1/180 1/181 1/182 1/183 1/189 1/190 1/191 1/192
1/193 1/197 1/198 1/199 1/200 1/201 1/255;

1104 1/210 1/211 1/212 1/213 1/214 1/215 1/216 1/217
1/218 1/219 1/220 1/221 1/222 1/287 1/288;

1204 1/273 1/274 1/275 1/276 1/277 1/278 1/279 1/280
1/281 1/282 1/283 1/284 1/285 1/286 2/198;

1303 1/240 1/241 1/242 1/243 1/244 1/245 1/246 1/247
1/248 1/249 1/250 1/251 1/252 1/253 1/254;

1404 1/256 1/330 1/331 1/332 1/333;

Pétala "C" (Torre Sul)

Unidade Vagas Números:

86 2/348 2/349 2/350 2/351 1/227 1/228 1/329 1/334;

203 2/299 2/352 2/353 2/354 2/355 2/356 2/357 2/358 2/359 2/360 2/361 2/362 2/363 2/364;

303 2/250 2/251 2/284 2/285 2/286 2/287 2/288 2/289 2/290 2/291 2/292 2/293 2/294 2/295;

403 2/252 2/253 2/254 2/255 2/256 2/257 2/258 2/259 2/260 2/261 2/262 2/263 2/264 2/265;

503 2/333 2/334 2/335 2/336 2/337 2/338 2/339 2/340 2/341 2/342 2/343 2/344 2/345 2/346 2/347;

603 2/186 2/187 2/216 2/217 2/218 2/219 2/220 2/221 2/222 2/223 2/224 2/225 2/226 2/227 2/228;

703 2/153 2/154 2/155 2/156 2/157 2/188 2/189 2/190 2/191 2/192 2/193 2/194 2/195 2/196 2/197;

803 2/304 2/365 2/366 2/367 2/368 2/369 2/370 2/371 2/372 2/373 2/374 2/375 2/376 2/377 2/378;

903 1/316 1/317 1/318 1/319 2/305 2/306 2/307 2/308 2/379 2/380 2/381 2/382 2/383 2/384 2/385;

1003 1/301 1/302 1/303 1/304 1/305 1/306 1/307 1/308

1/309 1/310 1/311 1/312 1/313 1/314 1/315;

1103 1/257 1/258 1/259 1/260 1/261 1/262 1/263 1/264
1/265 1/266 2/268 2/269 2/270 2/301 2/302 2/303;

1203 1/166 1/167 1/168 1/169 1/234 1/235 1/236 1/237
1/238 1/239 1/270 1/271 1/272 2/266 2/267 2/300;

1302 1/229 1/230 1/231 1/232 1/233 2/296 2/297 2/298;

1403 1/223 1/224 2/225 1/226;

Pétala "D" (Torre Oeste)

Unidade Vagas Números:

52 1/119 1/120 1/121 1/122;

202 2/32 2/33 2/58 2/59 2/60 2/324 2/325 2/326
2/237 2/328 2/329 2/330 2/331 2/332;

302 2/01 2/02 2/03 2/04 2/05 2/06 2/07 2/08
2/09 2/10 2/34 2/35 2/61 2/62;

402 2/36 2/37 2/38 2/39 2/40 2/41 2/63 2/64
2/65 2/66 2/67 2/158 2/159 2/160;

502 2/42 2/43 2/44 2/45 2/68 2/69 2/70 2/71
2/72 2/73 2/74 2/161 2/162 2/163;

602 2/87 2/88 2/89 2/90 2/91 2/92 2/119 2/120
2/121 2/122 2/123 2/124 2/125 2/126 2/164;

702 2/93 2/94 2/95 2/96 2/97 2/98 2/99 2/127

2/128 2/129 2/130 2/131 2/132 2/133 2/165;

802 2/100 2/101 2/102 2/103 2/104 2/105 2/106 2/134
2/135 2/136 2/137 2/138 2/139 2/140 2/166;

902 1/75 1/76 1/77 1/289 1/290 1/291 1/292 1/293
1/294 1/295 1/296 1/297 1/298 1/299 1/300;

1002 1/01 1/02 1/03 1/04 1/05 1/06 1/07 1/08
1/09 1/10 1/11 1/12 1/13 1/14 1/37;

1102 1/38 1/39 1/40 1/41 1/42 1/43 1/44 1/45
1/46 1/64 1/65 1/66 1/67 1/68 1/69 1/71;

1202 1/70 1/78 1/79 1/80 1/81 1/82 1/83 1/84 1/85
1/86 1/87 1/88 1/89 1/90 1/110 1/111 1/112;

1301 1/113 1/114 1/115 1/116 1/117 1/118 1/147 1/148 1/149
1/150 1/151 1/152 1/153 1/154 1/155 1/156 1/338;

1402 1/157 1/158 1/159 1/160 1/161;

CAPÍTULO II – Dos Direitos e Deveres

Art. 4° - São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar e fruir da Unidade Autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a solidez do edifício e não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção e do Regimento Interno que integra a presente Convenção;

b) usar e gozar das partes comuns do Empreendimento de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos, ressalvadas as possibilidades de utilização em caráter exclusivo de determinadas áreas comuns por determinados condôminos, nas formas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;

c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso da(s) sua(s) unidade(s);

d) examinar a qualquer tempo os arquivos, contas e quaisquer outros documentos do Condomínio nas dependências da Administradora e mediante agendamento de data e horário com antecedência e pedir esclarecimentos à Administradora ou ao Síndico sobre questões atinentes à administração do Condomínio;

e) utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos em suas unidades autônomas;

f) comparecer às Assembleias Gerais do Condomínio e nelas votar e ser votado, aprovar, impugnar, rejeitar qualquer proposição, desde que em dia com o pagamento das quotas condominiais, ordinárias e extraordinárias, multas e outros valores devidos ao condomínio, sendo, no entanto, garantido ao condômino em débito votar naquelas matérias que envolvam direitos reais de propriedade para as quais se faz necessária a aprovação da unanimidade dos condôminos.

g) denunciar à Administradora ou ao Síndico, qualquer irregularidade observada;

h) dispor de sua Unidade Autônoma, independente da anuência dos demais Condôminos;

i) propor à Administradora, sempre por escrito e com urbanidade, providências que lhe pareçam adequadas, bem como apresentar-lhe sugestões, queixas e reclamações;

j) aprovar em Assembleia Geral a formação de comissões, atribuindo-lhes funções, para implantar, gerenciar e/ou fiscalizar normas, procedimentos, obras e tudo o mais que for de interesse do Condomínio;

k) praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de Condômino;

Parágrafo Primeiro - Os órgãos complementares constituídos terão caráter temporário, conforme os interesses do Condomínio. Na Assembleia Geral que os instituir serão definidas suas atribuições e prazo para realização de suas atividades, sendo, ainda, adotados os procedimentos referentes ao Conselho Fiscal, no que couber.

Parágrafo Segundo – A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

Art. 5° - São deveres dos condôminos:

a) Cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, o disposto nesta Convenção e no Regimento Interno que integra a presente Convenção e regulamentações aplicáveis;

b) guardar decoro e respeito no uso das partes comuns do edifício, bem como, não usar e não permitir que usem as respectivas unidades autônomas para fins diversos daqueles a que se destinam;

c) não usar as respectivas unidades autônomas nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar perigo ou dano ao prédio ou incômodo aos demais condôminos;

d) remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;

e) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas, ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostas ao risco de caírem;

f) não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, terraços, áreas ou pátios internos;

g) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;

h) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros, salvo as lojas localizadas no térreo que poderão instalar apenas dois luminosos: um medindo 4x2m a ser colocado na lateral de granito da loja e outro medindo 2,32x0, 60m à ser colocado acima da porta da entrada principal da loja. Devendo o projeto obrigatoriamente ser submetido e aprovado pela administração do condomínio;

i) não colocar, nem deixar que coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem inclusive aparelhos de ar

condicionado, exceto a instalação de antenas de recepção e transmissão de dados, que será condicionada a disponibilidade de espaço na área comum da cobertura, estando sujeita a aprovação pela administração do condomínio;

j) não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;

k) não manter animais nas respectivas unidades autônomas;

l) Somente para fins de locação será permitido fracionar a unidade autônoma em até seis unidades, observando-se o acesso comum à saída de emergência, devendo o projeto obrigatoriamente ser submetido e aprovado pela administração do condomínio, considerando-se a NBR 16280 - Reforma em Edificações ou norma que venha altera-la ou substitui-la.

m) contribuir para as despesas comuns do edifício e custeio de obras na proporção de suas respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;

n) não executar reformas sem prévio conhecimento e aprovação do condomínio, devendo apresentar projeto a ser validado pelo condomínio, tudo de acordo com a NBR 16280 – Reforma em Edificações ou norma que venha altera-la ou substitui-la. Solicitar autorização escrita do Síndico para execução de consertos e reparos que possam afetar as partes de uso comum, consertos e reparos estes procedidos nas partes internas de cada unidade autônoma, referente às instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de telefone e outras, bem como a pisos, esquadrias, janelas, persianas e quaisquer acessórios, apesar de tais consertos e reparações deverem ser feitos por iniciativa e conta dos respectivos condôminos. Os condôminos deverão permitir a entrada do Síndico, ou de pessoa por ele autorizada, em suas unidades autônomas;

o) Não fechar para uso privativo circulações, corredores, garagens e áreas de uso comum do edifício, sem que haja prévia comunicação com justificativa e autorização da administração do condomínio;

p) manter as fachadas conforme projetos de arquitetura, sem alterações estéticas ou voluptuárias como grades, vidros, etc.;

q) contribuir para custeio de obras determinadas pela Assembleia, na forma e na proporção de suas frações ideais;

r) permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico do edifício, administrador ou prepostos seus, quando isso se torne indispensável à inspeção ou realização de

trabalhos relativos à estrutura, sua segurança e solidez, ou indispensável realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;

s) comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma;

t) denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observem;

u) manter sempre, por questões de segurança, todas as portas de incêndio fechadas;

v) será facultada a substituição da porta de madeira que dá acesso à unidade, por porta de vidro, desde que o projeto obedeça ao padrão estabelecido e aprovado pelo condomínio.

x) utilizar os elevadores para transporte de cargas e mudanças, apenas nos horários determinados pela Administradora;

z) fazer constar nos contratos de locação ou qualquer outro tipo de cessão de uso de Unidades Autônomas, menção às normas previstas nesta Convenção e ao Regimento Interno, bem como às demais normas e procedimentos internos do condomínio, incluindo as orientações da administração;

aa) não sobrecarregar a estrutura e as lajes da edificação com peso superior ao permitido no projeto estrutural, tampouco as instalações elétricas e outras, cujos limites estão indicados em Regimento Interno e/ou no Manual do Proprietário, consultando sempre a Administradora;

(bb) não violar sob qualquer forma ou pretexto a lei do silêncio, nem usar instrumentos musicais e quaisquer outros em elevado som;

(cc) não usar rádios transmissores e receptores que causem interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Empreendimento;

(dd) não cuspir, nem lançar papéis, cinzas, cigarros e outros objetos nas áreas comuns ou sobre outras Unidades Autônomas;

(ee) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Autônoma tenha causado a outros Condôminos, Usuários ou ao Condomínio, observadas no que diz respeito às unidades hoteleiras o quanto disposto em suas Normas Específicas;

(ff) manter atualizado seu cadastro junto ao Condomínio com cópias dos documentos de identificação;

(gg) atender, dentro de sua Unidade Autônoma, às normas impostas pelo Condomínio para adequar aos termos e ajustes feitos com concessionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública;

(hh) abster-se da instalação e/ou utilização de equipamentos que emitam qualquer tipo de radiação, vibração e/ou ondas que possam prejudicar os demais Condôminos e/ou Usuários.

(ii) permitir o acesso de oficiais de justiça, fiscais, auditores ou outros representantes do poder público, quando devidamente identificados, devendo designar um representante para receber a autoridade, sob pena de ser liberado o seu acesso com acompanhamento de um prestador de serviços do condomínio;

(jj) abster-se de fumar e coibir o fumo nas instalações do Condomínio dentro das áreas privativas, terraços, elevadores e áreas comuns internas dos edifícios e a 8 metros de distância de qualquer abertura e tomada de ar, sob pena de responsabilizar-se a unidade em que for verificada a violação à presente norma pelas penalidades previstas nesta Convenção.

(kk) manter em perfeito estado de conservação todas as instalações internas das respectivas unidades autônomas, de forma a evitar prejuízos ao Edifício ou a outros condôminos, por infiltrações, vazamentos ou problemas decorrentes;

(ll) o condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela limpeza dos corredores e outros locais onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua conta e risco, os ônus e prejuízos que resultarem nas partes comuns do Edifício;

(mm) é proibido manter ou guardar nas unidades ou nas partes comuns substâncias perigosas à segurança do Edifício ou de seus ocupantes, tais como inflamáveis, explosivos, etc;

(nn) ressalvadas as ocasiões de obras, é proibido bater ou produzir impactos que afetem as demais unidades;

(oo) responder pelas penalidades aplicadas, por infração comprovada desta Convenção, do Regimento Interno ou da legislação vigente;

(pp) comunicar ao Síndico qualquer avaria ou mau funcionamento das instalações internas dos apartamentos que, por motivo de força maior, não possam ser imediatamente reparadas.

Parágrafo Primeiro: Caso determinadas partes do empreendimento venham a ser projetadas seguindo os requisitos do sistema de certificação LEED O+M, ou outro sistema de certificação escolhido pelo condomínio, para garantir a sua eficiência será obrigatório que os seus ocupantes sigam exatamente as especificações de projeto e desempenho constantes no manual do proprietário que será entregue aos Condôminos e ao Síndico.

Parágrafo Segundo: E vetada à administração a análise de projetos, aprovação de obras, liberação de carga e descarga, bem como mudança para aquelas unidades que não estiverem rigorosamente em dia com suas obrigações condominiais.

Parágrafo Terceiro: Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta Convenção e do Regimento Interno que vier a ser aprovado e de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

OBS:

- Itens "g" e "l": Texto alterado conforme ata da 2ª. Assembleia Geral Extraordinária de 26/02/97;
- Itens "a", "h", "v" e Parágrafo único: Texto alterado conforme ata da Assembleia Extraordinária de 15/04/97.

CAPÍTULO III – Das Assembleias Gerais

Art. 6°

A Assembleia Geral, orgão soberano do condomínio, será convocada mediante Edital de Convocação, com data e hora indicados, a ser afixado nas áreas comuns do prédio e por meio eletrônico pelo Síndico ou por condôminos que representam pelo menos 1/4 (um quarto) dos condôminos, proporcional às frações ideais. As convocações serão encaminhadas para o endereço eletrônico cadastrado pelo condômino junto à Administração Predial.

Parágrafo Primeiro - As convocações das Assembleias indicarão o resumo da ordem do dia, a data, o horário e o local da Assembleia, e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

Parágrafo Segundo - As convocações das Assembleias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório de contas do administrador ou proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo, com material de apoio relativo aos itens da pauta. Os itens elencados neste parágrafo serão encaminhados por meio eletrônico.

Parágrafo Terceiro - Entre a data da convocação e a data da Assembleia Ordinária ou Extraordinária, deverá mediar um prazo de 30 (trinta) dias no mínimo.

Parágrafo Quarto - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência mínima de 07 (sete) dias úteis, quando houver comprovada urgência. No caso de urgência comprovada, as despesas devem ser aprovadas pelo Conselho Fiscal, juntamente com o Síndico.

Parágrafo Quinto - É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a Assembleia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Parágrafo Sexto - As decisões dos condôminos em Assembleia serão lançadas em ata, rubricadas pelo Presidente e Secretário da Mesa, ficando a mesma à disposição dos proprietários por meio físico, para qualquer exame na Administração Predial e por meio digital, no software de gestão da empresa administradora do condomínio para acesso pelos condôminos, mediante uso de login e senha.

Parágrafo Sétimo - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, poderá significar recurso à próxima Assembleia Geral, muito embora, a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Parágrafo Oitavo - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante desta Convenção, será averbada no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Art. 7º

As Assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

Art. 8º

Nas Assembleias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que o exijam por lei.

Parágrafo Segundo - Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escrito, que será exibido na Assembleia.

Parágrafo Terceiro - Não poderão votar nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

Parágrafo Quarto - A inadimplência a qualquer título, com relação às obrigações condominais, ordinárias ou extraordinárias, é fato impeditivo para o exercício de cargo ou função na esfera condominal, aplicando-se o previsto no artigo 13º, alínea "E".

