

MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
“LEAD AMERICAS”

Pelo presente instrumento, 1ª **CYRELA PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.749.562/0001-81 e NIRE nº 35.220.339.847, com endereço comercial na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555, 1º andar, sala 1001 – parte, Vila Leopoldina, CEP 05307-190, São Paulo – SP, neste ato representada por dois dos seus procuradores, a seguir qualificados, sendo um do grupo “A” e outro do grupo “B”, por força do instrumento de mandato, lavrado no 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 2899, fl.059, ato 036, de 30/05/2012, e 2º **ERO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 2000, parte, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 30.240.444/0001-65, neste ato representada por dois dos seus procuradores, a seguir qualificados, sendo um do grupo “A” e outro do grupo “B”, por força do instrumento de mandato, lavrado no 15º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 3218, fl.192, ato 121, de 04/10/2013, a primeira na qualidade de **INCORPORADORA**, a última na qualidade de proprietária e mera condômina, reafirmando a **INCORPORADORA** que, a referida condômina não tem qualquer responsabilidade pela incorporação, ambas a representar mais de 2/3 (dois terços) de todas as frações ideais do condomínio disciplinado e regulado pela presente convenção de condomínio, em obediência ao contido nos artigos 1333, 1334 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10-01-2002 e no artigo 9º parágrafo 3º da Lei 4.591, de 16-12-1964, outorgam a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, devendo a ela ficar sujeitos, a qualquer tempo, os futuros condôminos do Condomínio, bem como quaisquer ocupantes e visitantes, estabelecendo as cláusulas e condições que se seguem, a integrarem o Memorial de Incorporação e às quais aderirão expressamente os futuros adquirentes de unidades e condôminos.



CAPÍTULO I – DO CONDOMÍNIO “LEAD AMERICAS”

Art. 1º - O CONDOMÍNIO “LEAD AMERICAS” caracteriza-se como um grupamento comercial situado na Av. Das Américas n.º 2480, com numeração suplementar pela Av. Projetada do PAL 12077, n.º 175, Barra da Tijuca Rio de Janeiro– RJ, composto por 07 (blocos), possuindo 803 (oitocentos e três) unidades comerciais, sendo constituído de: Subsolo Bloco 1 e 2 - Estacionamento (+4,45m), Subsolo Bloco 2 - Estacionamento (+1,00m), Subsolo Blocos 3, 4 e 5, Subsolo Blocos 6 e 7; Bloco 1: 1º Pavimento, Jirau, 2º Pavimento, Cobertura e Telhado; Bloco 2: Sublojas, 1º Pavimento, Jirau, 2º Pavimento, Cobertura e Telhado; Bloco 3: Sublojas, 1º Pavimento, Jirau, 2º Pavimento, Cobertura e Telhado; Bloco 4: Térreo, 1º e 2º Pavimentos, Cobertura e Telhado; Bloco 5: Térreo, 1º e 2º Pavimentos, Cobertura e Telhado; Bloco 6: 1º Pavimento, Jirau, 2º Pavimento, Cobertura e Telhado; Bloco 7: 1º Pavimento, Jirau, 2º Pavimento, Cobertura e Telhado, tudo conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal no processo nº02/270057/2006, tendo sido obtida a licença de obras nº24/0975/2013.

Número de unidades autônomas comerciais por pavimento:

Bloco 1: 1º Pavimento (8), 2º Pavimento (20) e Cobertura (16)

Bloco 2: Subloja (37), 1º Pavimento (42), 2º Pavimento (46) e Cobertura (30)

Bloco 3: Subloja (59), 1º Pavimento (41), 2º Pavimento (52) e Cobertura (32)

Bloco 4: 1º Pavimento (40), 2º Pavimento (40) e Cobertura (26)

Bloco 5: 1º Pavimento (40), 2º Pavimento (40) e Cobertura (26)

Bloco 6: 1º Pavimento (31), 2º Pavimento (34) e Cobertura (24)



Bloco 7: 1º Pavimento (43), 2º Pavimento (46) e Cobertura (30)

O grupamento contempla 96 (noventa e seis) sublojas, 165 (cento e sessenta e cinco) lojas, 542 (quinhentas e quarenta e duas) salas comerciais e 936 (novecentas e trinta e seis) vagas para veículos de passeio, receberá a denominação de "**Lead Américas**" e tomará o endereço da Av. das Américas n.º 2480, com numeração suplementar pela Av. Projetada do PAL 12077, nº 175, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro- RJ.

Art. 2º - O condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e respectivo(s) Regimento(s) Interno(s) a ser(em) elaborado(s) após a instituição do condomínio, e, no que for aplicável, pelos Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, pela Lei 10.931/2004 e pelos dispositivos residuais da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964 e legislação complementar vigente.

Parágrafo 1º - Esta **Convenção**, já plenamente valida e eficaz, bem como o Regimento Interno constante do Capítulo IV, nos termos do artigo 1334 V, do Código Civil Brasileiro, obriga a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes, no que se refere ao edifício que constitui o "**CONDOMINIO**".

Parágrafo 2º - Sempre que nesta **Convenção** se fizer menção a condômino ou condôminos:

- a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;
- b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;
- c) não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o condomínio, ficando o proprietário ou titular



desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventual débito por aquele contraído.

Art. 3º - O CONDOMÍNIO "LEAD AMERICAS" contempla uma harmônica concepção arquitetônica criada para o Lote 4 do PAL 41.783, objeto da matrícula 159.329, do Registro de Imóveis do 9º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, de forma a integrar um sistema comum de lazer, de circulação e contendo um sistema de serviços aos ocupantes, definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativo e outros serviços e/ou facilidades e de aproveitamento em benefício dos titulares de tal edificação, sendo constituído de 7 (sete) blocos, numerados de bloco 1 a bloco 7, desde já atribuída a cada um deles as seguintes denominações:

BLOCO 1 – “EDIFÍCIO 1” – 1º pavimento (lojas 101 a 108); jirau (jirau dependência das lojas do 1º pavimento: jirau das lojas 101 a 108); 2º pavimento (salas 201 a 220); cobertura (salas 301 a 316); telhado.

