

AUXILIADORA PREDIAL S. A.

ADMINISTRAÇÃO, COMÉRCIO E INDÚSTRIA

Rio de Janeiro, 20 de Abril de 1977

Ilmo.(a) Sr.(a)

CONDÔMINO DO EDIFÍCIO "VISCONDE DE FIGUEIREDO"

Rua Visconde de Figueiredo nº 28

N e s t a

Prezado (a) Senhor (a):

Temos o grato prazer de comunicar a V.Sa., que o sr. CELSO FERNANDO FERREIRA RIBEIRO, M.D. síndico do condomínio, conce - deu-nos a honra de sua preferencia para os encargos auxiliares a adminis - tração desse Edifício, a partir de 01 de maio de 1977, através de nossa - agencia na Tijuca, sito à Praça Saena Pena nº 45-s/327/8 - telefones: - 284-94-92 e 284-83-94.

Ao iniciar nossos trabalhos, permitimo-nos a li - berdade de ponderar-lhe que dentro das normas convencionadas nem sempre - poderá ele elevar as condições gerais em todos os aspectos, se não puder contar com a solidariedade de todos, solidariedade essa que lhe será ma - nifestada prestigiando-lhe medidas que houver por bem tomar, recolhendo - pontualmente as obrigações condominiais, respeitando e fazendo respeitar a Convenção e Regulamento Interno.

A nossa organização, só deste modo, poderá dis - pensar serviços eficientes na defesa dos interesses do condomínio.

Afirmamos à V.Sa., que a par do aparelhamento es - pecializado que possuímos, inclusive um conjunto eletrônico, e da aten - ção dispensada a todos os negócios que nos são confiados, comprovada no desenvolvimento da organização e 4(quatro) décadas de sua existencia, es - tamos animados do propósito especial para este que estamos iniciando, es - pecialmente no sentido de lhes proporcionar uma atuação condizentes com a que merece o Edifício.

As cotas-partes das despesas comuns, serão deposi - tadas em quaisquer agência dos Bancos: Bradesco, Itaú, Nacional e Sul - Brasileiro, dentro do horário bancario. Após o vencimento somente pode - rão ser pagas em nossa Agencia.

Servindo-nos de ensejo, lembramos aos senhores / condôminos de apartamentos destinados a locação, que estamos habilitados a fazer-lhes as cobranças de aluguéis dos seus imóveis e a praticar os - atos de sua administração, mediante uma comissão menor do que a que faze - mos comumente a outros clientes. Agradecendo-lhes portanto a preferência da delegação a nossa sociedade também destes encargos.

Contando finalmente com o apoio de V.Sa., aliado aos nossos propósitos para os benefícios da comunidade, ficamos-lhe des - de já agradecidos e firmamo-nos com o mais elevado apreço.

Atenciosamente,

AUXILIADORA PREDIAL S/A.

101-101

PROJETO DEFINITIVO

ESCRITURA DA CONVENÇÃO adotada pelos co-proprietários ou condôminos do EDIFÍCIO VISCONDE DE FIGUEIREDO.

PREAMBULO

Art. 1º - Os co-proprietários do Edifício Visconde de Figueiredo, sito à Rua Visconde de Figueiredo nº 28, na cidade do Rio de Janeiro, abaixo assinados, aqui também designados por condôminos, reunidos em Assembléia Geral, realizada na mesma cidade, por convocação feita em edital publicado no Diário Oficial de de de , página , resolveram adotar, em proveito da comunhão, a presente CONVENÇÃO, que, a par das disposições legais vigentes, regulará os direitos, obrigações, normas de serviço e medidas de ordem que nela vão especificados.

§ 1º - As bases desta CONVENÇÃO repousam na ordem, no respeito aos direitos e deveres do indivíduo dentro da coletividade e no bemestar da comunhão.

§ 2º - Esta CONVENÇÃO Produzirá também os efeitos de Regulamento Interno do Edifício.

DO CONDOMÍNIO

Art. 2º - As partes de propriedade comum são as que se referem o artigo 2º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, especialmente:

- a) todo o pavimento térreo;
- b) a estrutura em concreto armado; as paredes externas; as paredes que dividem entre si os apartamentos; as paredes internas divisórias dos "halls" principais e de serviço; os portões de acesso ao Edifício; as escadas de acesso a todos os pavimentos e as de acesso às dependências comuns; as calçadas; o poço de lixo; o sub-solo;
- c) o elevador e a casa de máquina do elevador;
- d) os encanamentos de água, gás e esgoto; os condutos

- . ramais; os aparelhos de iluminação e a instalação telefônica, quando tudo isso se destinar ao uso comum;
- e) a bombas d'água; os aparelhos e utensílios adquiridos em proveito da comunhão;
- f) as benfeitorias das dependências em comum;
- g) tudo o que, pela sua natureza, deva ser de uso comum.

§ 1º - Salvo o caso previsto no parágrafo seguinte, as coisas descritas neste artigo são consideradas inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas aos apartamentos.

§ 2º - Quando algum móvel, utensílio ou instalação for considerado simples acessório do Edifício e tenha se tornado obsoleto ou impróprio para o uso, poderá ser alienado, precedendo parecer do Conselho Fiscal Consultivo e autorização da Assembleia Geral.

Art. 3º - Cada condômino responderá ao outro pelos frutos que perceber da coisa comum, e pelo dano que lhe causar (art. 627 do Código Civil).

DAS DESPESAS COMUNS

Art. 4º - Consideram-se despesas comuns tôdas aquelas que interessem à comunhão dos co-proprietários do Edifício Visconde de Figueiredo e que a êste estejam vinculados e sejam decorrentes:

- a) de obras e instalações em geral, nas suas partes comuns;
- b) do pagamento de impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns; do pagamento do fôro de todo o Edifício;
- c) do pagamento dos prêmios de seguros dos empregados do Condomínio e das partes comuns do Edifício;
- d) do pagamento de água, luz e força elétrica, consumidos nas partes comuns do Edifício;
- e) de aquisição de móveis e utensílios em geral, destinados às suas partes comuns;
- f) da constituição do "Fundo de Reserva";
- g) do custeio de publicações e de expediente para

- h) do pagamento de salários dos empregados do Condomínio;
- i) pagamento a uma organização particular de administração de bens ou a um banco que disponha de seção especializada, para execução dos serviços de contabilização, pagamentos, cobranças, escrituração, correspondência, etc., para auxílio do Síndico, se lhe convier;
- j) de medidas tomadas em proveito da comunhão, de correntes desta CONVENÇÃO.