OBS:

- Item Parágrafo Quarto: Texto alterado conforme ata da 2ª. Assembléia Extraordinária de 15/04/97.

Parágrafo Quinto – Em caso de matéria que requeira unanimidade, portanto, não obstante o disposto nos Parágrafos Terceiro e Quarto, supra, poderão tomar parte nas assembléias e votar os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas.

Art. 9°

É lícito fazer-se o condômino representar, nas Assembleias, por procurador devidamente habilitado, munido de instrumento revestido das formalidades legais, com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio admistrador ou membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art. 10

As assembleias gerais ordinárias serão realizadas em novembro e em abril de cada ano. Antes da realização das respectivas assembleias os condôminos assinarão a lista de presença, e uma vez realizada, será lavrada a respectiva ata, que será assinada, obrigatóriamente, pelos componentes da mesa diretora, sendo facultativa a assinatura dos demais presentes.

Parágrafo Primeiro - Na Assembleia Geral Ordinária a ser realizada em novembro, compete

a) analisar e deliberar sobre a Previsão Orçamentária, contendo as receitas e as despesas ordinárias e extraordinárias para o exercício seguinte e o respectivo plano de pagamento pelos condôminos;

a.1) Caso a assembleia não aprove a Previsão Orçamentária apresentada, o síndico manterá a administração do condomínio considerando a última Previsão Orçamentária aprovada acrescida da inflação do período.

b) delegar poderes ao Conselho Fiscal ou ao Conselho Consultivo, quando entender cabível, para o acompanhamento da implementação de decisões tomadas em assembleia geral;

c) eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, quando for o caso, para posse no mês de janeiro; e

d) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

(*) OBS:

- Texto alterado conforme ata da 2ª Asssembléia Geral Extraordinária de 26/02/97.

Parágrafo Segundo - Na Assembleia Geral ordinária a ser realizada em abril, compete:

a) analisar e deliberar sobre o relatório e as contas da administração, relativos ao exercício findo;

b) eleger o Síndico, fixando-lhe remuneração, se for o caso;

c) aprovar a contratação de auditoria externa para auditar a prestação de contas do Síndico, em especial as relacionadas com encargos e despesas do Condomínio, diretos ou repassados;

d) delegar poderes ao Conselho Fiscal ou ao Conselho Consultivo, quando entender cabível, para o acompanhamento da implementação de decisões tomadas em Assembleia Geral;

e) criar grupo de trabalho, com a participação do Síndico, outorgando-lhe poderes para elaboração de plano diretor, visando a modernização do empreendimento, que deliberá por unanimidade de seus integrantes, sobre sua implementação, definindo as fontes de recursos; e

f) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Paráfrafo Terceiro - O Síndico, nos 15 (quinze) dias subsequentes à Assembleia, enviará cópia da ata devidamente registrada em cartório aos representantes dos proprietários, por meio eletrônico.

Art. 11

Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia Geral Ordinária serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes, que representem, pelo menos, metade das frações ideais. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Parágrafo Único: As Assembleias somente considerar-se-ão instaladas, no horário pré-fixado, se observado o quorum acima. Independentemente de referência no instrumento de convocação, realizar-se-á nova chamada 30 (trinta) minutos após, quando se considerará instalada a Assembleia, com qualquer número de presentes.

Art. 12

Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia Geral Extraordinária serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes, que representem, pelo menos, metade das frações ideais. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Parágrafo Primeiro: As Assembleias somente considerar-se-ão instaladas, no horário pré-fixado, se observado o quorum acima. Independentemente de referência no instrumento de convocação, realizar-se-á nova chamada 30 (trinta) minutos após, quando se considerará instalada a Assembleia, com qualquer número de presentes.

Parágrafo Segundo - As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, ou por condôminos que representem no mínimo um quarto do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das Assembleias Gerais Ordinárias.

Art. 13

Compete as Assembleias Extraordinárias:

a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos;

b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e a eles levados a pedido do interessado ou dos interessandos;

c) apreciar as demais matérias constantes de ordem do dia;

d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;

e) destituir o síndico, independentemente de justificativa. Poderá ainda o membro do conselho fiscal ou consultivo ser destituídos na ocorrência do previsto no parágrafo 4° do artigo 8°.

OBS:

- Item "E": Texto alterado conforme ata da 3ª Assembleia Extraordinária de 15/04/97;

Art. 14

Nas Assembleias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns pertencentes a cada condômino do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

a) será exigida maioria absoluta dos membros presentes na assembleia, considerando a proporcionalidade das frações ideais, para deliberar sobre a destituição do Síndico de acordo com o Artigo 1.349 do Código Civil;

b) será exigida maioria que represente metade mais uma das frações ideais para deliberar a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição total de acordo com o artigo 1.357 do Código Civil;

c) será exigida unanimidade, ainda, para deliberar sobre o destino do edifício ou de suas unidades autônomas, bem como para decidir sobre as matérias que altere o direito de propriedade dos condôminos;

d) será exigida maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra;

Parágrafo Segundo: Será exigida, para fins da distribuição dos Recebíveis aos condôminos, 2/3 dos votos dos condôminos, nos termos do Art. 31, Parágrafo Segundo, item '(ii)'.

Art. 15

As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executa-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo Único - Nos 15 (quinze) dias que se seguirem à Assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício e no site do Centro Empresarial Varig, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias e enviará cópia a todos os condôminos por meio eletrônico.

Art. 16

Das Assembleias Gerais serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelo Presidente e Secretário. Os condôminos presentes terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de voto, quando dissidentes.

Parágrafo Único - As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

CAPÍTULO IV – Da Administração Geral

Art. 17

O CONDOMÍNIO DO CENTRO EMPRESARIAL VARIG, este será administrado em conjunto por um SÍNDICO, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, com mandato de 02 (dois) anos e pelas Assembleias Gerais do CONDOMÍNIO, sendo auxiliados por 01 (uma) administradora de empreendimentos imobiliários, empresa com expertise comprovada no mercado de gestão de serviços próprios de condomínios comerciais, que deverá geri-lo de forma a manter o padrão de qualidade do CONDOMÍNIO, mantendo as funções

administrativas operacionais do Condomínio e mais outras que porventura lhe forem confiadas.

Parágrafo Único: Poderá admitir-se que uma mesma pessoa jurídica desempenhe as funções de SÍNDICO e administração de CONDOMÍNIO, desde que obedecidos os requisitos enunciados no caput deste artigo.

Capítulo V – Do Síndico

Art. 18

O Síndico será eleito em Assembleia Geral, preferencialmente pessoa jurídica com comprovada experiência na administração de condomínios semelhantes ao presente, condômino ou não, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, o mesmo se aplicando ao Subsíndico, se houver, e aos membros do Conselho Consultivo.

Parágrafo Primeiro: O Síndico, por este instrumento, nos termos e para os fins previstos nesta Convenção, poderá transferir suas funções administrativo-operacionais à Administradora.

Parágrafo Segundo: É proibido ao Síndico:

Retirado o item (a) constante na versão anterior

(a) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse para o Empreendimento, salvo se houver autorização dos Condôminos, aprovada em Assembleia Geral, por maioria simples, e a concordância da Administradora. As disposições constantes deste subitem são extensivas ao Subsíndico, se houver, aos membros de Conselho Consultivo e de outros órgãos existentes no Condomínio.

Parágrafo Terceiro: O Síndico será responsável pela administração do Condomínio nas questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Administradora.

Parágrafo Quarto: São funções do Síndico, desenvolvidas com recursos condominiais:

(a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula ad judicia e outros que se fizerem necessários;

(b) praticar atos administrativos, quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;

(c) fiscalizar as atividades da Administradora;

(d) defender os interesses condominiais, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia Geral;

(e) revisar o orçamento anual elaborado pela Administradora relativo ao Ano Civil subsequente, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;

(f) fiscalizar o encaminhamento aos Condôminos da demonstração mensal elaborada pela Administradora, contendo as despesas efetuadas e receitas condominiais do mês imediatamente anterior e valores a serem distribuídos, solicitando que seja apresentada aos condôminos, quando solicitada, documentação correspondente, a qual deverá estar arquivada no Condomínio;

(g) submeter à aprovação do Conselho Consultivo, as despesas extra orçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;

(h) dar quitação em nome do Condomínio, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;

(i) abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial em estabelecimento bancário, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., e aplicando respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira, na hipótese do término do contrato de administração;

(j) contratar seguros em nome do Condomínio com auxílio da Administradora, inclusive contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros, bem como aqueles ajustados no contrato com a Administradora. Na respectiva apólice, quando for

o caso, deverá constar previsão da reconstrução do prédio, na hipótese de destruição total ou parcial;

(k) fiscalizar o pagamento das taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, gás, água, esgoto, etc.;

(l) quando não previsto no contrato de administração como atribuição da Administradora, determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral nos casos genéricos, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas;

(m) fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio, com o auxílio e orientação da Administradora, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro;

(n) fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do Condomínio, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;

(o) providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, deverão ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;

(p) convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Consultivo e de outros órgãos eventualmente criados, quando necessário, expedindo ou determinando que sejam: (i) expedidas as respectivas convocações; e, (ii) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas.

(q) tomar medidas competentes para solução de casos não previstos, expressamente, na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral;

(r) na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Administradora, assumir diretamente as funções delegadas a esta, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações especiais necessários à manutenção da operação do Condomínio, até a realização de Assembleia Geral;

(s) fiscalizar a emissão e envio de carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais a cada Condômino;

(t) submeter à aprovação de Assembleia Geral autorização para a obtenção de empréstimo em nome do Condomínio;

(u) assinar os documentos necessários, inclusive procurações, que permitam à Administradora a abertura, manutenção e movimentação das contas correntes condominiais junto às instituições financeiras, bem como administrar e promover o regular funcionamento do Condomínio.

(v) envidar todos os esforços possíveis para estabelecer e manter um alto padrão técnico e comercial do Empreendimento;

(w) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, demais normas e procedimentos internos do condomínio e as deliberações das Assembleias Gerais;

(x) ordenar os reparos urgentes e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do Empreendimento bem como ordenar a paralisação de obras, que estiverem em desacordo com esta Convenção e demais normas e procedimentos internos do condomínio, sujeitando o infrator dessa disposição às penalidades previstas na convenção;

(y) prestar, a qualquer tempo, informações aos condôminos sobre os atos da administração;

(aa) prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

(z) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas normais ou extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;

(aa) comunicar à Assembleia Geral as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;

(bb) procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre Condôminos;

(cc) acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Administradora para as despesas do condomínio, principalmente aquelas que forem extraordinárias;

(dd) fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos de propriedade do Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;

(ee) estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e nos Regimentos Internos;

(ff) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio seja parte e das quais não possa se fazer presente.

(gg) notificar, por escrito, o condômino infrator de qualquer dispositivo dessa Convenção, do Regimento Interno que integra a presente Convenção e regulamentações especiais.

Parágrafo Quinto: Em caso de falência ou dissolução, inadimplência ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Subsíndico, se houver, e, na sua falta, o Conselheiro escolhido pelos demais Membros do Conselho Consultivo, sendo que em qualquer caso, no prazo de 10 (dez) dias da posse, deverá ser convocada uma Assembleia para eleição do novo Síndico, o qual exercerá as funções inerentes ao cargo, pelo prazo do mandato do antecessor.

Parágrafo Sexto: Findo o mandato, ou em caso de renúncia ou destituição, o Síndico aguardará em seu cargo a posse do seu substituto, que deverá ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo: Das decisões do Síndico caberá recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral subsequente.

Parágrafo Oitavo: Nenhum dos eventos a que se referem os artigos anteriores afetará a administração do Condomínio uma vez que tal tarefa estará, mediante contrato, delegada à respectiva Administradora, ficando inalterado, o contrato correspondente.

Parágrafo Nono: Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Administradora, o Síndico assumirá diretamente todas as funções delegadas, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral.

Parágrafo Décimo: A função de síndico poderá ser remunerada, caso a Assembleia Geral do Condomínio assim decida.

Art. 19

O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá porém pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

CAPÍTULO VI – Da Administradora

Art. 20

A Administradora será pessoa jurídica especializada em administração de condomínios, levando-se em consideração a idoneidade técnica e financeira, bem como o preço dos serviços contratados.

Art. 21

A(s) empresa(s) contratada(s) para os serviços operacionais compete:

a) manter serviço permanente na portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;

b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;

c) guardar as chaves da entrada e das dependências comuns do edifício;

d) receber correspondências e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as aos destinatários;

e) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;

f) comunicar ao Síndico imediatamente quaisquer irregularidades havidas no edifício ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal; g) executar as instruções do Síndico;

h) fiscalizar o acesso de pessoas às shafts, DG, casas de máquinas, aos recintos em que se acham localizadas as bombas de recalque, quadros gerais de luz e força do prédio, caixas d'água, cisternas, barrilete geral em qualquer outras dependências que sirvam de

sede à instalações similares às quais, de resto, só poderão ter acesso o pessoal técnico encarregado da conservação dos elevadores e dos citados equipamentos, o Síndico e os empregados que forem por este designados;

i) manter a vigilância ostensiva do edifício;

j) manter os serviços de recepção em funcionamento, com cadastro e registro de todos os visitantes que acessarem o prédio pela recepção;

k) manter serviços de brigada de incêndio de acordo com a legislação vigente;

l) disponibilizar funcionário 24h por dia na central de monitoramento para acompanhamento do sistema de CFTV do edifício;

m) manter PMOC do sistema de água gelada atualizado e em vigor de acordo com a legislação vigente;

n) manter o sistema de incêndio do edifício em funcionamento 24h;

o) manter a manutenção do edifício em dia o que inclui todos os sistemas do prédio (elétrica, hidráulica, bombas, estruturas, etc.);

p) às expensas do Condomínio, pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;

q) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da Convenção, do Regimento Interno e do(s) Regulamento(s) de Conduta(s) do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

r) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico e ao Conselho Fiscal, para posterior apresentação e aprovação pela Assembleia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada condômino e/ou proprietário;

s) cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação, prestando orientação e assessoria jurídica, excluídos os procedimentos contenciosos que serão propostos e acompanhados pelos advogados contratados as expensas do condomínio;

t) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembléia Ordinária;

u) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias exclusivas do Condomínio;

v) por si ou por quem assim livremente determinar, fazer em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;

w) mensalmente disponibilizar ao Síndico e ao Conselho, e a cada condômino trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;

x) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar, lançando o respectivo custo como despesas ordinárias;

y) manter os Livros de Reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências. As reclamações também poderão ser registradas pelos e-mails operacional@edificiovarig.com.br e administrador@edificiovarig.com.br e serão respondidas no menor tempo possível.;

Parágrafo Primeiro – Compete ainda a administradora operacional do Condomínio, fiscalizar permanentemente as áreas comuns arrendadas ou locadas a terceiros para outras atividades, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, e preços, homologando previamente e a seu critério, empresas, prestadores de serviços e terceiros que atenda operacionalmente o condomínio e condôminos, sobretudo como forma de segurança da coletividade condominial;

Parágrafo Segundo - Dado às características do Empreendimento "Centro Empresarial VARIG" em seu todo e, de sorte a promover uma maior agilidade e versatilidade operacional e com vistas a melhor convivência, complementará e mais bem explicitará o Regulamento Interno do Condomínio, o(s) Regulamento(s) de Uso e Conduta das diversas áreas e serviços, instrumento este, a ser formulado somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e Aprovada pelo Síndico e Conselho Fiscal, de sorte a corrigir e/ou elidir

reiteradas faltas ou ainda preencher lacunas, seja da Convenção de Condomínio, seja do próprio Regimento Interno do Condomínio, eventualmente não previstos nestes instrumentos e, só detectado no momento da efetiva instalação da vida Condominial, ou ainda, com o fito de manter o Condomínio atualizado quanto as melhores práticas de convívio e sensível as transformações dos valores culturais da sociedade, a qual o Empreendimento encontra-se inserido.

OBS:

- Artigo 22: Texto alterado conforme ata da 3ª. Assembleia Extraordinária de 15/04/97;

CAPÍTILO VII - Do Conselho Fiscal e Consultivo

Art. 22

A cada dois anos a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) membros suplentes, entre os Condôminos os quais exercerão gratuitamente as suas funções. O Conselho Fiscal será presidido por um dos seus membros, escolhido livremente entre seus titulares. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos de acordo com a ordem registrada em ata (primeiro, segundo e terceiro suplente).

Parágrafo Primeiro - A presidência do Conselho Fiscal caberá ao que for eleito pelos seus pares.