Art. 5º - As despesas a que se refere o artigo precedente serão custeadas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, que contribuirão com quotas iguais por apartamento.

§ 1º - O co-proprietário que der causa a aumento nas despesas comuns, ficará responsável pelo respectivo excesso.

§ 2º - Quando houver dano ou prejuízo e por êles seja responsável apenas um ou um grupo de co-proprietários, somente êste é que custeará as respectivas despesas de reparação (art. 159 do Código Civil).

Art. 6º - As despesas comuns serão realizadas mediante autorização:

- a) do Síndico, se não forem além de cinco mil cruzeiros, em cada caso;
- b) do Conselho Fiscal e Consultivo, quando não ultrapassarem de vinte mil cruzeiros;
- c) da Assembléia Geral, nos demais casos.

§ 1º - As despesas a realizar devem ser precedidas de investigação de preços, dentro dos especialistas do ramo, para a obtenção do melhor e mais econômico.

§ 2º - As despesas de administração do Condomínio, também chamadas de rotina (salário mensal dos empregados, impostos, taxas e outras dessa natureza) serão realizadas pelo Síndico, independentemente dessas formalidades.

DAS PROIBIÇÕES E NORMAS DE SERVIÇO

Art. 7º - É vedado a qualquer condômino:

- a) mudar a forma externa da fachada ou a distribuição interna dos compartimentos (art. 11, letra a,

- junto do Edifício (art. 11, letra b, do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);
- c) estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas ou que produzam ruído incômodo (art. 11, letra c, do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);
 - d) embarçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detritos, águas ou impurezas (art. 11, letra d, do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);
 - e) o emprêgo de qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do Edifício ou prejudicar-lhe a higiene e a limpeza (art. 11, letra e, do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);
 - f) o mau uso do apartamento, prejudicando a segurança, o sossego e a saúde dos vizinhos (art. 554 do Código Civil);
 - g) alterar a causa comum, sem o consenso dos outros condôminos (art. 628 do Código Civil).
 - h) permitir ocorrências que comprometam o alto padrão moral que deve ser tido o Ed. Visconde de Figueiredo.

Art. 8º - É também vedado aos condôminos:

- a) fazer qualquer obra ou instalação externa no apartamento, desde que prejudiquem a harmonia do conjunto;
- b) deixar vasos ou outros objetos nas janelas do apartamento ou em qualquer local, suscetíveis de cair e causar danos a terceiros (art. 37, parágrafo único, do decreto-lei 3.688, de 3/10/1941);
- c) jogar ponta de cigarro, de charuto, água ou qualquer detrito pelas janelas ou varandas dos apartamentos (art. 37 do decreto-lei 3.688, de 3/10/1941);
- d) bater tapetes e outras peças nas janelas ou varandas do apartamento;
- e) deixar objetos ou lixo nos "halls" dos andares;
- f) estender peças de roupa nas janelas do apartamento;
- g) deixar torneiras d'água abertas ou abri-las além do necessário;
- h) deixar vasar água notável pelas torneiras.

ou qualquer matéria que possa produzir entupimento na rede de esgoto;

- j) colocar lixo nas lixeiras sem estar convenientemente embrulhado; garrafas, latas, pedaços de madeira, caixas de papelão e outras coisas que possam obstruir a passagem do lixo, deverão ser colocadas junto à lixeira na parte da manhã até às 9 horas, a fim de serem recolhidas pelo pessoal da limpeza;
- k) sujar de qualquer maneira ou modo as paredes dos corredores ou da parte térrea do Edifício;
- l) turbar o uso da coisa comum ou concorrer para isso (retirar a coisa do uso, imobilizar o elevador, etc.);
- m) fazer uso privativo das coisas de uso comum ou ainda fazer mau uso dessas coisas;
- n) bater violentamente os portões de acesso ao Edifício e as portas dos apartamentos;
- o) bater ou pular nos apartamentos, de maneira a trepidar o piso ou as paredes comuns;
- p) cometer escândalo, travar discussão violenta ou praticar ato que tumultue o ambiente do Condomínio;
- q) perturbar o sossego alheio com gritaria ou algazarra;
- r) manter no apartamento pessoas ou animais reconhecidamente prejudiciais à coletividade, que possam prejudicar o sossego do edifício, tais como: cães, gatos, ou aves de canto forte;
- s) ligar rádio após às 22 horas, em volume de som que produza ruído prejudicial ao sossego dos vizinhos (Art. 42, Item III, do Decreto-lei nº 3.688, de 3/10/1941).

No caso de festas íntimas, o interessado poderá obter do Síndico a necessária permissão para fazer uso de instrumentos musicais, após aquela hora, devendo essa permissão ser levada ao conhecimento dos demais condôminos;

- t) importunar alguém de modo ofensivo ao pudor (art. 61 do decreto-lei nº 3.688, de 3/10/1941);
- u) receber visita nos "hall" dos andares ou concor-

- sôas estranhas (art. 633 do Código Civil);
- x) utilizar, ceder ou sublocar parte ou todo o apartamento para qualquer outro fim que não seja o de residência de sua família.

Art. 9º - é ainda vedado:

- a) a utilização do elevador para conduzir cargas, bagagem, volumes, animais ou qualquer coisa incompatível com o meio, sem autorização do Síndico;
- b) utilizar o elevador em trajés impróprios (trajés de banho, pijamas, ou outros que são se recomendam ao meio ou ao decôro);
- c) fumar dentro do elevador;
- d) usar os corredores internos como local de brincadeiras para crianças, inclusive andar de velocípedes, bicicletas, etc.;
- e) entrarem as empregadas dos condôminos, depois de fechados os portões de acesso ao Edifício, acompanhadas de pessoas estranhas;
- f) andarem as empregadas dos condôminos maltrapilhas; nas partes comuns do Edifício;
- g) portar-se desrespeitosamente com quem quer que seja;
- h) parar ou estacionar veículo à porta do Edifício por tempo superior ao necessário para deixar ou receber passageiro ou cargas (art. 8º, § 1º, letra g, do decreto-lei nº 3.651, de 25/9/1941).
- i) sentar-se na mureta que separa o Edifício da calçada;
- j) retirar ou estragar flôres, folhagem ou plantas, do jardim ou vasos.

§ 1º - A proibição constante das letras a e b deste artigo, é extensiva ao trânsito pela portão principal de acesso ao Edifício.

§ 2º - As empregadas domésticas, quando acompanhadas de qualquer condômino, crianças, pessoas idosas ou enfermas, terão trânsito livre pelo portão principal.

Art. 10 - Por força da proibição prevista no artigo 7º, letra a e artigo 8º, letra a, desta CONVENÇÃO, ficam os condôminos obrigados a apresentar, antecipadamente, seus projetos de obras nos apartamentos, ao Síndico e ao Conselho Fiscal Consultivo.

Parágrafo único - O projeto será entregue em duas vias autenticadas pelo interessado, a qual será restituída uma

Art. 11 - Os condôminos não poderão oper-se à entrada, nos respectivos apartamentos, mediante prévio aviso, do pessoal necessário a qualquer obra no Edifício ou nos apartamentos vizinhos. Mas, se daí lhes provierem danos, terão direito a indenização (art. 587 do Código Civil).

Art. 12 - O portão principal de acesso ao Edifício ficará aberto ou encostado, entre 6 e 22 horas, conservando-se fechado, nas outras horas. Cada condômino disporá da chave desse portão para o seu uso ou das pessoas de seu apartamento.

Art. 13 - Fica estabelecido, no interesse geral:

- a) que o portão dos fundos do Edifício será aberto às 6 e fechado às 22 horas;
- b) aos domingos não será permitido a realização de mudanças e nos dias úteis será observado o horário das 8 às 18 horas;
- c) que a Portaria não poderá ficar abandonada, enquanto os portões estiverem abertos.

DOS ORGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 14 - São órgãos da Administração do Edifício, de conformidade com os limites aqui traçados:

- a) a Assembléia Geral dos Co-proprietários;
- b) o Conselho Fiscal Consultivo;
- c) o Síndico.

§ 1º - O Síndico poderá delegar poderes a uma organização administradora, ad referendum do Conselho Fiscal e Consultiva.

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 15 - O órgão soberano da Administração do Edifício é a Assembléia Geral dos Co-proprietários ou Condôminos, a qual exerce as suas atribuições por intermédio:

- a) do Conselho Fiscal Consultivo;
- b) do Síndico.

Art. 16 - A Assembléia Geral reunir-se-á em local, mês, dia e hora fixados com uma antecipação mínima de cinco dias:

- a) no mês de Dezembro, para julgar as contas do

§ 1º - A convocação só será válida quando declarado o seu objetivo e publicado o respectivo edital no Diário Oficial ou num jornal matutino de grande circulação. Além dessa exigência, é necessário que, em tempo, seja afixado um exemplar do edital em lugar visível, na portaria do Edifício.

§ 2º - O edital fixará logo a data da segunda convocação, que terá lugar duas horas depois da primeira, se nesta não comparecer número legal para deliberar.

§ 3º - A convocação poderá ser feita pelo Conselho Fiscal Consultivo, pelo Síndico ou por um número de co-proprietários, representando cinco votos, no mínimo.

Art. 17 - Os trabalhos da Assembléia serão dirigidos por uma mesa, constituída de um presidente e um secretário, designados por um colégio eleitoral, em cada reunião, observadas as seguintes formalidades:

- a) O Síndico ou o seu representante indicará um dos co-proprietários presentes para a formação desse colégio.
- b) O co-proprietário indicado pelo Síndico, ou pelo seu representante, indicará o segundo membro do colégio.
- c) Esses dois membros designarão então o presidente da Assembléia e o secretário.

Parágrafo único - A esse colégio eleitoral caberá também indicar, em dobro, os candidatos aos cargos de Síndico e de membros do Conselho Representativo. Indicado os candidatos, a Assembléia elegerá, dentre eles, mediante voto secreto, aqueles que lhe aprover.

Art. 18 - Ressalvado o caso previsto no artigo 23, letras as deliberações da Assembléia Geral obrigam a todos os co-proprietários, desde que sejam tomadas:

- a) em primeira convocação, com a presença da maioria dos co-proprietários (metade e mais um, no mínimo);
- b) em segunda convocação, com qualquer número, nunca inferior a cinco.

§ 1º - As deliberações serão tomadas pela maioria dos votos dos co-proprietários presentes, devendo elas ser comunicadas pelo Síndico, em carta, aos condôminos ausentes.

§ 2º - Os votos são indivisíveis, atribuindo-se um

to, nas demais votações, deverão ficar sentados aqueles que votarem a favor da medida proposta; levantar-se-ão apenas os que votarem contra.

§ 4º - Qualquer deliberação contrária à legislação vigente ou à disposições desta CONVENÇÃO, será considerada nula, para nenhum efeito produzir.

Art. 19 - Não terá direito a voto o co-proprietário:

- a) que estiver em atraso com qualquer pagamento devido ao Condomínio;
- b) cujos atos devam ser objeto de deliberação da Assembléia, na parte a eles referente.

Art. 20 - É indispensável que do conteúdo da ata de reunião da Assembléia constem os seguintes elementos:

- a) o número de co-proprietários presentes à reunião, apurado pelo LIVRO DE PRESENÇA;
- b) aquilo que foi objeto de deliberação;
- c) o número dos votos vencedores e o dos vencidos, estes últimos com expressa menção dos seus autores e da matéria vencida.
- d) outros esclarecimentos julgados necessários.

§ 1º - A ata deve ser lavrada pelo secretário ou representante da Cia. administradora, dentro de três dias, após a reunião da Assembléia, sendo, em seguida, o respectivo Livro entregue ao Síndico.