Parágrafo Segundo - Caberá ao presidente de cada Conselho Fiscal promover a realização das reuniões regulares e extraordinárias do Conselho.

Art. 23

Compete ao Conselho Fiscal:

a) fiscalizar as atividades do administrador, e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;

b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;

c) dar parecer sobre as contas do Síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembleia Geral;

d) abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;

e) Autorizar previamente o Síndico a proceder quaisquer movimentações bancárias nas aplicações e poupança em nome do Condominio

f) Auditar e gerenciar os Recebíveis, incluindo as providências para distribuição do Recebíveis aos condôminos, se e quando aprovada, nos termos do Art. 31 desta Convenção."

Parágrafo Primeiro - Dadas às características particulares e/ou peculiaridade do Condomínio Centro Empresarial VARIG, este contratará as suas próprias expensas, até 31 (trinta e um) de janeiro do ano seguinte, a verificação das contas condominiais, através de empresa de auditoria independente e especializada, de reputação ilibada, reconhecida pelo mercado, a qual deverá apresentar ao Conselho Fiscal, suas considerações, avaliações, estudos e recomendações sobre as contas avaliadas.

Parágrafo Segundo - Observando-se o que dispões o Parágrafo Primeiro supra, fica desde já, facultado ao Conselho Fiscal, emitir seu parecer sobre as contas do Condomínio, conforme item "c" do presente Artigo, com base exclusivamente em parecer técnico de Empresas de Auditoria idônea e especializada, para esse fim contratado pelo CONDOMÍNIO, nos termos do parágrafo anterior, sendo seu custo, considerado sempre despesa ordinária do CONDOMÍNIO.

Parágrafo Terceiro - Caso a Assembléia Geral Ordinária do Condomínio, por qualquer motivo, não institua o CONSELHO FISCAL, conforme facultado no Art. 1.356 do Código Civil Brasileiro, a Assembléia aprovará ou não as contas do Condomínio, com base exclusivamente em parecer técnico de Empresas de Auditoria idônea e especializada, para esse fim contratado pelo CONDOMÍNIO, conforme preconiza o Parágrafo Primeiro do presente Artigo.

Parágrafo Quarto - O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do edifício exigirem, devendo o Síndico e o representante da Administradora estarem sempre presentes às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

Parágrafo Quinto - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

Art. 24

A Assembleia Geral elegerá um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) condôminos com mandato por 02 (dois) anos, no qual compete:

a) assessorar o Síndico, quando solicitado, na solução dos problemas do condomínio;

b) opinar em assuntos diversos do condomínio;

c) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

d) aprovar Regulamento de Uso e Conduta, elaborado pela Administradora, conforme dispõe o Parágrafo Segundo do Art.21, da presente Convenção, que forem necessários para uso das áreas comuns, de uso exclusivo ou não do condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa Convenção, o qual obrigará a todos os condôminos.

CAPÍTULO VIII - Do Orçamento do Condomínio

Art. 25

Constituem despesas comuns do edifício:

a) relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício;

b) as relativas à manutenção das partes e coisas;

c) o prêmio de seguro do edifício e dos empregados;

d) os impostos e taxas que incidam sobre partes comuns do edifício;

e) remuneração do Síndico, administrador e dos demais empregados, bem como as relativas aos encargos estipulados em lei.

f) as relativas às taxas e despesas feitas ou tidas com qualquer procedimento que vise à defesa dos interesses do Condomínio, em juízo ou fora dele, incluindo-se honorários advocatícios;

g) outras não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento regular do Condomínio, no seu mais amplo sentido, incluindo a manutenção dos serviços condominiais referidos nesta Convenção ou no Regimento Interno.

Parágrafo Único: Além das despesas ordinárias genéricas, existirão despesas ordinárias específicas, ou seja, aquelas que serão suportadas apenas e exclusivamente pelos integrantes da Pétala A. Assim, constituem despesas específicas:

a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes sobre as Áreas Comuns de Uso Exclusivo;

b) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, reparação, substituição de

consumo de água e luz;

c) os seguros específicos;

d) outras que beneficiem com exclusividade os Condôminos da Pétala A ou que tenham sido

geradas por ato imputável a respectiva Pétala, desde que previamente aprovadas por este.

Art. 26

Compete a Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e a forma de contribuição para o fundo de reserva, cabendo aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais, sendo o valor mensal fixado em Assembleia Geral.

Art. 27

Serão igualmente rateados entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da Assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionados à quota normal do condmínio.

Art. 28

Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa. Neste caso a admistração do condomínio fará tomada de preços para o conserto/substituição, processo este que poderá ser acompanhado pelo condômino, fará o conserto e apresentará conta ao condômino para quitação imediata.

Paragáfo Único - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, e/ou a outras unidades autônomas, pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações na sua unidade autônoma.

Art. 29

O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não for dado pela Assembleia Ordinária. O "déficit" verificado será reteado entre os condôminos, proporcionalmente às suas respectivas frações ideais, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir da data da Assembleia deliberativa do mencionado rateio.

Art. 30

Os condôminos do pavimento térreo, com saída direta para a via pública, concorrerão nas despesas relativas à administração do edifício.

~~**Art. 31**~~

~~As informações sobre todos e quaisquer valores recebidos pelo condomínio decorrentes de reembolsos, indenizações e/ou ações, acrescidos das correções e juros aplicáveis (em conjunto, doravante denominados "Recebíveis") estarão à disposição dos condôminos para consulta, nos termos desta Convenção.~~

Parágrafo Primeiro – Os Recebíveis serão depositados em conta do condomínio e serão auditados e gerenciados, conjuntamente, pela Administração e pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo Segundo – O condomínio convocará Assembleia Geral Extraordinária no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do recebimento dos Recebíveis, para que os condôminos deliberem, exceto na hipótese do Parágrafo Oitavo deste art. 31, sobre (i) a constituição de fundo de reserva e utilização dos Recebíveis como fundo de reserva, ainda que de forma parcial; ou (ii) a distribuição total ou parcial dos Recebíveis entre os condôminos, proporcionalmente à fração ideal.

Parágrafo Terceiro – A Assembleia Geral Extraordinária será convocada na forma estabelecida no Capítulo III desta Convenção e a deliberação deverá ser de 2/3 dos votos dos condôminos, nos termos do artigo 1.351, do Código Civil brasileiro.

Parágrafo Quarto – Na hipótese de não haver quórum, nos termos do Parágrafo Terceiro acima, será constituído o fundo de reserva do condomínio, onde os Recebíveis serão depositados e revertidos em benefício do condomínio.

Parágrafo Quinto – Se a Assembleia Geral Extraordinária deliberar pela distribuição dos Recebíveis aos condôminos, a Administração e o Conselho Fiscal tomarão, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da deliberação, as providências necessárias para os cálculos dos montantes, de acordo com a fração ideal de cada condômino e o pagamento, por meio de transferência bancária, deduzidas as despesas bancárias para a execução das transferências, para as contas que serão informadas, oportunamente, pelos condôminos.

Parágrafo Sexto – Farão jus à quota parte dos Recebíveis apenas os condôminos quites com o condomínio à data da realização da Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo Sétimo – As quotas-partes dos condôminos não quites com o condomínio, em virtude do descumprimento de suas obrigações condominiais, serão depositadas em juízo ou no fundo de reserva e revertidas em favor do condomínio.

~~**Parágrafo Oitavo** – As quotas-partes dos condôminos que, no momento da distribuição dos Recebíveis, estiverem sendo executados pelo condomínio, em processo judicial, serão necessariamente transferidas, até a quitação integral do valor exequendo, para conta judicial vinculada à respectiva execução ou cumprimento de sentença, independentemente das deliberações dos condôminos referentes aos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto deste art. 31.~~ **(NÃO APROVADO)**

Art. 32

O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte em companhia de "primeira linha", discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. O prêmio do seguro de incêndio e outros sinistros que possam causar a destruição total ou parcial do Empreendimento, tal como previsto e exigido pelo art. 1.348, IX, do Código Civil Brasileiro, bem como os demais prêmios de seguros eventualmente contratados pelo Condomínio, conforme capítulo XI desta Cconvenção.

Parágrafo Único - É licito a cada condômino, individualmente às expensas própria, aumentar o seguro da sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhorias por ele introduzidas na mesma.

Art. 33

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

Art. 34

As despesas ordinárias condominiais, de qualquer natureza, deverão ser pagas até a data especificada pela Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Primeiro – As despesas extraordinárias condominiais, de qualquer natureza, deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data da Assembleia Geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade foi estabelecido prazo diferente.

Parágrafo Segundo – As despesas emergenciais condominiais, de qualquer natureza, deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data do evento que lhe deu origem.

Parágrafo Terceiro - A Assembleia Geral poderá determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou de outras determinações legais.

Art. 35

Em ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, a Administradora, depois de ouvir o Síndico e o Conselho Consultivo, deverá em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o déficit, remetendo aos Condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento.

Art. 36

O saldo remanescente do orçamento de um Exercício Fiscal será incorporado ao Exercício Fiscal seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral.

Art. 37

As diferenças de valores, positivas ou negativas, entre a previsão mensal e as despesas efetivamente realizadas no mês, serão compensadas pela Administradora na previsão do mês subsequente.

Art. 38

Anualmente o síndico enviará aos Condôminos informativos referentes às quantias por ele arrecadadas e aplicadas.

CAPÍTULO IX - Das Penalidades

Art. 39

O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-reajuste o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado pro rata die, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil Brasileiro ou de 1,00% (um por cento) ao mês, mais a multa de 2,00% (dois por cento).

Parágrafo Primeiro - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo Síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

Parágrafo Segundo - O Condômino em atraso arcará também com todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente ou extrajudicialmente com interveniência de advogado ou de taxa de cobrança administrativa de 10% se o condomínio necessitar recorrer a empresa de cobrança terceirizada.

Parágrafo Terceiro – A cobrança judicial dos valores devidos ao condomínio poderá ser precedida de notificações verbais ou escritas, protestos, ou, ainda, da adoção de medidas coercitivas, tais como a inclusão do nome do devedor nos cadastros restritivos de crédito.

Art. 40

Com exceção do disposto no artigo anterior, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, normas e regulamentos internos, ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de até 05 (cinco) dias de seu recebimento, será convertida em multa, sem prejuízo do direito de o Condomínio vir a postular indenização por eventuais perdas e danos, no valor de 50% da cobrança condominial do mês em curso.

Parágrafo Único - Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, a multa determinada no item acima será cobrada em dobro.

Art. 41

Além das advertências e multas mencionadas nos itens acima, a Assembleia Geral, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos Condôminos restantes e nela representados, poderá impor ao infrator multa correspondente a até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de sua unidade autônoma (somada à taxa das despesas ordinárias genéricas e específicas), conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, conforme o disposto no artigo 1.337, caput, do Código Civil.

Art. 42

Na hipótese de comportamento anti-social do Condômino ou possuidor infrator passível de gerar incompatibilidades de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, àquele poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais ordinárias de sua unidade autônoma (somada a taxa das despesas ordinárias genéricas e específicas), conforme o disposto no parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil.

Art. 43

As multas devem ser impostas pelo Síndico, mediante prévia lavratura de auto de infração, que conterá o relato dos fatos e a identificação do responsável, encaminhando uma cópia deste ao condômino infrator.

Parágrafo Primeiro - Confirmada a imposição da multa pelo Conselho Consultivo, deverá ser expedida comunicação ao Condômino infrator, para que este, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação, em sendo de seu interesse, interponha recurso à Assembleia Geral subsequente, o qual terá, apenas, efeito devolutivo. O recurso deverá ser apresentado ao Síndico, com cópia à Administradora e ao Conselho Fiscal e deverá conter de forma clara as razões e alegações da defesa, acompanhadas de provas do contraditório, bem assim solicitação para convocação de Assembleia Geral específica para apreciação do recurso ou informação de que se aguardará até a próxima Assembleia Geral a ser realizada no Condomínio.

Parágrafo Segundo – Findo o prazo indicado no parágrafo anterior, o Condômino perderá o direito de interposição de recurso.

Parágrafo Terceiro - Caberá ao condômino infrator, sob pena de não conhecimento do seu recurso, pagar a multa cobrada e apresentar o respectivo comprovante juntamente com seu recurso.

Parágrafo Quarto - Uma Assembleia Geral especifica para apreciação e julgamento do recurso será convocada em caráter extraordinário, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data de interposição do recurso, em caso de requerimento do Condômino. Para tanto, o Condômino deverá arcar com as despesas de convocação e realização de referida Assembleia Geral, depositando-as previamente em favor do Condomínio, sob pena de perda do exercício de ver o recurso apreciado e julgado na Assembleia Geral especifica.

Parágrafo Quinto - No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos que deram origem à multa, ouvindo o Condômino infrator e as testemunhas presentes e tomado conhecimento dos demais

elementos necessários a uma decisão justa, em seguida, pelo quorum previsto nesta Convenção, caberá aos Condôminos presentes à Assembleia Geral confirmar ou reformular a penalidade aplicada pelo síndico, total ou parcialmente.

Art. 44

O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.

Art. 45

A multa será cobrada em recibo em separado da contribuição mensal, com vencimento para 10 (dez) dias após a aplicação da pena, incidindo as mesmas penalidades aplicadas ao caso de mora.

Art. 46

Em caso de alienação ou, se e quando aplicável, de compromisso de alienação da unidade autônoma, o Condômino alienante obriga-se a cientificar o Condomínio para que os boletos relativos às despesas condominiais sejam emitidos em nome do adquirente. Até que seja realizado o registro da transferência da propriedade no registro de imóveis competente, o alienante responderá solidariamente com o adquirente pelas despesas condominiais perante o Condomínio.

Parágrafo Único - Não obstante o disposto no caput, o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 47

Os Condôminos serão responsabilizados civil e criminalmente pelos prejuízos e danos causados aos outros Condôminos e a terceiros, por atos por ele praticados ou por pessoas de sua responsabilidade, que possam decorrer de ação ou omissão, em desacordo com o estabelecido nas normas emanadas da lei, desta Convenção, das

Assembleias Gerais e da Administração do Condomínio, arcando, as suas expensas, com as despesas decorrentes destes danos ou prejuízos.

Parágrafo Primeiro – O Síndico notificará a ocorrência do dano ou prejuízo ao Condômino, por carta com aviso de recebimento ou notificação extrajudicial, concedendo-lhe prazo para proceder aos reparos.

Parágrafo Segundo – O não atendimento no prazo estipulado autorizará ao Síndico a proceder aos reparos por conta do Condômino, mediante coleta de três orçamentos, enviando cópia ao mesmo. O ressarcimento far-se-á por cobrança imediata, aplicando-se as penalidades previstas em caso de mora.

Art. 48

O condomínio poderá exercer o direito a execução da dívida em juízo, conforme Lei 13.105 de 16 de março de 2015 Código de Processo Civil, a partir de 3 (três) parcelas/mensalidades em atraso, sejam seguidas ou intercaladas ou quantidade de parcelas/mensalidades inferior a 3 (três) desde que pelo menos uma esteja com vencimento superior a 180 (cento e oitenta) dias de atraso.

OBS:

Artigo 38: Texto alterado conforme ata da 3ª. Assembleia Extraordinária de 15/04/97;

CAPÍTULO X - Dos Projetos e Obras

Das regras aplicáveis aos Projetos e Obras de todos os Condôminos:

Art. 49

Quaisquer obras, reformas, ou intervenções construtivas de qualquer natureza nas Unidades Autônomas, somente poderão ser feitas pelo Condômino, depois de aprovada pelas autoridades competentes e da prévia autorização do Síndico, após apresentação das Anotações de Responsabilidades Técnicas de Projeto e Execução, devendo ser

inteiramente custeadas pelo Condômino interessado. O Síndico poderá investir a Administradora dos necessários poderes de conferir a autorização aqui tratada.

Parágrafo Primeiro – O Síndico ou a Administradora, se investida de poderes, poderá não conceder autorização para a realização de obras, reformas, ou intervenções construtivas de qualquer natureza nas Unidades Autônomas se: (a) afetarem a solidez da edificação na qual se acham inseridas; (b) comprometerem as instalações; (c) causarem mudança de fachada; (d) prejudicarem as partes comuns; (e) contrariarem das especificações de certificação Leed M+O, caso o condomínio venha a ter a certificação mencionada, e/ou; (F) contrariarem disposições legais e convencionais e demais normas e procedimentos internos do Condomínio, incluindo as orientações da administração.