§ 2º - Assinarão a ata obrigatoriamente os membros da mesa (presidente e secretário) e os co-proprietários presentes.

Art. 21 - Ficam vedados os apartes nas Assembléias gerais, ressalvado o direito de cada co-proprietário utilizar da palavra, observada, porém, a ordem preferencial dos que já a houverem requerido.

§ 1º - Cada co-proprietário falará apenas uma vez, restringindo-se à matéria em discussão, por tempo nunca superior a dez minutos.

§ 2º - Quando o assunto que der motivo à convocação da Assembléia exigir estudos prévios, o proponente deverá submetê-lo, por escrito, aos demais co-proprietários, até a data do edital de convocação.

Art. 22 - É necessário que os co-proprietários compareçam às reuniões da Assembléia Geral, ficando expressamente declarado que os ausentes estão de pleno acordo com o voto da maioria.

sinarão o LIVRO DE PRESENÇA, devendo corresponder uma assinatura a cada apartamento.

§ 2º - Terminada a sessão, o Presidente encerrará o LIVRO DE PRESENÇA, apondo logo a seguir as demais assinaturas, a sua assinatura precedida da palavra ENCERRADA.

§ 3º - Aqueles que não puderem comparecer às reuniões, poderão designar os seus representantes por procuração, que ali votarão como se os próprios representados fossem.

§ 4º - A designação de representante à Assembléia, far-se-á no próprio LIVRO DE PRESENÇA.

Art. 23 - À Assembléia Geral, em face da sua autoridade soberana, no caso, compete:

- a) apreciar e julgar os atos da administração do ano findante; aprová-los ou não, e tomar as medidas de proteção aos interesses dos co-proprietários;
- b) autorizar despesas superiores a vinte mil cruzeiros;
- c) deliberar sobre a aplicação das disponibilidades do "Fundo de Reserva";
- d) deliberar sobre o objeto das convocações extraordinárias;
- e) designar as Comissões de estudos que se tornarem necessárias;
- f) eleger, pelo voto secreto, o Síndico;
- g) eleger, pelo voto secreto, os membros do Conselho Fiscal Consultivo;
- h) estudar e definir as obras, melhoramentos e medidas gerais a serem executadas no Edifício;
- i) fixar a percentagem de contribuição para o "Fundo de Reserva";
- j) reformar ou revogar as decisões do Conselho Fiscal ou do Síndico, ex-officio ou em grau de recurso, se for o caso;
- k) reformar ou alterar a presente CONVENÇÃO, com o voto de dois terços dos co-proprietários, no mínimo;
- l) resolver sobre a fixação do período (se por mês ou por trimestre) de cobrança das quotas para as despesas de administração do Condomínio (art. 9º do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);

DO CONSELHO FISCAL CONSULTIVO

Art. 24 - O Conselho Fiscal Consultivo será constituído de três co-proprietários residentes no Edifício, com a seguinte competência:

- a) apreciar as admissões e dispensas de pessoal, feitas pelo Síndico;
- b) apreciar os projetos de obras a serem executados nos apartamentos (art. 10);
- c) assinar o termo de abertura do LIVRO DE ATAS e do LIVRO DE PRESENÇA, cujas folhas serão autenticadas com a rubrica de um dos seus membros;
- d) autorizar despesas que não excedam de vinte mil cruzeiros;
- e) designar o substituto eventual de algum de seus membros;
- f) designar o substituto eventual do Síndico, quando necessário;
- g) fiscalizar o Síndico na execução desta CONVENÇÃO;
- h) fixar os salários do pessoal a serviço do Condomínio;
- i) julgar as multas aplicadas pelo Síndico ou Cia. Administradora;
- j) resolver sobre os casos omissos, até o pronunciamento da Assembléia Geral.

§ 1º - As decisões do Conselho Fiscal Consultivo devem ser tomadas por maioria de votos. As atas de reuniões serão lavradas, dentro de três dias, por um de seus membros e assinadas pelos demais, devendo, após a lavratura da ata, ser o respectivo Livro entregue ao Síndico.

§ 2º - As decisões do Conselho serão comunicadas pelo Síndico, em carta, a todos os co-proprietários.

Art. 25 - Os membros do Conselho Fiscal Consultivo em número de três serão eleitos, anualmente, na mesma reunião convocada para o julgamento das contas do Síndico.

DO SÍNDICO

Art. 26 - Ao Síndico, como representante da Assembléia Geral dos Co-proprietários, compete:

- ou casa especializada em administração de condomínios, para que esta se encarregue, mediante acôrdo, estipulando seus deveres e obrigações, a executar a contabilização do Condomínio, pagamento de impostos e salários, remetendo aos condôminos os relatórios, circulares, convocações e cartas, que forem solicitados pelo Síndico, assim como outros serviços estipulados no acôrdo, obedecendo esta Convenção;
- b) admitir e dispensar o pessoal a serviço do Condomínio, ad-referendum do Conselho Fiscal Consultivo;
 - c) aplicar as multas previstas aos transgressores desta CONVENÇÃO;
 - d) apresentar a nota de débito de cada condômino, suficientemente esclarecida com um pequeno balancete;
 - e) apresentar, ao Conselho Fiscal Consultivo, a declaração do Banco, relativa ao saldo dos depósitos feitos em nome do Condomínio até o último dia do semestre vencido;
 - f) arrecadar as quotas devidas pelos condôminos, as multas e qualquer receita de interesse da comunhão;
 - g) atender às reclamações e aproveitar as sugestões úteis feitas pelos condôminos;
 - h) assinar o termo de abertura do LIVRO DE OCORRÊNCIAS e do LIVRO PROTOCOLO do Condôminos, cujas folhas também autenticará com a sua rubrica;
 - i) autorizar despesas até o limite de cinco mil cruzeiros;
 - j) depositar em banco idôneo, em conta especial, em nome do Condomínio, dentro de dez dias após o seu recebimento, as importâncias recebidas e vinculadas aos interesses da comunhão;
 - k) diligenciar a fim de que, das escrituras de compra e venda, dos contratos de locação e outros que transferiram a propriedade, o domínio ou o uso do apartamento a terceiros, conste uma cláusula especial que obrigue o cessionário a respeitar as

- instância superior;
- m) ler diariamente o LIVRO DE OCORRÊNCIAS e tomar as necessárias providências a respeito dos registros feitos;
 - n) manter em dia tôdas as obrigações fiscais e administrativas do Condomínio, inclusive sua escrituração e contabilidade;
 - o) manter em ordem os comprovantes de despesas pagas, que só poderão ser incinerados quando destituídos de importância e após o julgamento das suas contas anuais;
 - p) pagar as despesas imputáveis ao Condomínio;
 - q) preparar o expediente necessário à convocação da Assembléia Geral; indicar o primeiro membro do colégio eleitoral, instituído para designar a mesa da Assembléia (art. 17);
 - r) prestar os esclarecimentos que lhe forem solicitados pelos condôminos, relativos aos bens e despesas comuns;
 - s) prestar suas contas, anualmente, à Assembléia Geral, apresentando-lhe um relatório minucioso das ocorrências principais e medidas tomadas, em cada caso;
 - t) providenciar sem demora os reparos e as substituições necessárias ao Condomínio, dentro do âmbito de suas atribuições;
 - u) retirar do Banco, mediante cheques, as quantias necessárias aos pagamentos devidos pelo condomínio;
 - v) superintender os serviços a cargo dos empregados do Condomínio;
 - x) ter sob sua guarda e responsabilidade, devidamente relacionados, os títulos de propriedade ou de domínio e as quitações de impostos ou de taxas relativas às partes comuns do Edifício, como também o LIVRO DE ATAS da Assembléia Geral, o LIVRO CONTACORRENTE das receitas e despesas do Condomínio, e o LIVRO DE PRESENÇA dos condôminos às Assembleias Gerais;
 - y) verificar se as obras executadas pelos condôminos infringem as proibições desta CONVENÇÃO.
 - z) velar pelo fiel cumprimento desta CONVENÇÃO;

Art. 27 - O Síndico, ao ser eleito, fica automaticamente investido dos poderes necessários, de todos os co-proprietários, para representar o Condomínio no fôro, repartições públicas, federais e municipais, bancos, no comércio em geral, companhias concessionárias de serviços públicos e em qualquer lugar onde esteja vinculado o interesse da comunhão.

Art. 28 - Se, por qualquer motivo, o Síndico for parte em alguma ação judicial contra a deliberação da maioria da Assembleia Geral, ficará automaticamente cassado o mandato para o qual fôra eleito.

Art. 29 - O mandato do Síndico será de um ano, podendo as suas funções ser delegadas a pessoa de sua confiança, mas sob sua inteira responsabilidade.

Parágrafo único - Essa delegação não poderá ser feita ao Zelador nem aos auxiliares do Zelador.

DO ZELADOR E MAIS EMPREGADOS

Art. 30 - O Zelador é o principal responsável pela portaria do Edifício, cabendo-lhe, como auxiliar imediato do Síndico, as seguintes atribuições:

- a) cumprir e fazer cumprir as ordens do Síndico, emanadas da presente CONVENÇÃO;
- b) fiscalizar a execução dos serviços atribuídos aos serventes;
- c) fiscalizar a retirada do lixo e o cumprimento das disposições regulamentares sobre o assunto;
- d) guardar, como depositário, as chaves das partes comuns do Edifício e dos apartamentos, estas quando a pedido dos respectivos proprietários;
- e) guardar, como depositário, o material de limpeza das partes comuns do Edifício, fazendo a sua distribuição aos serventes, quando necessário;
- f) impedir o uso dos compartimentos e partes comuns do Edifício para outros fins diferentes daqueles a que se destinam;
- g) manter fiscalização permanente sobre as instalações, utensílios e mais cousas de propriedade comum, zelando sempre pela sua conservação;
- h) manter um eficiente serviço de policiamento e vi-

- i) permanecer no Edifício, convenientemente vestido, durante as horas de trabalho;
- j) receber a correspondência dirigida aos condôminos ou a outras pessoas de seus apartamentos, e fazer a respectiva distribuição;
- k) ter à mão o LIVRO DE OCORRÊNCIAS, onde os co-proprietários e outros interessados registrarão suas reclamações, queixas, sugestões e avisos;
- l) ter à mão um exemplar da CONVENÇÃO, para consulta, na portaria, das pessoas interessadas;
- m) vedar a entrada no Edifício de pessoas reconhecidamente prejudiciais aos interesses da comunhão;
- n) vedar a entrada no Edifício de vendedores ambulantes;
- o) velar pela econômica aplicação do material de limpeza, sem prejuízo da mesma;
- p) verificar, diariamente, o perfeito funcionamento das bombas d'água, elevadores, instalações elétricas, etc.;
- q) zelar pela economia no consumo d'água e providenciar a limpeza das respectivas caixas, quando se fizer necessário;
- r) zelar pela absoluta moralidade, ordem, sossego e limpeza do Edifício;
- s) zelar pela propriedade comum, em geral.

Art. 31 - O Zelador habitará, obrigatoriamente, o apartamento do pavimento térreo, que lhe é destinado gratuitamente.

Art. 32 -- O Zelador terá como auxiliares, no serviço do Condomínio, um ou mais serventes que lhe ficam diretamente subordinados.

§ 1º - Utilizarão tais servidores roupa adequada ao serviço que lhes será fornecida gratuitamente.