Parágrafo Segundo – Todos os acessórios, tais como pisos, janelas das esquadrias, aparelhos sanitários, etc., bem como as instalações internas de luz, energia, telefonia, esgoto e água de cada unidade autônoma serão reparados às expensas do respectivo Condômino. Se o estrago se verificar nas linhas-troncos e não for causado por qualquer Condômino ou Usuário, os reparos correrão por conta do Condomínio. Quando ficar provado que os estragos verificados nas linhas-troncos forem causados por qualquer Condômino ou Usuário, os reparos correrão por conta do respectivo causador.

Parágrafo Terceiro – Fica esclarecido que a autorização de que trata esta cláusula terá caráter administrativo, não podendo seu concedente ser responsabilizado por eventuais danos que decorram das obras, reformas, ou intervenções construtivas realizadas nas Unidades Autônomas, salvo se ficar comprovado que o concedente agiu de forma imprudente, negligente ou imperita.

Parágrafo Quarto - Fica consignado que independentemente da autorização de que trata este artigo, o Condômino deverá respeitar e cumprir o Manual de Obras e Reformas, disponível na administração do Condomínio, para execução de Obras, Reformas ou Instalações no Centro Empresarial Varig, ou intervenções construtivas em sua Unidade Autônoma, à análise técnica e assunção de responsabilidade por profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica,

que por elas responda, inclusive em aspectos estruturais, de instalações, vedações e demais garantias. O condômino/locatário deve submeter-se a Convenção de Condomínio, ao Regimento Interno em todas suas exigências e atender a legislação vigente as normas técnicas, principalmente a NBR 16.280 - Gestão de Reformas em Edificações, que visa regulamentar a execução de obras de fachada, áreas comuns e também interior dos imóveis. O Condômino ficará responsável perante o Condomínio e terceiros por atos e omissões decorrentes das obras, reformas, ou intervenções construtivas implementadas.

Parágrafo Quinto - Considerando que a limpeza da parte externa dos vidros, é feita pelo condomínio, fica assegurado a empresa contratada, conforme toda documentação entregue, principalmente Normas Atinentes, o acesso e a fixação de "balancinhos" nos terraços de todas as Pétalas.

Art. 50

Quando o Condômino responsável por determinada obra feita em desacordo com as normas desta Convenção ou com as demais normas e procedimentos internos do condomínio recusar-se a demolí-la ou a retirá-la, estará sujeito a multa diária no valor equivalente à metade do valor da cota condominial da unidade do condômino em questão, até a total adequação da obra às normas aplicadas pelo síndico, sem prejuízo de a mesma poder promover a demolição ou retirada, as expensas do condômino infrator.

Art. 51

A execução de obras nas Unidades Autônomas obedecerá, além do disposto nos demais artigos deste Capítulo e Regimento Interno do Condomínio no qual a Unidade Autônoma se acha inserida, aos horários, métodos e cautelas recomendados pelo síndico.

Art. 52

O Condômino que agravar as despesas comuns do Condomínio no qual sua Unidade Autônoma esteja inserida, com instalações de seu uso particular ou atos por ele

praticados, suportará isoladamente o excesso correspondente, o qual será cobrado juntamente com sua cota condominial.

CAPÍTULO XI – Dos Seguros e Sinistros

Art. 53

O Síndico contratará, em nome do Condomínio, os seguros das edificações que compõem o Empreendimento, abrangendo todas as Unidades Autônomas, conforme abaixo indicado, sem embargo de poder contratar outros previamente aprovados pelo Conselho Consultivo:

(a) contra incêndio ou outro sinistro, que cause destruição no todo ou em parte do Empreendimento;

(b) seguro de responsabilidade civil, sobre vidros, elevadores, garagens e atos ilícitos;

(c) seguro contra riscos diversos para equipamentos que sejam de propriedade do Condomínio, tais como: equipamento de ar condicionado central (Chiller), central telefônica, computadores, etc.;

(d) Seguro de responsabilidade civel do Sindico e Administradora

Parágrafo Primeiro – O prêmio será computado nas despesas ordinárias do Condomínio.

Parágrafo Segundo – É obrigatória a efetivação do seguro em valor adequado e suficiente para repor os bens sinistrados.

Parágrafo Terceiro – É lícito a cada Condômino, individualmente e às suas expensas aumentar o seguro de sua Unidade Autônoma e/ou segurar as benfeitorias, melhoramentos e utensílios por ele introduzidos na mesma.

Art. 54

Os Condôminos comprometem-se e obrigam-se a não exercer qualquer tipo de ocupação, bem como a não manter, usar, vender ou conservar em suas Unidades Autônomas coisas que sejam vedadas pelas Cláusulas das Apólices de Seguro.

Parágrafo Primeiro - Caso o destino dado por qualquer Condômino à sua Unidade Autônoma ou as atividades nela exercida, ainda que permitida, dê causa ao aumento dos prêmios dos seguros, o Condômino pagará o correspondente a esse aumento de prêmio, como encargo adicional.

Parágrafo Segundo - Caso as referidas atividades deem ou possam dar causa a rescisão dos contratos de seguro pela seguradora ou a redução das garantias do seguro, poderá a Administradora, mediante as cautelas legais, inclusive documentando e fazendo testemunhar o fato, ingressar na unidade autônoma e corrigir a situação causadora do cancelamento do seguro ou redução de sua garantia, comunicando a ocorrência às autoridades competentes e cobrando do Condômino responsável os gastos incorridos, não podendo o Condomínio ser responsabilizado por qualquer dano ou avarias causadas pela diligência realizada na Unidade Autônoma e nos bens que a compõem.

Art. 55

Ocorrido sinistro que destrua menos do que 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos, investida de poderes para:

(a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia Geral;

(b) abrir concorrência para a reconstrução das 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, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Único – Se a indenização paga pela companhia seguradora ou consórcio não for suficiente para atender aos gastos de reconstrução, concorrerão os Condôminos para o pagamento do 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.

Art. 56

Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, seus Condôminos reunir-se-ão em Assembleia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

Parágrafo Primeiro – O preço da venda do terreno e dos materiais, bem como o valor do seguro, serão partilhados entre os Condôminos, na proporção das suas respectivas frações ideais de terreno.

Parágrafo Segundo – Deliberada a reconstrução da edificação, poderá o Condômino eximir-se do pagamento das respectivas despesas, alienando seus direitos a outros Condôminos, mediante avaliação amigável ou judicial, conforme disposto em lei.

Parágrafo Terceiro - Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá a Assembleia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se entre os condôminos, o valor líquido recebido e a indenização do seguro, observando-se a proporcionalidade das frações ideais.

CAPÍTULO XII - Do Regimento Interno

Art. 57

Ficam os condôminos obrigados a repeitar e cumprir o Regimento Interno do prédio, que será redigido pelo Síndico e submetido à apreciação e deliberação dos condôminos, em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim dentro de 90 (noventa) dias posteriores à instalação do Condomínio, exigindo para sua aprovação, o "quorum" de maioria simples de votos proporcionais à fração ideal.

Parágrafo Primeiro - O Regimento Interno, disciplinador da conduta interna dos condôminos do "CENTRO EMPRESARIAL VARIG" e usuários, a qualquer título, de suas

áreas privativas e comuns, redigido em separado como ANEXO I, conforme Art. 1.334, V do Código Civil Brasileiro, não contrariando as disposições desta Convenção que prevalecem para todos os fins e efeitos de direito.

Parágrafo Segundo - O Regimento Interno complementa o presente instrumento de Convenção Condominial e não pode conter disposições que o contrariem, sob pena de nulidade de pleno direito, assim como os Regulamentos de Uso e Conduta das diversas áreas e serviços, instrumento este, a ser formulado somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e Aprovada pelo Síndico e Conselho Consultivo, de sorte a corrigir e/ou elidir reiteradas faltas ou ainda preencher lacunas, seja da Convenção de Condomínio, seja do próprio Regimento Interno do Condomínio, eventualmente não previstos nestes instrumentos e, só detectado novas necessidades de regulação, no momento da efetiva instalação da vida Condominial, ou ainda, com o fito de manter o Condomínio atualizado quanto as melhores práticas de convívio e sensível as transformações dos valores culturais da sociedade e do tempo, a qual o Empreendimento encontra-se inserido.

CAPÍTULO XIII - Disposições Gerais e Transitórias

Art. 58

A presente Convenção, que sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificada pelo voto dos condôminos proprietários de, pelo menos, 2/3 (dois terços) das frações ideais, ao tempo da alteração.

Parágrafo Primeiro - A tolerância quanto à demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dela constantes, não importará em novação ou

cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou disposições desta Convenção, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

Parágrafo Segundo - O condomínio e a Administradora, esta desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is): a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades; b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venha a sofrer os condôminos; c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do condomínio.

Art. 59

O prédio terá destinação exclusivamente comercial, não podendo a qualquer pretexto lhe ser dada destinação residencial ou industrial.

Art. 60

Os Condôminos e/ou Usuários serão responsáveis por todos os danos e prejuízos a que derem causa, correndo por sua conta e responsabilidade exclusiva, os custos, ônus e encargos para a correspondente reparação e para a satisfação de perdas e danos. No caso de visitante ou locatário responderá o proprietário pelas despesas.

Art. 61

É expressamente vedado ao Condômino alterar a destinação de sua Unidade Autônoma, em atendimento ao quanto dispõe esta Convenção de Condomínio, e o art. 1336, IV do Código Civil Brasileiro, ressalvadas as disposições expressamente previstas nesta Convenção em Disposições Transitórias.

Art. 62

Aos proprietários, seus dependentes, locatários ou serviçais a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósitos de qualquer natureza, especialmente entulhos, móveis, etc., bem como é expressamente proibido o ajuntamento ou reunião de pessoas, exceto nas reuniões do condomínio;

Art. 63

Independentemente de quem tenha sido o infrator, as multas serão sempre aplicadas ao proprietário da unidade, que poderá acionar regressivamente o causador do dano, após pagar a multa.

Fica eleita a Circunscrição Judiciária de Brasília, com renúncia expressa de qualquer outro, para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, derivem da celebração desta Convenção ou aplicação dos seus preceitos.

Foram alterados e/ou atualizados os seguintes itens: Atualização dos proprietários, inclusão do item "DEFINIÇÕES", atualização do texto no capitulo I, artigos 1º, parágrafo único e 2º texto, artigo 3º Pétala A unidades 201,301,401,501,601,701,801,901,1001,1101 e 1201, Pétala B, C e D unidades 202, 203 e 204, artigo 4º letras A, B, C, D e F, inclusão das letras G, H, I, J, K, parágrafo primeiro e parágrafo segundo. Artigo 5º atualização do texto das letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, N, O, R, inclusão das letras X, Z, AA, BB, CC, DD, EE, FF, GG, HH, II, JJ, KK, LL, MM, NN, OO, PP, parágrafo primeiro, parágrafo segundo e parágrafo terceiro. Artigo 6º atualização do texto no parágrafo segundo, parágrafo terceiro, alteração do parágrafo sexto e sétimo. Atualização do texto no Artigo 7º e 9º. Atualização do texto no artigo 8º e inclusão do parágrafo quinto. Artigo 10º inclusão do item A.1 no parágrafo primeiro e atualização do texto no parágrafo segundo e parágrafo terceiro. Artigo 11º, atualização do texto e inclusão do parágrafo único. Artigo 12º, atualização do texto, exclusão do parágrafo único e inclusão do parágrafo primeiro e parágrafo segundo. Artigo 13º, atualização do texto. Artigo 14º, atualização do texto e inclusão do parágrafo segundo. Artigo 15º, alteração do texto. Atualização do texto do artigo 16º. Capitulo IV, atualização texto do artigo 17 e exclusão dos artigos 18 a 21. Inclusão do Capitulo V Do Síndico com os artigos 18 e 19. Inclusão do Capitulo VI Da Administradora com os artigos 20 a 23. Exclusão do Capitulo V Do conselho fiscal e consultivo e inclusão do capitulo VII com a mesma nomenclatura com os artigos 22 a 24. Alteração do capitulo VI para o capitulo VIII Do orçamento do condomínio artigos 25 a 38.Alteração do capitulo VII para o capitulo IX Das penalidades com

os artigos 39 ao 48. Inclusão do capítulo X Dos Projetos e Obras com os artigos 49 a 52. Inclusão do capítulo XI Dos Seguros e Sinistros com os artigos 53 a 56. Alteração do Capítulo VIII para o Capítulo XII Do Regimento Interno com o capítulo 57. Alteração do Capítulo IX para o Capítulo XIII Disposições Gerais e Transitórias com os artigos 58 a 63.

DELIBERAÇÕES: A PETROS pediu a palavra: sugestionou a suspensão da apreciação da CONVENÇÃO, para aprimoramento da redação; solicitou acesso aos questionamentos dos demais Condôminos sobre a nova redação da CONVENÇÃO, os quais relatam que não teriam sido encaminhados previamente. A PRESIDENTE DA MESA pediu a palavra: solicitou que fosse votada a nova CONVENÇÃO, tendo em vista que já passou pelo crivo de todos os Condôminos e da Comissão formada com este fim e ainda destacou que foram quase 2 (dois) anos de trabalho para confeccionar a redação, neste ato, a ser votada; sugestionou votar primeiro a inclusão ou não do artigo 31 do texto sugestionado na CONVENÇÃO e após isso votar a redação da 3ª ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Os PRESENTES concordaram com a votação desta forma.

VOTAÇÃO: Colocada em pauta de votação o artigo 31 da Convenção sugestionada. O artigo 31 tem a seguinte redação: "**Art. 31** As informações sobre todos e quaisquer valores recebidos pelo condomínio decorrentes de reembolsos, indenizações e/ou ações, acrescidos das correções e juros aplicáveis (em conjunto, doravante denominados "Recebíveis") estarão à disposição dos condôminos para consulta, nos termos desta Convenção. **Parágrafo Primeiro** - Os Recebíveis serão depositados em conta do condomínio e serão auditados e gerenciados, conjuntamente, pela Administração e pelo Conselho Fiscal. **Parágrafo Segundo** - O condomínio convocará Assembleia Geral Extraordinária no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do recebimento dos Recebíveis, para que os condôminos deliberem, exceto na hipótese do Parágrafo Oitavo deste art. 31, sobre (i) a constituição de fundo de reserva e utilização dos Recebíveis como fundo de reserva, ainda que de forma parcial; ou (ii) a distribuição total ou parcial dos Recebíveis entre os condôminos, proporcionalmente à fração ideal. **Parágrafo Terceiro** – A Assembleia Geral Extraordinária será convocada na forma estabelecida no Capítulo III desta Convenção e a deliberação deverá ser de 2/3 dos votos dos condôminos, nos termos do artigo 1.351, do Código Civil brasileiro. **Parágrafo Quarto** – Na hipótese de não haver quórum, nos termos do Parágrafo Terceiro acima, será constituído o fundo de reserva do condomínio, onde os Recebíveis serão depositados e revertidos em benefício do condomínio. **Parágrafo Quinto** – Se a Assembleia Geral Extraordinária deliberar pela distribuição dos Recebíveis aos condôminos, a

Administração e o Conselho Fiscal tomarão, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da deliberação, as providências necessárias para os cálculos dos montantes, de acordo com a fração ideal de cada condômino e o pagamento, por meio de transferência bancária, deduzidas as despesas bancárias para a execução das transferências, para as contas que serão informadas, oportunamente, pelos condôminos. **Parágrafo Sexto** – Farão jus à quota parte dos Recebíveis apenas os condôminos quites com o condomínio à data da realização da Assembleia Geral Extraordinária. **Parágrafo Sétimo** – As quotas-partes dos condôminos não quites com o condomínio, em virtude do descumprimento de suas obrigações condominiais, serão depositadas em juízo ou no fundo de reserva e revertidas em favor do condomínio. **Parágrafo Oitavo** – As quotas-partes dos condôminos que, no momento da distribuição dos Recebíveis, estiverem sendo executados pelo condomínio, em processo judicial, serão necessariamente transferidas, até a quitação integral do valor exequendo, para conta judicial vinculada à respectiva execução ou cumprimento de sentença, independentemente das deliberações dos condôminos referentes aos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto deste art. 31."