DA ESCRITURAÇÃO E CONTABILIDADE

Art. 33 - O Condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade, os seguintes livros:

- a) LIVRO DE ATAS, onde serão registrados os balanços financeiros anuais do Síndico, relativos ao Condomínio; as atas das reuniões e deliberações da As-

- b) LIVRO DE PRESENÇA, que se destina ao registro:
 - 1) das assinaturas dos condôminos presentes às Assembléias Gerais; 2) das designações de representantes dos condôminos para essas Assembléias;
- c) LIVRO CONTA-CORRENTE, para escrituração das receitas e despesas ligadas ao Condomínio;
- d) LIVRO DE OCORRÊNCIAS, destinado ao registro de reclamações, queixas, sugestões, avisos; avaria em qualquer dependência ou instalação das cousas comuns; transgressão da CONVENÇÃO; contas entregues na portaria relativas ao Condomínio; faltas e ausência dos empregados do Condomínio e providências adotadas;
- e) BALANCETE - demonstração que será entregue a cada condômino, especificando: 1) o saldo do período anterior; 2) as receitas apuradas no período considerado; 3) as despesas pagas; 4) o saldo que passa para o período seguinte; 5) o "Fundo de Reserva" existente; 6) importância existente em Banco; 7) outros esclarecimentos julgados necessários;
- f) QUITAÇÃO DE DEBITO, recibo passado contra o recebimento das importâncias devidas ao Condomínio (art. 939 do Código Civil).

§ 1º - O LIVRO DE ATAS, o LIVRO DE PRESENÇA, o LIVRO CONTA-CORRENTE, o LIVRO DE OCORRÊNCIAS terão termo de abertura e as suas fôlhas serão devidamente rubricadas.

§ 2º - Além desses livros, o Condomínio terá ainda aqueles que forem exigidos pela legislação trabalhista e por outras disposições legais.

§ 3º - Ao co-proprietário é facultado ter vista de qualquer desses livros, porém na presença da responsável pela sua guarda.

DOS SEGUROS

Art. 34 - Será feito, obrigatoriamente:

- a) o seguro do Edifício contra perdas e danos por fogo, raio e suas consequências, abrangendo a totalidade do Edifício (art. 6º, princípio, do decreto nº 5.481, de 25/6/1928);

za contra terceiros ou empregados do Edifício, de que aqueles sejam responsáveis.

Parágrafo primeiro - Os seguros serão feitos em companhias reconhecidamente idôneas, a juízo da Assembléia Geral.

Parágrafo segundo - Cada proprietário poderá independentemente do seguro coletivo, segurar em companhia que lhe aprovar, o seu apartamento com todas as benfeitorias e objetos que o guarnecem.

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 35 - Fica criado um FUNDO DE RESERVA que se destina a custear despesas vultosas relativas:

- a) a obras que se tornarem necessárias pela ação do tempo ou pelo obsoletismo;
- b) a reformas e substituições de aparelhos ou utensílios de uso comum do Condomínio, que tenham perecido ou se tornado obsoletos;
- c) a melhoramentos necessários aprovados em Assembléia Geral.

Art. 36 - Para a formação do FUNDO DE RESERVA, cada co-proprietário concorrerá com uma percentagem sobre a sua quota de contribuição periódica, relativa às despesas de administração do Condomínio.

§ 1º - A percentagem de que trata este artigo será fixada, anualmente, pela Assembléia Geral.

§ 2º - O pagamento dessa percentagem será feito juntamente com o da quota da respectiva contribuição periódica.

Art. 37 - Ressalvado o direito da Municipalidade, serão também recolhidos ao FUNDO DE RESERVA as importâncias recebidas de multas aplicadas e bem assim outras quaisquer que não tenham fim especial designado.

Art. 38 - O FUNDO DE RESERVA será escriturado em título próprio no LIVRO CONTA-CORRENTE e a respectiva importância fica incorporada ao patrimônio do Condomínio, não sendo permitida a sua restituição, em hipótese alguma.

DAS PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art. 39 - Ficam estabelecidas as seguintes penalidades

- desta CONVENÇÃO, multa de dois a seis mil cruzeiros;
- b) pela infração de proibição prevista no artigo 8º, multa de cem a três mil cruzeiros;
 - c) pela infração de proibição prevista no artigo 9º, multa de cem a quinhentos cruzeiros;
 - d) pela infração de outras proibições, multa de cem a quinhentos cruzeiros;
 - e) pelo retardamento dos pagamentos devidos, multa de dez por cento sobre a importância do débito;
 - f) pela omissão de seus deveres, multa de cinquenta a duzentos cruzeiros.

§ 1º - Na aplicação da penalidade, levar-se-á em conta a gravidade da falta.

§ 2º - No caso de reincidência dentro do ano civil, será aplicado o dobro das multas previstas.

§ 3º - No caso de haver penalidade cominada pela legislação vigente, a prioridade será sempre desta, podendo, entretanto, ser aplicada a que decorrer desta CONVENÇÃO, desde que não haja incompatibilidade na sua aplicação simultânea.

Art. 40 - O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação:

- a) de reparar qualquer dano causado;
- b) de anular o seu ato, fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e as suas causas;
- c) de custear as despesas que se fizerem necessárias, decorrentes do ato ou fato impugnado.

Art. 41 - Em princípio, os débitos e as multas serão cobrados amigavelmente, mediante notificação do Síndico. No caso do devedor não efetuar o pagamento respectivo no prazo de sessenta dias, recorrer-se-á então aos meios judiciais.

§ 1º - Pelas faltas imputadas às pessoas que residirem num apartamento, responderá o condômino, locatário ou preposto desse apartamento.

§ 2º - Quando a multa for cobrável de algum empregado ou empregada do condômino, este a descontará do seu salário, com fundamento no artigo 1009 do Código Civil.

Art. 42 - Para os fins de ação judicial, com fundamento nesta CONVENÇÃO, os condôminos querelados serão considerados, desde logo, por força da mesma, como notificados, citados ou chamados a juízo, independentemente da expedição de editais ou

Art. 43 - Fica eleito o fóro desta Capital, com renúncia expressa do domicílio que, de futuro, venham a ter os co-proprietários, para tôdas as questões fundadas nesta CONVENÇÃO.

Art. 44 - Quando das deliberações da Assembléia Geral se originar questão judicial, por não se conformar um ou mais condôminos litigantes, os co-proprietários que tiverem ganho de causa serão reembolsados de tôdas as despesas havidas com a ação judicial, inclusive honorários de advogados, e depósitos, pela parte litigante perdedora em Juízo.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 45 - São motivos de incompatibilidade para qualquer cargo no Condomínio:

- a) desonestidade;
- b) negligência habitual;
- c) abandono do cargo;
- d) abuso de autoridade;
- e) crime inafiançável.