A PRESIDENTE DA MESA solicitou os votos PARA APROVAÇÃO DA CONVENÇÃO – EXCLUINDO O ARTIGO 31 E ENUMENTANDO NOVAMENTE A REDAÇÃO SUGESTIONADA, os quais foram registrados pelos presentes da seguinte forma: **A PETROS** registrou voto contrário, não aprovando a redação sugestionada; **Os DEMAIS PRESENTES** foram favoráveis; **A PETROS** solicitou o seguinte registro em ata: "Diante das considerações apresentadas pela PETROS referentes a CONVENÇÃO como um todo, mas em especial ao artigo 31, afirma que não concorda com o quórum descrito no artigo 31, bem como com a inexistência de ressalva do ressarcimento dos valores dispendidos à época e descritos no artigo"; **A SERPROS** aprova a Convenção, realizando o seguinte registro em ata: "A distribuição dos valores recebidos em razão da decisão judicial considere apenas os Condôminos que efetivamente realizaram o desembolso à época"; 67,2% dos Condôminos foram favoráveis a aprovação da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, atingindo o quórum necessário de 2/3 dos Condôminos. **RESULTADO: APROVADA A CONVENÇÃO CONDOMINIAL SEM O ARTIGO 31 que tratava especificamente sobre a distribuição dos recebíveis, matéria que SERÁ ANALISADA EM FUTURAS ASSEMBLEIAS.**

(2) Deliberação e aprovação da proposta para realizar a alteração do Regimento Interno do Condomínio do Centro Empresarial Varig, encaminhada ao e-mail de todos os Condôminos no dia 15.01.2020.

os artigos 39 ao 48. Inclusão do capítulo X Dos Projetos e Obras com os artigos 49 a 52. Inclusão do capítulo XI Dos Seguros e Sinistros com os artigos 53 a 56. Alteração do Capítulo VIII para o Capítulo XII Do Regimento Interno com o capítulo 57. Alteração do Capítulo IX para o Capítulo XIII Disposições Gerais e Transitórias com os artigos 58 a 63.

Márcio Ferreira – REFER

Francieldo Justino – SERPROS

Paulo Padrão e Juliano Amorim– GSA

Fernanda Mandarino Dornelas – PREVINORTE

José Gonçalves – SOHESTE

Gutemberg Pereira – FIPECq

Denilson Freitas - VICTÓRIA EMPREENDIMENTOS

Cynthia Cabral Soares – MONTE CARLO e IMOBILIÁRIA COLINA

Cartório 19º Ofício de Notas
089690 AA526243
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
MARCIO FERREIRA VICTORINO
Rio de Janeiro, 30/06/2020. Em test de verdade.
DAVID BARRETO - Escrevente Autorizado - 94-15494
Emol.: R$ 5,82 TJ+Fundos: R$ 2,08 ISS: R$ 0,31 Total: R$ R$ 8,21
Selo: EDLL52710-RLR
consulte em https://www8.tjrj.jus.br/ekpublico

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (Cel) 99629.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0294266]-GUILHERME LEOBET PEREIRA

TJDFT20200090472964BPJ
Selo: tjdft.jus.br - BSB - 12/08/2020 - 12:41:10
VWDA-Tabelião: Evaldo Feitosa dos Santos

HELIO MENDONÇA

Hélio Mendonça
4º Ofício de Notas do DF
Escrevente Autorizado

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
Fone: (61) 3799-1919 | www.cartorio1ofk.com.br

RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMAS DE:
[EIYGkWK1]-PAULO ROBERTO ARAUJO DE VASCONCELOS
PADRAO

TJDFT20200010460226XBOF
CBL-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"
BSB,12/08/2020 - 13:39:03

JOAO RIBEIRO DA SILVA

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (Cel) 99629.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0321654]-FRANCIELDO JUSTINO DA SILVA
[0579551]-JULIANO VASCONCELOS PADRAO AHORIN
[0053756]-FERNANDA MANDARINO CORNELIAS
[0159728]-JOSE GONCALVES DE PAULO

TJDFT20200090429873RJS; TJDFT20200090429873OPAP
TJDFT20200090429873AHCH e TJDFT20200090429873GFZY
Selo: tjdft.jus.br - BSB - 11/08/2020 - 13:16:22
VWDA-Tabelião: Evaldo Feitosa dos Santos

HELIO MENDONÇA

Evaldo Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas de Brasília DF
Escrevente Autorizado

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

Certifica a prática dos seguintes atos:
LIVRO 3K - FLS.287 - R.25.090 - alteração de convenção de condomínio - Lv.3
Av.10 - M.50.866 à M.50.869 e M.50.902 à M.50.906- alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.11 - M.50.907 - alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.12 - M.50.885, M.50.886 e M.68.478 -alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.13 - M.50.864, M.50.865, M.50.878 à M.50.881, M.50.891 à M.50.895 M.50.899 à M.50.901, M.50.908 e M.68.476 - alteração de convenção condomínio - Lv.2
Av.14 - M.50.861 - alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.15 - M.50.859, M.50.862, M.50.882 à M.50.884, M.50.897 e M.50.898 alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.16 - M.50.855, M.50.863, M.50.871 à M.50.875, M.50.887, M.50.896 e M.68.477- alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.17 - M.50.852, M.50.853, M.50.856, M.50.857, M.50.877, M.50.888 e M.50.889 - alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.18 - M.50.858, M.50.870, M.50.876 - alteração de convenção de condomínio - Lv.2
Av.19 - M.50.854, M.50.860,M.50.876 e M.50.890 -alteração de convenção de condomínio - Lv.2

Brasília, 29 de julho de 2021.
Selo TJDFT20210829065477IXUD
Consulte o selo acessando www.tjdft.jus.br

Léa Emilia Braune Portugal
Oficial

SC / SUL ED. VENÂNCIO 2000 BL.B-60 SL. 140 C FONE:(61)3224-1788 / 3224-9109

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (Cel) 99629.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0499646]-DENILSON SANTOS FREITAS

TJDFT20200090CSR77PEJN
Selo: tjdft.jus.br - BSB - 11/09/2020 - 13:18:23
VWDA-Tabelião: Evaldo Feitosa dos Santos

HELIO MENDONÇA

Evaldo Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas de Brasília DF
Escrevente Autorizado

Cartório do 1º Ofício do Núcleo Bandeirante
Av. Central Al 18 Lotes C, D e E, Lojas 1 e 2, Núcleo Bandeirante - DF - CEP 71.710-560 - Fone: (61) 3568-1884
Tabelião - Hercules Alexandre da Costa Benicio

RECONHEÇO por SEMELHANÇA com a(s) depositada(s) em meus arquivos mas sem exame da titularidade dos direitos, a(s) firma(s):
[0018853]-CYNTHIA CABRAL SOARES DA CRUZ

TJDFT20200170174993YEST

Em Testemunho _____ da Verdade
Brasília-DF, 12 de Agosto de 2020
174-LUCIANA AMANCIO DUARTE ESCREVENTE

Nilson de Costa e Carlos Estevão – GRUPO OK

Chang – JJC

Paulo Pascottini – LOCARSUL

Jéssica Bezerra - Petros

Amanda Seffrin – SIQUEIRA CASTRO

Vanessa Freitas Machado – GMP Participações S/A

Albino Andrade - GMP Participações S/A

Marcus Paulo Santiago Teles Cunha - Secretário

15º OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIÃ
Rua do Ouvidor, nº 98, Centro (21) 3233-2900 - Rio de Janeiro/RJ
Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de
JESSICA LIMA BEZERRA
Rio de Janeiro, 23 de Julho de 2020
Selo(s): EDMD88843-RVVO
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/selopublico

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

Protocolo: 437.331
Data: 24/03/2021
Livro Nº 1AM Folha(s) 51
Selo: TJDFT20210280023700QSYV
Consulte o selo acessando www.tjdft.jus.br

Léa Emília Braune Portugal
Oficial

SC / SUL ED. VENÂNCIO 2000 BL.B-60 SL. 140 C FONE:(61)3224-3708 / 3224-8708

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

Protocolo: 443.460
Data: 28/06/2021
Livro Nº 1AM Folha(s) 219
Selo: TJDFT20210290054771IXUD
Consulte o selo acessando www.tjdft.jus.br

Léa Emília Braune Portugal
Oficial

SC / SUL ED. VENÂNCIO 2000 BL.B-60 SL. 140 C FONE:(61)3224-3708 / 3224-8708

2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[EKSbKNXB]-NILSON DE COSTA
[EMSbuvAB]-CARLOS EDELTAO TAFFNER
TJDFT20200020CT3685KEPG e TJDFT20200220CF3864PEZY
Para consultar acesse www.tjdft.jus.br
Em testemunho da verdade
BRASÍLIA, 11 de Agosto de 2020
042-RITA CLIDES BAIÃO PEREIRA
ESCREVENTE NOTARIAL
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDARÁ O DOCUMENTO

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
Fone: (61) 3709-0345 | www.cartorio1.com.br

RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMAS DE:
[EJdsdq75]-MARCUS PAULO SANTIAGO TELES CUNHA
TJDFT20200010286018UKLT
AADS-Consultar selo: "www.tjdft.jus.br"
BSB,13/05/2020 - 13:38:44
JOAO RIBEIRO DA SILVA

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3338-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

RECONHECO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0635249]-CHANG YUNG KONG
[0282870]-PAULO CESAR PASCOTTINI
[0491647]-AMANDA LOUISE SANTOS SEFFRIN
TJDFT20200090420918MRV TJDFT20200090420920DVHU e
TJDFT20200090420921BRRY
Selo tjdft.jus.br - BSB, 11/08/2020 - 13:21:46
VMDA-Tabeliã: Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Prenotado Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas de Brasília DF
Escrevente Autorizado

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3338-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

RECONHECO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0446517]-VANESSA FREITAS MACHADO
TJDFT20200090422000XDP
Selo tjdft.jus.br - BSB, 17/08/2020 - 07:07:48
FDAVDR-Tabeliã: Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Hélio Mendonça
4º Ofício de Notas do DF
Escrevente Autorizado

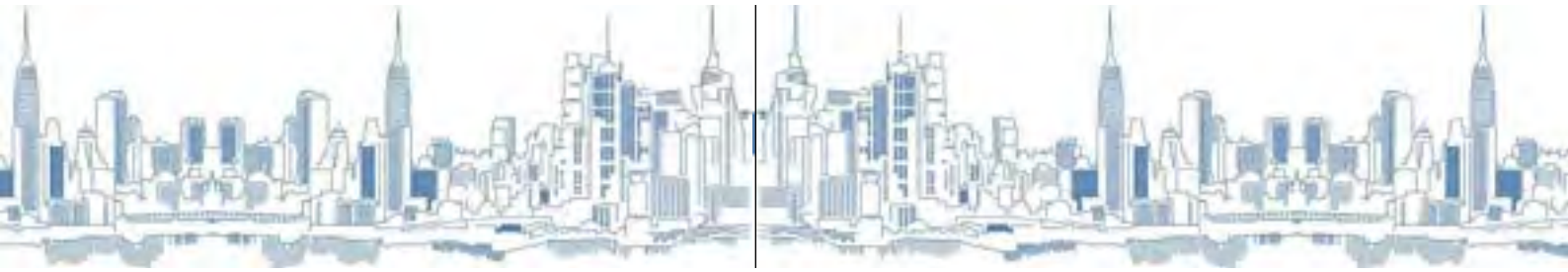
4º OFÍCIO DE NOTAS DO DF
Documento contendo 60 página(s)
referente: 3ª ALTERAÇÃO E REVISÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
VAGAS

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3338-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

RECONHECO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0805687]-ALBINO ANDRADE DOS SANTOS
TJDFT20200090477480ZLW
Selo tjdft.jus.br - BSB, 01/09/2020 - 11:46:04
WMDA-Tabeliã: Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Hélio Mendonça
4º Ofício de Notas do DF
Escrevente Autorizado



Cartilha de Orientação de Obras e Reformas - Office

1. Introdução

Para execução de Obras, Reformas ou Instalações em empreendimentos comerciais, o condômino/locatário deve submeter-se a Convenção de Condomínio, ao Regimento Interno em todas suas exigências e atender a legislação vigente as normas técnicas. Este documento também aborda os principais requisitos da NBR 16.280 - Gestão de Reformas em Edificações Revisada em 07/2015, que visa regulamentar a execução de obras de fachada, áreas comuns e também interior dos imóveis.

2. Requisitos mínimos para execução de obras, reformas ou instalações

Apresentar ao síndico/Administradora do Condomínio, com 20 (vinte) dias de antecedência para análise e acompanhamento do síndico, plano de reforma e toda documentação pertinente à respectiva reforma, de acordo com a relação abaixo, salientando que todas as alterações, dentro das unidades autônomas que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação, deverão possuir um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT):

- Jogo de projetos pertinentes, necessários ao completo entendimento da reforma/obra ou instalação, contendo, no mínimo, os projetos abaixo:
    - Projeto de Arquitetura Executivo (planta baixa, cortes transversais e longitudinais);
    - Layout do escritório da empresa usuária (contendo elevação das paredes e um corte transversal);
    - Projetos Estruturais (Estruturas Especiais);
    - Projetos de Instalações Elétrica/Telefonia;
    - Projeto de Ar Condicionado/Exaustão;
    - Projetos de Instalações Hidro Sanitárias;
    - Projeto de Prevenção de Prevenção e Combate a Incêndio (Sprinklers, Extintores, Hidrantes, Detecção e Alarme de Incêndio);
    - Projetos de Instalações Complementares (Sonorização, Redes Computadores etc.);
    - Projeto de Instalação de Grupo Gerador;
    - Projeto de Tratamento Acústico;
- Memorial descritivo com especificação detalhada dos materiais a serem utilizados, identificando ainda materiais tóxicos, tais como: combustíveis e /ou inflamáveis;
- Cronograma físico da obra;
- Identificação e ARTs ou RRTs, com o devido comprovante de pagamento, dos responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos, execução e supervisão da obra;
- Dados de todos os profissionais, empresas e funcionários envolvidos com a obra;
- Estudo que garanta a segurança da edificação e também dos usuários durante a obra e após a conclusão da mesma;
- Previsão dos níveis máximos de pressão sonora de cada serviço a ser executado;
- Localização e implicações no entorno da obra;
- Prever conforme legislação vigente o descarte de resíduos;

- Mediante análise da reforma/obra/alteração que o USUÁRIO pretende realizar, a Administração do Condomínio irá comunicar a Corretora/Seguradora do empreendimento a fim de que estas informem todas as necessidades de coberturas necessárias. Será exigido sempre no mínimo:

  i) Seguro Riscos de Engenharia – Patrimônio: Este seguro tem por objetivo, indenizar, até o Limite Máximo de Indenização especificado na Apólice, as avarias, perdas e danos materiais, de origem súbita, imprevista e acidental, causados aos bens segurados – especificados nas apólices contratadas, objeto de execução de obras civis, instalações e montagens. Este seguro deve ser contratado em 100% do valor do projeto a ser executado, e deverá ser apresentado à ADMISTRAÇÃO antes no início de qualquer obra, amparando em apólice única ou separada, o seguro para responsabilidade civil geral – obras;

  ii) Seguro de Responsabilidade Civil Geral – Responsabilidade Civil Obras: Este seguro tem por objetivo reembolsar, até o limite máximo da importância segurada das quantias pelas quais o segurado vier a ser responsável civilmente, em sentença judicial transitada em julgado ou em acordo autorizado de modo expresso pela Seguradora, relativas as reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados à terceiros, ocorridos durante a vigência da obra e que decorram de riscos cobertos nela previstos, e deverá ser apresentado à ADMINISTRAÇÃO antes no início de qualquer obra, no valor mínimo de R$1.000.000,00 e obrigatoriamente com os seguintes adicionais: Empregador, Proprietário da Obra equipado à terceiros, Danos Morais e Lucros Cessantes. IMPORTANTE: Dependendo do vulto da obra e de todos os riscos envolvidos, poderão ser exigidas coberturas adicionais e/ou valores de coberturas maiores.

  O condômino/locatário deverá estar absolutamente em dia com os pagamentos a que estiver sujeito, em função dos contratos assinados.

3. Requisitos Básicos para Pequenas Reformas

1. Em caso de reforma e/ou troca de Cliente, este poderá apresentar ao Condomínio um conjunto reduzido de documentos, desde que sejam atendidas todas as exigências deste manual, sendo compreendido no mínimo de:
2. Arquitetura de interiores ou instalações que sofrerem alterações;
3. Projeto juntamente com as ARTs de projeto e de execução de obras.
4. No caso de instalações que não sofrerem alterações, deverá ser apresentado um Laudo Técnico de Conformidade elaborado por profissional com registro no CREA juntamente com ART de Laudo.
5. No caso de comercialização do imóvel (venda), o novo Cliente deverá regularizar quaisquer pendências de documentação ou instalações deixadas pelo Cliente anterior.
6. Estar absolutamente em dia com os pagamentos a que estiver sujeito, em função dos contratos assinados.

4. Forma de Apresentação dos Projetos

Os projetos deverão ser apresentados em português, em 2 (duas) vias impressas em copias dobradas, em escala 1:50 (ou outra, desde que legível) e 1 (uma) cópia em CD, no padrão DWG do Auto CAD.

5. Sistemas de prevenção e combate a Incêndio

Em nenhuma hipótese poderão ser desligados ou retirados dos locais os equipamentos originalmente instalados, bem como jamais alterar as rotas de fuga e/ou obstruir as portas corta-fogo conforme projeto aprovado no Corpo de Bombeiros. O Cliente deverá providenciar respectiva FAT aprovada junto ao Corpo de Bombeiros p/alterações no projeto Original.

Em função de alteração de layout a disposição dos preventivos de incêndio (extintores, hidrantes, acionadores manuais, sirenes, detectores de fumaça ou temperatura etc.) deverá ser modificada de forma a atender as normas técnicas ABNT e do Corpo de Bombeiros, sendo necessária a apresentação de projetos e FAT aprovada junto ao COB para sua execução.

O sistema de prevenção e combate a incêndios é composto por tubulações bombas, extintores, hidrantes e mangueiras, detectores de fumaça ou temperatura, acionadores manuais, sirene e sprinklers. O sistema abrange não só as áreas dos conjuntos como também as áreas comuns do CONDOMÍNIO sendo, portanto, obrigatória a instalação destes sistemas e equipamentos como projetados, devendo ser rigorosamente seguidas as suas especificações.

Os projetos para a rede de sprinklers deverão obedecer às normas do Corpo de Bombeiros e ABNT, NBR 10897 e NFPA no que couber. As instalações deverão ser projetadas e executadas por empresas especializadas.

Quando houver qualquer alteração na tubulação de sprinklers ou hidrantes esta deverá ser testada por 24 (vinte e quatro) horas com uma pressão igual ao dobro da pressão de trabalho antes de ser conectada ao sistema do CONDOMÍNIO. (Teste de 200 lbs/2 horas para rede de sprinkler conforme NB 10897). Exige-se que o forro do conjunto seja executado somente após os testes da rede e verificação do CONDOMINIO.

Os extintores de incêndio, a serem instalados no interior do conjunto, em locais visíveis e de fácil acesso, deverão ser especificados e dimensionados segundo as normas do Corpo de Bombeiros e recomendação da equipe técnica da seguradora e terão as características definidas pela ABNT. Deverão ser instalados com sinalização e no máximo a 1,60 m acima do piso.

É importante salientar que em hipótese alguma poderá ser feita qualquer alteração no sistema de prevenção e combate a incêndio sem aprovação e comunicado à Administração do empreendimento.

Se por qualquer motivo for necessária a desativação do sistema de prevenção e combate a incêndio a Administradora, deverá ser comunicada com antecedência de 12 horas, para que esta possa enviar comunicado à Seguradora do empreendimento.

6. Análise dos Projetos, Documentação e Considerações Iniciais

1. Após o recebimento da documentação, antes do início da reforma, o síndico deverá fazer a análise da documentação ou encaminhá-la a um responsável técnico e somente depois poderá autorizar a obra no condomínio ou rejeitá-la justificadamente, se, eventualmente, para execução desta análise houver necessidade de se incorrer em algum custo,

o condômino será informado previamente e ela somente será feita após sua aprovação e responsabilização por tais custos.

2. Caso haja exigência de projetos complementares ou retificação dos apresentados, o condômino deverá providenciar imediatamente o atendimento às ressalvas.
3. Se o síndico no decorrer de qualquer fase da reforma ou para receber o termo de encerramento da obra entenda que necessita de acompanhamento de um profissional habilitado (engenheiro ou arquiteto) poderá realizar a contratação do referido profissional para auxiliá-lo neste processo, fato que poderá demandar tempo, o qual deve ser considerado pelo condômino na programação da referida reforma. Os custos referentes a contratação deste profissional são de responsabilidade individual do condômino.
4. Caso a obra não esteja mais sob a garantia da construtora ou incorporadora, a análise para a execução de qualquer modificação que comprometa a segurança da edificação ou do seu entorno, deverá ser feita por um responsável técnico;
5. Independente da aprovação do síndico/Administradora, todas as especificações e projetos de instalações e reformas deverão obedecer às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, às posturas e regimentos municipais, estaduais, federais e das concessionárias de serviços públicos.
6. As obras só poderão ter início após a liberação dos projetos pelo síndico/Administradora e quando necessário da prefeitura do município e demais órgãos competentes.
7. A liberação, pelo síndico/Administradora, dos projetos, não substitui a sua aprovação por parte das autoridades públicas e das concessionárias de serviços públicos.
8. O síndico ou responsável legal da edificação, caso autorize a execução da reforma, não compartilha da responsabilidade legal sobre a realização da mesma.

7. Demais regras que deverão ser respeitadas de acordo com a Convenção Condominial, Regimento Interno e NBR16280

1. Durante o andamento das obras devem ser preservados e mantidos em funcionamento todos os sistemas de segurança da edificação;
2. Garantir que a execução desta reforma não virá a prejudicar nem comprometer os diferentes tipos de manutenção da edificação.
3. Quando aplicável, atender as normas ABNT NBR 14037 (Manual de Uso, Operação e Manutenção das Edificações: estabelece os requisitos mínimos para a elaboração e apresentação dos conteúdos do manual de uso, operação e manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador na entrega do empreendimento) e ABNT NBR 5674 (Manutenção de Edificações: estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações).
4. Durante a obra as saídas de emergência da edificação não podem ser obstruídas nem em caráter temporário ou parcial. Caso seja necessário, podem ser criadas rotas de fuga e saídas de emergência desde que atendam a ABNT NBR 9077 (Saídas de Emergência em Edifícios: estabelece as condições que as edificações devem ter a fim de que sua população possa abandoná-las em caso de incêndio, preservando sua integridade física e permitindo fácil acesso de auxílio externo).

5. Não sobrecarregar a estrutura (lajes, vigas e pilares) do prédio ou executar qualquer modificação na mesma, sem a apresentação antecipada, ao síndico/Administração do Condomínio, de laudo, acompanhado de documento legal (ART), elaborado pelos calculistas responsáveis pela execução do projeto estrutural do edifício, que permita a alteração ou sobrecarga. Lembrando que os calculistas devem verificar não apenas parte da estrutura a ser modificada ou a receber sobrecarga, mas que também garantam a estabilidade da edificação toda, e ainda garantam que acaso outros condôminos/locatários queiram executar alterações ou sobrecargas semelhantes não sejam impedidos devido às já efetuadas.
6. Não remover paredes internas que possam causar danos à edificação, principalmente aquelas que contenham prumadas de hidráulica, de elétrica ou de gás, não sendo permitido em hipótese alguma o desvio de tais prumadas.
7. A remoção ou mudança ou acréscimo de paredes internas também serão motivos para consulta e aprovação dos calculistas responsáveis.
8. Não é permitida a remoção de qualquer parede externa.
9. É proibido executar qualquer tipo de enchimento nas lajes de piso dos terraços e nas lajes de piso internas da unidade.
10. Não é permitido nivelar os pisos externos com os internos, pois para tal seria necessária a execução de enchimento.
11. Havendo canalização de gás qualquer modificação nesta unidade (ramal), no entanto caso isto ocorra, o serviço deverá ser executado por profissional habilitado e com apresentação da respectiva ART, devendo o profissional solicitar orientação técnica à concessionária. É importante lembrar que para realização deste tipo de serviço é necessária a solicitação da interrupção do fornecimento de gás e após a conclusão dos trabalhos deverá ser realizado um teste de estanqueidade da tubulação antes da religação.
12. Somente profissionais ou empresas capacitadas, sempre mediante apresentação de ART e respeitando as normas pertinentes, poderão efetuar alterações nas instalações elétricas das unidades. As modificações obrigatoriamente não poderão exceder a capacidade admissível das instalações elétricas existentes na unidade e para as quais os dutos e cabos de alimentação foram dimensionados.
13. Somente profissionais ou empresas capacitadas, sempre mediante apresentação de ART e respeitando as normas pertinentes, poderão efetuar alterações nas instalações hidráulicas dos conjuntos.
14. Não se deve fazer utilização de equipamentos como marteletes ou britadeiras que possam causar vibração na estrutura da edificação.
15. Todo e qualquer entulho procedente da obra deverá ser ensacado e levado para o térreo ou subsolo, sendo imediatamente colocado em caçambas de empresa autorizada pela Prefeitura, contratada pelo condômino, durante os horários pré-estabelecidos pelo condomínio, sob responsabilidade do condômino.
16. A limpeza das áreas comuns (halls, escadas, elevadores e etc.) nas áreas em obra é de responsabilidade do condômino/locatário.
17. O canteiro de obras de cada condômino/locatário será o seu próprio conjunto. Não será permitida, em hipótese alguma, a utilização do hall dos elevadores ou áreas comuns do prédio para este fim.
18. Todos os materiais, ferramentas e equipamentos necessários à obra deverão estar dentro da unidade durante o período da obra, sendo sua guarda e conservação de exclusiva responsabilidade do condômino ou de seus contratados.

19. O condômino ou seus contratados receberão os materiais destinados à sua obra e os transportará em carros próprios com rodas de borracha até a obra, sob sua inteira responsabilidade. Todos os materiais abrasivos (areia, argamassa, etc.) deverão ser ensacados para serem transportados desde sua chegada ao prédio até a obra.
20. Todo e qualquer material ou equipamento para a obra deverá ser transportado até seu destino pelo elevador designado previamente pelo síndico/Administradora ou na impossibilidade pela escada, em horários pré-estabelecidos pelo condomínio. O trajeto utilizado para transporte destes materiais deverá ser devidamente protegido com material adequado (forração de feltro com passadeira de borracha).
21. Havendo a necessidade de içamento de materiais ou móveis, o mesmo deverá ser executado por empresa especializada, com a apresentação do plano de içamento e seguro de responsabilidade civil, com valor estipulado pelo condomínio. Somente após aprovação o içamento poderá ser realizado, observando o dia, horário e proteções determinadas pelo síndico/Administradora.
22. Após a conclusão da obra, o proprietário deverá atualizar o manual de uso, operação e manutenção do edifício bem como o manual do proprietário detalhando o que foi alterado com a execução da obra conforme termos da ABNT NBR 14037. **Caso o condomínio ou edificação não tenha o Manual de Uso, Operação e Manutenção deverá ser desenvolvido um manual referente às intervenções executadas com a referida reforma.**

8. Considerações Finais

Ao final da obra o condômino/locatário deverá encaminhar ao síndico/Administradora o termo de encerramento da obra. Toda documentação solicitada para execução da obra será arquivada pelo síndico/Administradora, podendo ser resgatada a qualquer momento, mediante prévia solicitação.

Essa cartilha foi preparada com as recomendações necessárias para execução de obras, trazendo segurança nas obras das edificações, na garantia do diferencial da nossa operação.

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

CENTRO EMPRESARIAL VARIG

ATA 16ª AGE DE 06 DE FEVEREIRO DE 2020

Art. 1° Reger-se-á o condomínio do edifício CENTRO EMPRESARIAL VARIG, doravante designado apenas edifício, situado no SC/Norte Quadra 04 Bloco "B", Brasília, Distrito Federal, quanto a sua utilização, e para todos os efeitos pela lei 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro, atualização da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais atualizações posteriores, pela Convenção de Condomínio em vigor, pelo presente Regimento Interno, cujo estrito cumprimento estão obrigados os condomínios, bem como todas as pessoas a ele ligadas, como: empregados, visitantes, inquilinos e empreiteiros.

Art. 2° O Síndico do condomínio é o dirigente responsável por todos os serviços de interesse do condomínio.

Art. 3° São de responsabilidade exclusiva de cada condômino as sanções, as despesas decorrentes de atos praticados por ele, por seus empregados, por empreiteiros contratados, inquilinos e visitantes, bem como pelos estragos causados, pela qualidade, conservação ou utilização das instalações, equipamentos, aparelhos de sua unidade, não somente nela, como também nas demais unidades e áreas comuns, nas quais, comprovadamente der causa.

Art. 4° Os condôminos ou inquilinos quando derem causa, serão responsabilizados pela infração de dispositivos legais, quer federais, estaduais ou locais, cabendo ao infrator o ressarcimento de possíveis multas advindas e imputadas ao condomínio, que deverão ser acrescidas à cota de despesas da unidade respectiva, no mês imediato àquele em que for notificado o condomínio.

Art. 5° Todas as reclamações, sugestões, requerimentos e demais ocorrências deverão ser registradas pelo proprietário ou inquilino pelos e-mails operacional@edificiovarig.com.br e administrador@edificiovarig.com.br ou no Livro de Reclamações do Condomínio. Este e-mail será respondido no menor tempo possível.

Art. 6° Cada ocupante da unidade, proprietário ou inquilino obriga-se a zelar pelo patrimônio coletivo, pela segurança e boa reputação do edifício, do condomínio e pela harmonia entre todos os ocupantes, obedecendo aos princípios de boa vizinhança, não causando dano ou incômodo, nem obstáculos ou embaraços ao uso e função conjunta das partes e coisas comuns.

Art. 7° Não é causa para isentar-se de responsabilidade a alegação de desconhecimento do presente Regimento Interno por parte de qualquer condômino ou inquilino, visitante ou empregados.

Art. 8° - São direitos dos condôminos:

a) Usar e usufruir de sua unidade autônoma segundo suas conveniências e interesses, condicionados uns aos outros às normas de boa vizinhança, desde que não prejudiquem a segurança e solidez da construção, não causem danos aos demais condôminos e não

infrinjam as normas legais da Convenção Condominial ou do presente Regimento Interno e regulamentações especiais;

b) Usar e dispor das respectivas vagas na garagem, de acordo com o fim para a qual foi construída, obedecendo ao regulamento especial e próprio;

c) Usar e gozar das partes comuns internas do condomínio, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos;

d) Examinar a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração do condomínio, na sala da administração condominial, e pedir esclarecimentos, por escrito, ao síndico e/ou à administradora, quando for necessário;

e) Utilizar os serviços da portaria, desde que não perturbe a sua ordem, e não desviem os empregados para serviços internos de sua unidade autônoma;

f) Comparecer às Assembleias Gerais do Condomínio e nelas discutir e votar, desde que em dia com o pagamento das quotas condominiais, ordinárias e extraordinárias, multas e outros valores devidos ao condomínio, sendo, no entanto, garantido ao condômino em débito votar naquelas matérias para as quais se faz necessária a aprovação da unanimidade dos condôminos;

Art. 9° - São deveres dos condôminos ou inquilinos, seus empregados e visitantes:

a) Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, bem como nas respectivas unidades autônomas;

b) Não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a 300 kg/m² (trezentos quilogramas por metro quadrado);

c) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do síndico ou de prepostos da administração do condomínio, quando isso se fizer necessário à inspeção ou realização de serviços relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, reparos em instalações elétricas, hidráulicas e outros de interesse coletivo;

d) Comunicar a administradora do condomínio, na falta desta ao síndico, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma, independentemente de outras providências que lhe caiba tomar;

e) Conservar e manter todas as instalações de sua unidade em perfeito estado de funcionamento e de segurança, fazendo às suas custas todos os reparos nas instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas, sistema de incêndio, substituições de lâmpadas, reatores, peças ou aparelhos que se danifiquem, bem como os reparos e indenizações nas partes comuns do edifício e nas unidades vizinhas às quais derem causa. Todos os reparos e instalações devem obedecer às normas técnicas brasileiras da ABNT, com

destaque para a NBR 16280 (ou norma que venha altera-la ou substituí-la) e serem executadas por técnicos responsáveis;

f) Zelar pela conservação e limpeza do edifício e das demais áreas comuns;

g) Observar a sistemática para a coleta de lixo: dispor o lixo apenas nas lixeiras, acondicionando-o em sacos plásticos adequados ao tipo de lixo a que se destina de modo a impedir o derramamento do seu conteúdo e manter as portas das lixeiras fechadas; e no caso de lixo hospitalar fazer uso de coleta especial através de serviço prestado por órgão competente, ficando neste caso vedado o uso das lixeiras do condomínio;

h) Aprovar com o síndico, projetos de cartazes, placas ou qualquer tipo de comunicação visual, a serem colocados nos lugares reservados;

i) Respeitar os regulamentos especiais do condomínio, sem prejuízos das disposições estabelecidas na Convenção do Condomínio.