Parágrafo único - A imputação deve ser comprovada, para que possa produzir os seus efeitos.

Art. 46 - Em igualdade de preço, o condômino que de seja alienar o seu apartamento dará preferência a um dos co-proprietários do Edifício, os quais deverão ser ouvidos, a respeito, por intermédio do Síndico.

Art. 47 - As quotas devidas relativas às despesas de administração do Condomínio e do FUNDO DE RESERVA, deverão ser pagas até o dia dez de cada mês; as demais importâncias, dentro do prazo máximo de trinta dias, com direito de recurso para o Conselho Fiscal Consultivo.

Parágrafo único - O co-proprietário que não pagar seus débitos nos prazos estabelecidos, está sujeito a multa.

Art. 48 - As disposições desta CONVENÇÃO são extensivas, no que lhes forem aplicáveis, aos locatários, prepostos, empregados do condômino ou do Edifício e a outras pessoas que nele residem ou permaneçam.

Art. 49 - Os condôminos, os locatários e os prepostos devem estar inteirados das disposições desta CONVENÇÃO e delas dar conhecimento às pessoas que residam ou permaneçam no seu apartamento.

dade, o domínio ou uso do apartamento, ficam as partes cedentes obrigadas a inserir uma cláusula especial que submeta o cessionário às disposições desta CONVENÇÃO.

Parágrafo único - A omissão dessa cláusula nos referidos títulos, não poderá ser alegada contra as disposições desta CONVENÇÃO

Art. 51 - Ao co-proprietário é facultado:

- a) apresentar sugestões ou fazer avisos, no interesse da comunhão;
- b) apresentar queixas ou reclamações de seu próprio interesse;
- c) representar, a quem de direito, contra aqueles que desrespeitarem as disposições desta CONVENÇÃO, e promover a responsabilidade cabível no caso.

Art. 52 - Esta CONVENÇÃO será transcrita, integralmente, no LIVRO DE ATAS. O exemplar principal da referida CONVENÇÃO, devidamente legalizado, ficará sob a guarda e responsabilidade do Síndico, para ser utilizado quando necessário.

Art. 53 - O abrigo de automóveis na parte térrea trazeira do Edifício, obedecerá a um regulamento temporário, estabelecido pelo Conselho Fiscal Consultivo, e de acordo com as necessidades da época.

Parágrafo primeiro - Esta regulamentação poderá ser alterada anualmente e aprovada na Assembléia Geral de dezembro de cada ano.

Parágrafo segundo - Fica estabelecido que o abrigo dos carros se á de uso exclusivo dos co-proprietários e locatários não podendo ser cedido em nenhuma hipótese.

Registrado no 6º Ofício
de Notas nº 792 fls. 55
em 13-Março-1957.

792

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISCONDE DE FIGUEIREDO

TRANSCRIÇÃO DE ATA
CONSELHO FISCAL CONSULTIVO

Ata de reunião do Conselho Fiscal Consultivo do Edifício Visconde de Figueiredo no dia 4 de julho de 1961.

Tendo em vista o artigo 53 da Escritura de Convenção que/ diz:

ARTIGO 53 - O abrigo de automóveis na parte térrea trazeira do Edifício, abedecerá a um regulamento temporário, estabelecido pelo Conselho Fiscal Consultivo, e de acôrdo com as necessidades da época.

Parágrafo 1º - Fica estabelecido que o abrigo de carros será de uso exclusivo dos proprietários e locatários, não podendo ser cedido em nenhuma hipótese.

Parágrafo 2º - Esta regulamentação poderá ser alterada anualmente e aprovada pela Assembléia de dezembro de cada ano, e mais ainda o que foi aprovado em Assembléia havida em 11 de outubro de 1960, que esta belece:

1) Os senhores proprietários de automóveis não deverão deixar os mesmos engrenados e freiados.

2) Não estacionar nas partes laterais do prédio (entrada ou saída) até que sejam ocupadas tôdas as vagas situadas na parte central.

O Conselho Fiscal Consultivo houve por bem estabelecer / o regulamento provisório abaixo:

REGULAMENTO PROVISÓRIO DO ABRIGO DE AUTOS

a) Para fins de exposição apenas, será considerado como entrada, o acesso ao lado do prédio nº 24; como saída, o acesso ao lado do prédio nº 32.

b) É solicitado aos moradores, proprietários de carros pequenos (Wolkswagen, Morris, Prefect, Kombi, ...) o estacionamento de seus veículos na área interna coberta que confronta com a SAÍDA, agrupados dois a dois.

c) É terminantemente proibido o estacionamento de autos na ENTRADA ou SAÍDA, a não ser nos casos previstos na alínea e.

d) Os autos, quando estacionados no abrigo, não deverão ser deixados engrenados ou freiados.

e) Será permitido o estacionamento de autos na SAÍDA, quando os proprietários dos mesmos necessitarem sair muito cedo.

O Conselho Fiscal deverá sempre ser consultado nestes / casos.

Este estabelecimento será a partir das 20 horas e 30 minutos.

f) O Conselho Fiscal solicita aos senhores proprietários de autos, espírito de solidariedade e compreensão para que todos os problemas que surjam sejam resolvidos dentro do bom senso.

g) Aos infratores do presente regulamento serão aplicadas / sanções previstas na Escritura de Convenção (artigo 39 - § d).

h) O Conselho Fiscal, aceita de bom grado qualquer sugestão por parte dos senhores proprietários.