Art. 10º É proibido aos condôminos:

a) Mudar a forma da fachada correspondente a cada unidade, pintar as paredes e esquadrias externas, usar toldos ou grades protetoras nas janelas;

b) Colocar letreiros ou placas, exceto os casos previstos em Convenção, fazer inscrições ou sinais em quaisquer lugares ou dependências comuns, utilizar antenas individuais que comprometam a harmonia do conjunto ou estejam em desacordo com as normas técnicas vigentes, obedecendo as especificações técnicas do edifício, ficando obrigado o condômino a exibir, sempre que lhe for solicitado pelo condomínio, os documentos legais correspondentes ao uso do equipamento;

c) Manipular, sob qualquer pretexto, chaves, registros, quadros, demais peças e instrumentos das instalações comuns de água, esgoto, luz, telefone, automação predial e demais instalações que houver, bem como ter acesso à casa de máquinas dos elevadores, casa de bombas, caixa d'água e cobertura, sendo que o acesso a qualquer destas dependências e/ou instalações só poderá ser feito, quando necessário, por profissionais habilitados e com autorização da administração do condomínio;

d) Estender ou sacudir vassouras, panos, tapetes ou quaisquer outras peças nas janelas, nas varandas e nas partes comuns, bem como colocar varais ou secadores de roupa ou qualquer outro objeto que possa oferecer incômodo, perigo de vida ou se revelar prejudicial à estética do edifício, além de lavar com água corrente, esquadrias e vidros;

e) Utilizar em qualquer área do condomínio, assadeiras, churrasqueiras e demais aparelhos domésticos que tenham como combustível qualquer material que não seja energia elétrica;

f) Manter ou adentrar na unidade ou em qualquer dependência do edifício, animais de quaisquer tipo e espécies;

g) Utilizar sob qualquer pretexto, os empregados do edifício para serviços particulares;

h) Fazer entrar ou sair móveis de grande volume e peso, durante o horário comercial, devendo respeitar o regulamento especial de recepção e expedição de cargas de grande porte;

i) Destinar à unidade, utilização diversa da finalidade do edifício;

j) Guardar ou depositar em qualquer parte do edifício ou do condomínio, explosivos, inflamáveis ou agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais;

k) Atirar restos de comida, pó de café, materiais gordurosos etc., nos sanitários ou ralos das unidades, respondendo o responsável pela unidade, pelo entupimento de tubulações e demais danos causados;

l) Manter a porta do elevador além do tempo necessário para a entrada e saída das pessoas, salvo nos casos de manutenção e limpeza por parte dos prestadores de serviços do condomínio. Utilizar os elevadores para transporte de materiais, salvo aquele destinado a tal finalidade;

m) Atirar fósforos, pontas de cigarros, cascas de frutas, detritos ou quaisquer outros objetos, sólidos ou líquidos, pelas portas, janelas, elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns;

n) Utilizar para qualquer fim, os depósitos destinados a guarda do material de uso do edifício;

o) A produção de qualquer ruído ou sonorização excessiva, seja de natureza verbal, mecânica ou eletrônica, inclusive no aquecimento de motores sem silenciadores, arrancada, aceleração de veículos e uso de buzina;

p) Utilizar as mangueiras e extintores de incêndio, salvo em caso de emergência. A recarga dos mesmos será de responsabilidade do condomínio sempre que a situação puser em risco qualquer área do prédio. Em qualquer outra situação, a recarga correrá por conta de quem utilizar;

q) Abandonar objetos nas áreas comuns ou que, de qualquer forma, embaracem a livre circulação naquelas áreas ou nas escadas destinadas à saída de emergência - escada de incêndio ou escadas de serviço;

r) Depositar lixo em local que não o designado para esse fim;

s) Realizar obras ou instalações de qualquer natureza, sem autorização da administração do condomínio;

t) Obstruir com portas, grades, esquadrias ou qualquer outro tipo de barreira as áreas comuns do edifício (halls, corredores, escadas, tubulações, etc.);

u) Utilizar ou depositar em qualquer parte do edifício botijões de gás;

v) Depositar o lixo sem estar devidamente embrulhado em sacos plásticos nas lixeiras, salvo vidros, metais em geral e objetos ou materiais cortantes, que serão depositados diretamente em container próprio contratado para este fim.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 11 Não será permitida a entrada de pedintes, propagandistas, vendedores ambulantes etc., salvo quando vierem a chamado de algum condômino;

Art. 12 A entrada de qualquer pessoa no edifício, só será permitida mediante identificação. Fora do horário comercial e em finais de semana e feriados, pessoas estranhas ao condomínio só entrarão mediante autorização por escrito da administração, a pedido de condômino ou responsável pela unidade;

Art. 13 A troca ou raspagem de assoalhos, polimento de mármores e demais obras nas unidades que produzam ruídos suscetíveis de incômodo aos vizinhos, bem como a utilização de produtos químicos ou inflamáveis deverão ter autorização da administração do condomínio e o serviço só poderá ser realizado das 20h às 5h nos dias úteis, sábados a partir das 14h e domingos e feriados em qualquer horário. Os serviços só poderão ser realizados após aprovação da administração condominial.

Art. 14 A administração e a portaria não aceitarão chaves em caso de ausência ou mudança de condôminos sem o consentimento do síndico;

Art. 15 Os condôminos deverão manter fechadas as portas de suas unidades e, em nenhuma hipótese, o condomínio será responsabilizado por furtos ou quaisquer ocorrências danosas, tanto nas unidades quanto nos objetos esquecidos ou deixados em locais que não tenham sido construídos para esta finalidade. Entretanto, caberá ao síndico a apuração das responsabilidades;

Art. 16 Os inquilinos ou ocupantes devem respeitar este Regimento Interno por imposição contratual dos locadores, porém estes responderão perante o condomínio pelas faltas, infrações e multas oriundas de atos de seus inquilinos ou ocupantes, de acordo com as disposições legais cabíveis;

Art. 17 O condomínio manterá um software de gestão condominial onde constará o nome e endereço de cada proprietário de unidade. Antes de alugar ou vender a sua unidade, o proprietário deverá estar quite com as obrigações condominiais e obter a respectiva certidão negativa de débitos para com o condomínio. No caso de locação, o proprietário continuará integralmente responsável pelas dívidas existentes. Na hipótese de venda sem a certidão negativa de débitos condominiais, o adquirente será o responsável pela quitação junto ao condomínio, incluindo eventuais multas e acréscimos;

Art. 18 Ao adquirir um imóvel neste condomínio o proprietário deverá contatar a administração predial para atualização de cadastro;

Art. 19 São consideradas penalidades, para efeito deste Regimento Interno as advertências e multas aplicadas aos condôminos e inquilinos;

Art. 20 Qualquer multa só poderá ser aplicada se o responsável pela unidade autônoma já tiver sido anteriormente advertido, por escrito, pela administradora do condomínio, quanto a qualquer infração ao prescrito na Convenção ou neste Regimento;

Parágrafo Único - Em caso de infração grave, a advertência poderá ser aplicada juntamente com a multa;

Art. 21 A infração de qualquer artigo do Regulamento da Garagem, Regulamento dos Elevadores e do presente Regimento será punida com multas;

Art. 22 As multas serão impostas pelo síndico e cobradas pela administração do condomínio, sendo sua comunicação por escrito, a partir da qual contar-se-á o prazo recursal;

Art. 23 A multa terá valor correspondente a $^1/_2$ quota condominial, sem prejuízo das demais consequências civis e criminais de seu ato;

Parágrafo Único - A reincidência específica ou a continuidade de infração já multada, implicará nova multa correspondente ao dobro do valor da multa já aplicada, e assim sucessivamente;

Art. 24 Das multas impostas caberá recurso em 1ª instância, por escrito, dentro de 05 (cinco) dias, que será julgado pelo Conselho Consultivo, com efeito suspensivo. O recurso não será conhecido se interposto fora do prazo;

Art. 25 Independentemente de recursos, o Conselho Consultivo analisará todas as multas aplicadas, podendo suspendê-las caso tenham sido aplicadas em desacordo com o contido no Regimento Interno e na Convenção Condominial;

Art. 26 As multas advindas das infrações às normas regulamentares deverão ser pagas juntamente com a cota das despesas referentes à unidade responsável, no mês imediatamente seguinte ao daquele em que se verificou o julgamento da transgressão e fará parte indivisível desta cota, sujeita, assim, às multas pelo atraso;

Parágrafo Único - Qualquer representante do Conselho Consultivo que tiver quaisquer interesses particulares na suspensão de determinada multa não poderá participar de sua análise;

Art. 27 Toda necessidade de obras e serviços no condomínio deverá ser decidida pelo síndico em reunião com o Conselho Consultivo, época em que deverá ser estipulado cronograma para execução de todas as atividades relacionadas com as obras a serem executadas;

Art. 28 Todos os custos referentes a obras, compras e serviços, necessários ao condomínio deverão ser aprovadas pelo síndico, que deverá dispor de pelo menos 03 (três) coletas de preço;

Parágrafo 1° - Todas as obras, serviços e compras necessárias ao condomínio com orçamento superior a 20% (vinte por cento) da arrecadação mensal da taxa de condomínio, serão efetuadas no regime de licitação;

Parágrafo 2° - A licitação será efetuada por comissão composta da seguinte forma: Presidente (Síndico) e dois membros que deverão ser escolhidos dentre os membros do conselho consultivo e do conselho fiscal;

Parágrafo 3° - A licitação na modalidade tomada de preço será traduzida em ata na qual constarão as propostas recebidas, seu julgamento e o resultado definido por parte da comissão de licitação;

Art. 29 No caso de emergência em que se colocar em risco a vida de pessoas ou que a espera causada pela caracterização da licitação colocar o condomínio sujeito a um prejuízo maior, com danos à estrutura do prédio ou de suas instalações, será feita a dispensa de licitação sem limite de valor, caso em que o síndico deverá prestar contas ao conselho fiscal num prazo máximo de 05 (cinco) dias;

Art. 30 Não haverá fundo de reserva. Sempre que necessária a realização de despesa extra orçamentária, deverá ser aprovada taxa extra, obedecendo ao seguinte critério:

a) Até o limite de 20% do valor total do orçamento mensal do condomínio deverá ser aprovada pelo síndico e conselho fiscal;
b) Acima deste valor deverá haver consulta por escrito a todos os proprietários ou ser convocada assembléia extraordinária para sua aprovação.

Art. 31 Até o último dia útil do mês subsequente ao encerrado, a administradora do condomínio deverá apresentar a prestação de contas ao síndico;

Art. 32 O síndico deverá fazer prévia análise para apresentar por escrito, via e-mail, ao conselho fiscal e demais condôminos;

Art. 33 O conselho fiscal se reunirá para análise da prestação de contas do síndico;

Art. 34 Não poderão ser executadas por conta do condomínio, obras, reformas e serviços, nem gastos de materiais que ainda estejam dentro do prazo de garantia conferida pelo fabricante ou pela construtora. Caberá ao síndico ou a pessoa por ele designada as previdências para que as mesmas sejam realizadas.

Art. 35 Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições ordinárias ou extraordinárias, multas por penalidades impostas ou qualquer outra taxa pagarão multa

conforme legislação, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária independente de interpelação.

Parágrafo Único - O condomínio aplicará o previsto na Convenção Condominial em seu Artigo 39 e Parágrafos caso as contribuições acima elencadas não sejam quitadas nos prazos previstos no referido Artigo.

Art. 36 No caso da taxa condominial não ter sido cobrada devidamente, a diferença constará da próxima taxa de condomínio;

Art. 37 São anexos do Regimento Interno, os Regulamentos de Garagem, Elevadores, Transporte, Armazenamento e Retirada de Materiais Obras e Reformas;

Art. 38 A administração do condomínio deverá fornecer a todos os condôminos ou inquilinos as normas de segurança relativas a incêndio e outros sinistros;

Art. 39 A contratação de funcionários e empresas prestadoras de serviços será de responsabilidade do síndico, sendo as remunerações reguladas por parecer do Conselho Consultivo;

Art. 40 Este Regimento Interno é previsto pela Convenção do Condomínio, por isso, os condôminos se comprometem a cumpri-lo por si, seus rogadores e sucessores, assumindo também responsabilidade solidária nas transgressões que vierem a ser praticadas por seus respectivos dependentes, empregados, inquilinos, empreiteiros e visitantes;

Art. 41 É assegurado ao condomínio, o direito de regresso contra condôminos para ressarcir-se dos danos que vier a sofrer por infração da lei, regulamentos, posturas, omissões dolosas ou culposas, do próprio ocupante ou de seus empregados, inquilinos, visitantes e prepostos;

Art. 42 Os casos não previstos neste Regimento Interno, na Convenção do Condomínio ou na Lei 4.591/64, , Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 Código Civil Brasileiro, atualização da Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais atualizações posteriores, serão resolvidos pelo síndico, ouvindo o Conselho Consultivo *"Ad Referundum"*, da Assembleia Geral;

Art. 43 Fica eleito o foro da circunscrição judiciária especial de Brasília, Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, para a resolução dos litígios que porventura venham advir da inobservância das regras do presente Regimento Interno e das demais normas que regem o condomínio;

REGULAMENTO DA GARAGEM DO EDIFÍCIO CENTRO EMPRESARIAL VARIG

1 - As garagens são constituídas de 735 (setecentos e trinta e cinco) vagas numeradas para efeito de identificação pelos números das unidades pertencentes aos respectivos proprietários, de acordo com o definido na Convenção de Condomínio e destinada, exclusivamente, à guarda dos veículos de posse ou propriedade de condôminos;

2 - Em caso de locação de unidades com vaga na garagem, terá direito à utilização da mesma, devendo o proprietário, expressamente transferir ao inquilino, por escrito, as obrigações deste regulamento, o cartão de acesso, e comunicar ao condomínio oficialmente;

3 - Em cada vaga somente poderá ser guardado um veiculo, e neste caso, quando houver sobra de espaço, este não poderá ser utilizado para a guarda de motocicleta e outros pertences pessoais;

4 - Não é permitida a guarda, dentro dos pavimentos da garagem, de veículos que possuam tamanho ou dimensões que venham a prejudicar os demais usuários e a circulação em seu interior, ou ainda, para guardar ou confeccionar móveis e outros objetos, materiais de construção, pneus, entulhos, restos de obras e etc.;

5 - A velocidade máxima permitida no interior da garagem é de 20 km/h. Recomenda-se o uso de farol e atenção máxima à circulação de crianças e adultos, ficando o infrator sujeito a multa na forma prevista no Art. 26;

6 - Qualquer dano causado por veiculo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo o mesmo ressarcir o prejuízo causado na melhor forma entre os interessados;

7 - O condomínio não se responsabilizará por estragos, roubos, furtos, incêndios etc., ocorridos nas garagens, mas adotará medidas necessárias à apuração das responsabilidades;

8 - É defeso aos usuários;

a) Usar ou permitir que usem a garagem para fins diversos daquele a que foi destinado, mesmo que dentro dos limites da sua vaga;

b) Ingressar na garagem com automóveis que apresentem anormalidades que venham a se revelar prejudiciais ao condomínio;

c) Usar a garagem para experimentar motor, buzinas e rádios ou para fazer reparos. A não ser em casos de emergência, e/ou para retirada dos mesmos da garagem;

d) Permitir o estacionamento de veículos não credenciados seja de parentes, amigos ou visitantes na garagem do edifício, mesmo quando sua vaga estiver desocupada;

e) A lavagem de carros, motocicletas e etc., na garagem, salvo por empresa regularmente contratada pelo condomínio para a prestação de tais serviços com "lavagem ecológica", isto é, baixo consumo de água.

f) Alugar, sob qualquer forma, sua vaga a pessoas que não sejam condôminos do edifício;

g) Estacionar na pista de circulação da garagem, rampas, calçadas, bem como estacionar de forma a impedir a manobra de outro veículo, avançar nos boxes vizinhos ou prejudicar o uso das vagas adjacentes;

9 - O acesso de veículos no interior da garagem se dará mediante apresentação de cartão de acesso, credencial fornecida pela administradora do condomínio;

10 - As empresas que, de modo eventual ou permanente, prestam serviços ao edifício não terão direito a vaga fixa;

11 – Cartões suplementares ou para substituição aos que forem extraviados serão cobrados.

12 - É vedada a entrada na garagem de veículos que causem poluição;

13 - Os usuários das garagens deverão obedecer a sinalização nas circulações das mesmas, não podendo circular com seu veículo dentro de outras vagas;

14 - Os motoristas deverão estacionar seus veículos nos limites das faixas demarcatórias das vagas, de modo que o acesso à garagem fique desimpedido, não prejudicando a entrada ou saída dos demais veículos;

15 - Cada condômino terá direito ao número de vaga(s) no pavimento de garagem que esteja especificado em sua escritura de compra e venda;

16 - Os casos omissos serão resolvidos pela Administração Predial.