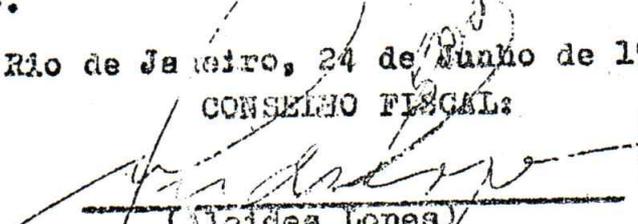
O Conselho Fiscal Consultivo do Edifício Visconde de Figueiredo, nos termos do Artº 53 e seus parágrafos da convenção em vigor; resolvem instituir os:

REGULAMENTO DO ABRIGO DE AUTOMÓVEIS DO EDIFÍCIO

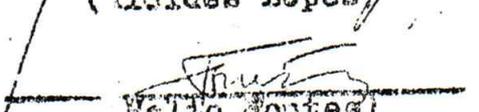
- 1 - Os condôminos ou locatários dos apartamentos têm direito a abrigar sob os pilões (garagem) um (1) automóvel por apartamento, não podendo ceder a qualquer título a sua vaga;
- 2 - Os visitantes, sob nenhum pretexto, poderão estacionar os seus veículos na garagem do Edifício;
- 3 - Os proprietários, a qualquer hora, são obrigados a estacionar seus carros, desengrenados e com freios e direção soltos, de tal forma a não prejudicar a livre circulação dos demais veículos. O zelador tem ordem ^{ex} pressas para remover para local mais conveniente o veículo mal estacionado;
- 4 - A garagem não deverá ser usada para lavagem de automóveis de quem quer que seja, condômino ou locatário;
- 5 - O não cumprimento do presente, dará ao Síndico o poder de proibir a guarda do veículo do infrator ou determinar a sua retirada. Havendo um maior número de automóveis do que o atual de 15 (dezesesseis) a serem, por direito incontestável, guardados na garagem, fica o Síndico autorizado a contratar os serviços de um manobreiro, sendo as despesas daí decorrentes rateadas entre todos os proprietários de automóveis que se utilizam da garagem do Edifício.

Rio de Janeiro, 24 de Junho de 1969

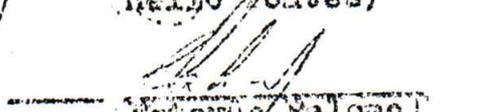
CONSELHO FISCAL:



(Cláides Lopes)



(Paulo Fontes)



(Mateus Malcao)

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISCONDE DE FIGUEIREDO
- (alguns artigos) -

DAS PROIBIÇÕES E NORMAS DE SERVIÇO

Art. 7º - É vedado a qualquer condômino:

- h) permitir ocorrências que comprometam o alto padrão moral-ênque deve ser tido o Ed. Visconde do Figueiredo.

Art. 8º - É também vedado aos condôminos:

- b) deixar vasos ou outros objetos nas janelas do apartamento ou em qualquer local, suscetíveis de cair e causar danos a terceiros;
- d) bater tapetes e outras peças nas janelas ou varandas do apartamento;
- f) estender peças de roupa nas janelas do apartamento;
- j) colocar lixo nas lixeiras sem estar convenientemente embrulhado ;
- k) sujar de qualquer maneira ou modo as paredes dos corredores ou da parte térrea do Edifício;
- m) fazer uso privativo das coisas de uso comum ou ainda fazer mau uso dessas coisas;
- r) manter no apartamento pessoas ou animais reconhecidamente prejudiciais à coletividade, que possam prejudicar o sossego do edifício, tais como: cães, gatos, ou aves de canto forte;
- t) importunar alguém de modo ofensivo ao pudor;
- u) receber visita nos "halls" dos andares ou concorrer para o ajuntamento de pessoas aí;

Art. 9º - É ainda vedado:

- g) portar-se desrespeitosamente com quem quer que seja;
- i) sentar-se na mureta que separa o Edifício da calçada;
- j) retirar ou estragar flores, folhagem ou plantas, do jardim ou vasos.

Art. 10º - Executar obras em seus apartamentos sem antes apresentar o projeto ao Síndico e ao Conselho Fiscal.

Art. 11º - Os condôminos não poderão opor-se à entrada, nos respectivos apartamentos, mediante prévio aviso, do pessoal necessário a qualquer obra no Edifício ou nos apartamentos vizinhos. Mas, se daí lhes provierem danos, terão direito a indenização.

Art. 13º - Fica estabelecido, no interesse geral:

- b) aos domingos não será permitido a realização de mudanças e nos dias úteis será observado o horário das 8 às 18 horas.

Rio de Janeiro, 24 de maio de 1968

CONDOMINIO DO EDIFICIO "VISCONDE DE FIGUEIREDO"

CIRCULAR NUMERO 65/1

De acôrdo com a nossa Escritura de Convensão, vimos lembrar aos Snrs. Condôminos, algumas das Proibições e Normas de Serviço, constante da mesma.

E P R O I B I D O:

Artigo 7º, letra "D" Embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhe detritos, água ou impurezas (gorduras) art. 11, letra "D" do Decreto nº 5481/1928.

Artigo 8º, letra "J" Colocar lixo na lixeira sem estar convenientemente embrulhado, garrafas, latas, pedaços de madeira, caixas de papelão e outras coisas que possam obstruir a passagem de lixo, deverão ser colocadas junto à lixeira NA PARTE DA MANHÃ ATÉ AS 9 (NOVE) HORAS, a fim de ser recolhido pelo zelador.

Artigo 8º, letra "S" Ligar rádio (televisão) após às 22 (vinte e duas) horas, com volume de som que produza ruído prejudicial ao sossego dos vizinhos (art 42, ítem III, do Decreto nº 3688 de 1941).

OBSERVAÇÕES:

Quanto ao artigo 7º, letra "D", observa-se atualmente que empregadas domésticas de alguns Condôminos fazem frituras com a porta da cozinha aberta, prejudicando, dessa forma, a pintura dos corredores.

Com referência ao artigo 8º, letra "J" observa-se também, que há Condôminos que despejam o lixo na lixeira, com lata ou coisa semelhante, ao invés de coloca-lo embrulhado e as latas, garrafas, caixas de papelão, pedaços de madeira etc., são colocados juntos à lixeira a qualquer hora do dia ou da noite, dando-se com esta prática uma péssima demonstração de Edifício sem ordem, quando o artigo mencionado estabelece que aquêles objetos devem ser colocados até AS NOVE HORAS DA MANHÃ.

E finalmente, o artigo 8º, letra "S" Proíbe que os aparelhos citados, sejam ligados após aquela hora, com volume de som que prejudique o sossego dos vizinhos.

Nestas condições, pedimos aos Snrs. Condôminos, que instruem as suas empregadas nesse bom sentido e também, para não