REGULAMENTO DOS ELEVADORES

1 - O edifício é composto de 10 (dez) elevadores, sendo 09 (nove) para uso social e 01 (um) para carga e descarga do Condomínio;

2 - Os condomínios que desejarem efetuar suas mudanças (saídas ou entradas) no edifício deverão comunicar a administração do condomínio no horário comercial, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas;

3 - O horário para mudança está descrito no item "mudanças ou saída de bens para conserto ou qualquer outro fim", subitem nº 4;

4 - Quaisquer encomendas (volumes, caixas, materiais e mobiliário), destinados aos condôminos serão transportadas única e exclusivamente pelo elevador de serviço;

5 - O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo como cofres, arquivos etc., deve ser previamente autorizado pela firma mantenedora dos elevadores. Na hipótese de não haver a apresentação da referida autorização à Administração Predial, o transporte deverá ser realizado pelas escadas.

TRANSPORTE, ARMAZENAMENTO E RETIRADA DE MATERIAIS

1 - O transporte, armazenamento e retirada de materiais se dará sempre do 1° subsolo para os andares e dos andares para o 1° subsolo, unicamente pelo elevador de serviço ou escada.

Parágrafo Único - Transporte de materiais de construção:

a) Todo o material deverá ser transportado sobre carrinho de carga, com rodas de borracha. Não poderá ser utilizado sob qualquer pretexto, carrinho de mão convencional;

b) No recebimento o material deverá ser retirado do caminhão para o carrinho;

c) O caminhão só poderá estacionar na área preestabelecida pelo condomínio;

d) O carrinho com material deverá transitar exclusivamente pelo elevador de serviço que deverá estar revestido com proteção adequada;

e) Materiais como areia, pedra, cimento, etc., deverão estar ensacados;

f) Não será permitido acumular materiais em área do condomínio, para que se proceda mais tarde o seu transporte para o andar;

g) Chegando o caminhão com materiais, o condomínio não assumirá o recebimento dos mesmos na hipótese da ausência dos representantes da unidade responsáveis por tal recebimento;

h) A retirada de entulhos poderá ser realizada das 20h às 5h nos dias úteis, sábado a partir das 14h e domingo e feriado em qualquer horário.

i) Deverá ser comunicado previamente à administração do prédio o dia em que será realizada a retirada de entulhos. A comunicação deverá ser por escrito;

j) O carrinho com entulho só poderá transitar no elevador de carga;

k) A capacidade de carga do elevador deverá ser observada;

l) Sob pretexto algum poderão ser acumulados sacos de entulhos, bem como madeiras, ferros, etc., em área comum do condomínio, com objetivo de adiantar o serviço enquanto aguarda a chegada do caminhão;

m) É terminantemente proibido o empilhamento de materiais de construção, entulhos etc. nos subsolos, pavimentos, térreo ou nas calçadas junto ao prédio;

n) Serão observados e fiscalizados os itens de segurança do trabalho com o objetivo de evitar acidentes para os usuários.

MUDANÇA OU SAÍDA DE BENS PARA CONSERTO OU QUALQUER OUTRO FIM

1 - Para saída bens/materiais o condômino deverá encaminhar à Administração condominial, em dias úteis das 8h às 17:30h, correspondência em papel timbrado da empresa assinado por seu responsável ou e-mail contendo:

a) Relação de equipamentos/materiais;

b) Relação de(as) pessoa(s) autorizadas a fazer a retirada dos equipamentos/materiais;

c) Data e hora para execução do serviço;

2 - O transporte de bens e materiais se dará sempre pelo elevador de serviço;

3 - As mudanças tanto nas chegadas quanto nas saídas deverão ser informadas à Administração do condomínio através de documento escrito com um mínimo de 03 (três) dia de antecedência e nesse documento deverá conter:

a) Dados da empresa que está se instalando ou saindo do edifício;

b) Relação de equipamentos, bens, móveis e materiais a serem transportados nas dependências do condomínio;

c) Relação de funcionários que farão a mudança ou nome da empresa responsável pelos serviços, se for o caso;

d) Data e hora da mudança conforme prevê o item 4 a seguir:

4 - O horário da mudança será:

a) Dias úteis - 20h às 5h;

b) Sábados - a partir das 14h;

c) Domingos e feriados: horário livre.

5 - Para a execução dos serviços de mudança observar e cumprir o disposto no item "transporte, armazenamento e retirada de materiais" e seu parágrafo único.

OBRAS E REFORMAS

A realização de obras e reformas está sujeita às seguintes disposições:

1 - A realização de obras de modificação nos halls e demais partes comuns depende de autorização e apresentação de projetos à administração do condomínio;

2 - As obras de modificação ou acréscimo nas unidades autônomas deverão ser previamente comunicadas por escrito à ADMINISTRAÇÃO do condomínio, para apreciação e aprovação, tomando como referência a NBR 16280 ou norma que venha altera-la ou substitui-la;

3 - Deverão ser encaminhadas à ADMINISTRAÇÃO do condomínio para análise e aprovação todos os projetos e documentos constantes na Cartilha de Obras e Reformas do edifício;

4 - De 2ª a 6ª feira, nos horários de 5h às 20h e sábados das 5h às 14h não é permitido quebrar, fazer uso de produtos que prejudiquem a saúde de terceiros, bater em paredes ou qualquer tipo de barulho que venha incomodar os demais usuários do prédio;

5 - Os empregados de empreiteiras só poderão ter acesso ao interior do prédio com crachá de identificação da empreiteira da obra. Uma relação com os nomes dos empregados que estiverem trabalhando na obra deverá ser encaminhada à Administração do condomínio via e-mail, em dias úteis das 8h às 17h, para os endereços eletrônicos operacional@edificiovarig.com.br e administrativo@edificiovarig.com.br pelo responsável da unidade em reforma ou pela empresa empreiteira. O acesso dos empregados se dará após o condomínio tomar ciência do e-mail e com o aval deste.

6 - A saída de materiais e volumes deverá estar de acordo com as normas previstas no item "mudanças ou saída de bens para conserto ou qualquer outro fim" do presente Regimento Interno. Para tal se faz necessária a autorização formal do usuário da unidade responsável pela saída de materiais.

7 - Não é permitido ferir de qualquer forma a estrutura (vigias, pilares e lajes) de concreto e em hipótese alguma quebrar ou recortar o piso estrutural tendo em vista que este faz parte da estrutura do prédio;

8 - As instalações de aparelhos ou qualquer tipo de equipamentos elétricos, hidráulicos, mecânicos ou especiais, serão previamente comunicados à Administração do condomínio e os projetos apresentados de acordo com a Cartilha de Obras e Reformas do edifício. As instalações não serão autorizadas se a demanda exceder a carga de energia prevista para a unidade autônoma;

9 - Os restos de materiais de obras deverão ser acondicionados em caixas ou sacos que evitem o seu derramamento nas áreas do condomínio sendo transportado em carrinhos de roda de borracha, ficando vedada a utilização de outro tipo de transporte inclusive carrinho de mão convencional ou similar. O material transportado deverá ser depositado diretamente em container próprio sem ônus para o condomínio ou diretamente ao caminhão que o transportará ao local adequado, fora das áreas do condomínio;

10 - Os restos de materiais de obras deverão ser transportadas nas dependências do condomínio nos seguintes horários:

a) Dias úteis - 20h às 5h;

b) Sábados - a partir das 14h;

c) Domingos e feriados: horário livre.

DANOS A TERCEIROS E PARTES COMUNS

Os casos de danos causados a terceiros ou às partes comuns do condomínio serão regidos pelas seguintes normas:

1 - Os condôminos ou ocupantes são responsáveis pelos danos causados aos equipamentos do condomínio e partes comuns do edifício, por seus empregados, prepostos, fornecedores ou empreiteiros como sejam quebra de paredes, granito, cerâmica, mármore, vidros, luminárias, canos, equipamentos em geral, manchas na pintura, envernizamento, quebra total ou parcial de qualquer peça, móveis, utensílios, acessórios, etc.;

2 - Os proprietários ou ocupantes que sofrerem qualquer dano ou prejuízo ocasionado por reforma ou obras de terceiros, deverão apresentar de imediato sua reclamação por escrito à Administração Predial, mediante registro para os endereços eletrônicos operacional@edificiovarig.com.br e administrador@edificiovarig.com.br ;

3 - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa. Neste caso a aAdministração do condomínio fará tomada de preços para o conserto/substituição, processo este que poderá ser acompanhado pelo condômino, fará o conserto e apresentará conta ao condômino para quitação imediata.

NORMAS DE ACESSO AOS SETORES OPERACIONAIS

(DG DAS OPERADORAS DE TELEFONIA E INTERNET, SALA ELÉTRICA, SALA DOS MEDIDORES, SALA DE PAINÉIS, GERADORES, SALA DE CONTROLE, CASA DE MÁQUINAS DOS ELEVADORES, CENTRAL DE AR CONDICIONADO, CASA DE BOMBAS, COBERTURA E RESERVATÓRIOS).

O acesso aos setores operacionais do edifício é regido pelas seguintes normas:

1 - Só terão acesso ao local as empresas credenciadas pelas concessionárias e/ou empresas de manutenção contratadas pelo condomínio. Os prestadores de serviços de tais empresas deverão estar devidamente identificados para acesso a estes locais e serão acompanhados por funcionário indicado pela Administração do condomínio;

2 - Os casos omissos serão resolvidos pela administração ou pelo serviço de segurança.

DA DESTINAÇÃO DOS RESÍDUOS

1 - Os resíduos orgânicos devem ser acondicionados em saco plástico na cor marrom ou preta. Os resíduos indiferenciados devem ser acondicionados em saco plástico na cor cinza (com exceção do vidro e espelhos que devem ser envolvidos em jornal) e os resíduos recicláveis devem ser acondicionados em saco azul ou verde, de forma a facilitar seu transporte e armazenamento, devendo, no final do expediente ser encaminhado à lixeira do andar.

2 - Todo e qualquer resíduo produzido pelo usuário deve ser transportado, acondicionado e agrupado conforme características predominantes de matéria-prima e/ou produto final (ver classificação abaixo):

- Orgânicos: vegetais, frutas, suas cascas, restos de comida em geral, borra de café, palitos de madeira, papéis sujos e/ou engordurados e folhas.
- Recicláveis secos: papéis e papelões limpos, plásticos em geral, metais em geral, embalagens longa vida, isopor, vidro.
- Rejeitos ou indiferenciados: vidros, serviços de varrição, espelhos, porcelanas, papéis higiênicos, fraldas descartáveis e absorventes.

3 - Os resíduos volumosos como embalagens de papelão devem ser abertas para diminuir o volume e armazenar nos contêineres/coletores empilhados e organizados na lixeira do andar;

4 - O condômino deve atender as diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos-PGRS do Centro Empresarial Varig.

Foram alterados e/ou atualizados os seguintes itens: Atualização do texto dos artigos 1º , 2º, 5º, itens D e F do artigo 8º, itens E e G do artigo 9º, itens E, K, L, O e V do artigo 10º, 13º, 16, 17, 18, 19, 25, 32, 33, 34, 35 com a inclusão de parágrafo único, 40 e 42. No Regulamento da garagem do edifício foram atualizados os textos dos itens 1, 8 letra e, 11, 12 e 16. No Regulamento dos elevadores foi atualizado o texto do item 5. No Transporte, armazenamento e retirada de materiais foi atualizado o texto do parágrafo único letras H e M. Na mudança ou saída de bens para conserto ou qualquer outro fim foi atualizado o texto dos itens 1, 3, 3 letra A e C. letras A, B e C do item 4. Obras e Reformas foram atualizados os textos dos itens 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 e 11 e excluído o item 6, passando portanto esse item do regimento ter numeração de 1 a 10. Danos a terceiros e partes comuns foram atualizados os textos dos itens 1,2 e 3. Normas de acesso aos setores operacionais atualização do texto no item 1. Inclusão da Destinação dos resíduos com itens de 1 a 4.

19° Ofício de Notas

Márcio Ferreira – REFER

Francieldo Justino – SERPROS


4º OFÍCIO DE NOTAS -DF
CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 106/114 - BRASÍLIA / DF
cartorio@4oficiodenotas.com.br
RECONHECO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[03216541]-FRANCIELDO JUSCELIO DA SILVA
HELIO MENDONÇA
Reconhecido Evaldo Feitosa dos Santos
Evaldo Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas do Gama DF
Escrevente Autorizado


Cartório 19º Ofício de Notas
088690
AA52624
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
MARCIO FERREIRA VICTORINO
Rio de Janeiro, 30/06/2020. Em test
de verdade.
DAVID BARRETO - Escrevente Autorizado - 94-15404
Emol.: R$ 5,82 TJ-Fundos: R$ 2,08 ISS: R$ 0,31 Total: R$ R$ 8,21
Selo: EDLL52714-RGB
consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
19º OFÍCIO DE NOTAS - RJ-CAPITAL
David Barreto
Escrevente Autorizado

Paulo Padrão e Juliano Amorim– GSA

Fernanda Mandarino Dornelas – PREVINORTE

José Gonçalves – SOHESTE

Gutemberg Pereira – FIPECq

Denilson Freitas – VICTÓRIA EMPREENDIMENTOS

Cynthia Cabral Soares – MONTE CARLO e IMOBILIÁRIA COLINA

Nilson de Costa e Carlos Estevão – GRUPO OK

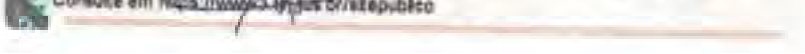
Chang– JJC

Paulo Pascottini – LOCARSUL

Jessica Bezerra – Petros







2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
[EHSbvK8K3] - NILSON DE COSTA
[EHSbve83] - CARLOS EDUARDO FAVERES
TJDFT20200002027364IQZRK e TJDFT20200002027364RQRY
Para consultar acesse www.tjdft.jus.br
Em testemunho da verdade
BRASÍLIA, 11 de Agosto de 2020
DAGMARITA OLIDES BARRO PEREIRA
ESCREVENTE NOTARIAL
QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDARÁ O DOCUMENTO

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3036-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0579551] - JULIANO VASCONCELOS PADRÃO AMORIM
[0553796] - FERNANDA MARQUARTH DORNELAS
[0139728] - JOSE GONCALVES DE PAULO
[0499646] - DENILSON SANTOS FREITAS
TJDFT20200090430[illegible]
TJDFT20200090430[illegible]
Selo: tjdft jus br - BSB, 11/08/2020 - 13:41:33
VMDA-Tabelião Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Rivaldo Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas do Brasília DF
Escrevente Autorizado

Cartório do 1º Ofício do Núcleo Bandeirante
Av. Central, AE 19, Lotes C, D e E, Lojas 1 e 2, Núcleo Bandeirante - DF - CEP 71.735-001 - Fone: (61) 3386-0800
Tabelião - Hercules Alexandre da Costa Benício

RECONHEÇO por SEMELHANÇA com a(s) depostada(s) em meus arquivos
mas sem exame da titularidade dos direitos, a(s) firma(s)
[0018853] - CYNTHIA CARNAL SOARES DA [illegible]
TJDFT20200170174884HAGD
Em Testemunho _____ da verdade
Brasília-DF, 12 de Agosto de 2020
174-LUCIANA AMANCIO DUARTE-ESCREVENTE

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3036-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[0635249] - CHANG YUNG FONG
[0282970] - PAULO CESAR [illegible]
TJDFT20200090430[illegible]
Selo: tjdft jus br - BSB, 11/08/2020 - 13:41:35
VMDA-Tabelião Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Rivaldo Feitosa dos Santos
4º Ofício de Notas do Brasília DF
Escrevente Autorizado

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 504, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3036-2519, 3326-5234, 3038-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
EVALDO FEITOSA DOS SANTOS - TABELIÃO TITULAR

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
[0294266] - GILBERTO LOBES PEREIRA
TJDFT20200090430[illegible]
Selo: tjdft jus br - BSB, 12/08/2020 - 12:44:42
VMDA-Tabelião Evaldo Feitosa dos Santos
HELIO MENDONÇA

Hélio Mendonça
4º Ofício de Notas e DF
Escrevente Autorizado

4º OFÍCIO DE NOTAS DO DF
Documento contendo 17 página(s)
referente: REGIMENTO INTE-
RNO DO CONDOMÍNIO,
ATA 16ª AGE,
VALE.

Amanda Seffrin – SIQUEIRA CASTRO

Vanessa Freitas Machado – GMP Participações S/A

Albino Andrade - GMP Participações S/A

Marcus Paulo Santiago Teles Cunha - Secretário









4º OFÍCIO DE NOTAS DO DF
Documento contendo 17 página(s)
referente: REGIMENTO INTE
RNO DO CONDOMÍNIO
SIA SUL 16º AGE.
VALTG.