BLOCO 2 – “EDIFÍCIO 2” – sublojas S101 a S137; 1º pavimento (lojas 101 a 142); jirau (jirau dependência das lojas do 1º pavimento: jirau das lojas 101 a 142); 2º pavimento (salas 201 a 246); cobertura (salas 301 a 330); telhado.

BLOCO 3 – “EDIFÍCIO 3” - sublojas S101 a S159; 1º pavimento (lojas 101 a 141); jirau (jirau dependência das lojas do 1º pavimento: jirau das lojas 101 a 141); 2º pavimento (salas 201 a 252); cobertura (salas 301 a 332); telhado.

BLOCO 4 - “EDIFÍCIO 4” - térreo; 1º pavimento (salas 101 a 140); 2º pavimento (salas 201 a 240); cobertura (salas 301 a 326); telhado.

BLOCO 5 - “EDIFÍCIO 5” - térreo; 1º pavimento (salas 101 a 140); 2º pavimento (salas 201 a 240); cobertura (salas 301 a 326); telhado.



BLOCO 6 - "EDIFÍCIO 6" - 1º pavimento (lojas 101 a 131); jirau (jirau dependência das lojas do 1º pavimento: jirau das lojas 101 a 131); 2º pavimento (salas 201 a 234); cobertura (salas 301 a 324); telhado.

BLOCO 7 - "EDIFÍCIO 7" - 1º pavimento (lojas 101 a 143); jirau (jirau dependência das lojas do 1º pavimento: jirau das lojas 101 a 143); 2º pavimento (salas 201 a 246); cobertura (salas 301 a 330); telhado.

Parágrafo 1º: A construção de todo o empreendimento imobiliário será subdividido em duas fases, conforme consta da licença de obra, a primeira fase compreendendo a construção dos blocos 1, 2, 3 e 4 e a segunda fase compreendendo a construção dos blocos 5, 6 e 7 de forma tal que todos os blocos, uma vez concluídos, integrem um sistema comum de circulação e de aproveitamento em benefício dos titulares de todas as edificações.

Parágrafo 2º: Para a execução dos serviços mencionados neste artigo, poderá se fazer necessário à utilização de áreas localizadas nas partes comuns do prédio, indistintamente, inclusive na garagem coletiva localizada nos subsolos.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

Art. 4º - As partes e coisas de propriedade e uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, indissolavelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, são as referidas no parágrafo segundo do art. 1331, do Código Civil e no art. 3º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, ou mais especificamente, o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as paredes externas, e as internas, das unidades autônomas, que não as dividam com outras unidades ou com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-tronco de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados



às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores, seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e, mais, tanto nos embasamentos comuns, quanto nos respectivos pavimentos, como áreas comuns, a saber:

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

Os diferentes pavimentos do prédio assim se descrevem:

SUBSOLOS:

BLOCO 1 E 2 - (+4,58M):

Partes comuns: No Trecho do Bloco 1: hall, elevadores (3), escada de incêndio (2), circulação (3), controle, depósito central serviço, P.T.R., depósito (2), depósito manutenção, lixo reciclável, lixo, wc (2), almoxarifado, hid., casa de bombas, casa de bombas reuso, escada (2), estacionamento coberto com 120 (cento e vinte) vagas para veículos de passeio, estacionamento descoberto com 2 (duas) vagas para veículos de passeio, reservatório inferior com dois septos, retardo, reuso e rampa para veículos de passeio ao Térreo. No Trecho do Bloco 2: Estacionamento coberto com 32 (trinta e duas) vagas para veículos de passeio, rampa para veículos de passeio ao Térreo e ao Subsolo 2 (+1,00m), controle, escada (2), hall / circulação / galeria (2), elevador (4), escada (2), antecâmara(2), escada de incêndio (2), depósito (2), lixo (2), telefone (2) e elétrica (2). No Trecho externo (+5,90m): escada, hall e elevador.

BLOCO 2 - (+1,00M):

Partes comuns: hall (2), elevadores (4), antecâmara (2), escada de incêndio (2), escada (2), circulação, depósito (2), lixo, casa de bombas, casa de bombas reuso (3), área técnica, PTR geral, reservatório inferior com três septos, caixa de retardo Bloco 2 com dois septos, reuso Bloco 2 (2), retardo Bloco 3, reuso Bloco 3, retardo, estacionamento coberto para 175 (cento e setenta e cinco) vagas para veículos de passeio e rampa para veículos de passeio ao Subsolo 2 (+4,58m).

BLOCOS 3, 4 E 5:

Partes comuns: No Trecho do Estacionamento: hall (4), elevadores (8), escada (2), escada de incêndio (4), circulação (3), depósito (5), depósito material de limpeza, limpeza, D.G. (3), depósito adm, prev. gerador, lixo (4), vestiário masculino (2), vestiário feminino (2), segurança, wc (4), copa, alojamento (5), refeitório, lavanderia, área técnica, apartamento zelador com sala, quarto, cozinha e banheiro, correios, controle (2), rampa de acesso ao Térreo (2), estacionamento coberto com 187 (cento e oitenta e sete) vagas para veículos de passeio, reservatório inferior (2) com três septos cada, casa de bombas esp. paisagismo, casa de bombas cisterna, retardo Bloco 4, reuso Bloco 4, casa de bombas Bloco 4, casa de bombas reuso / reuso / retardo Bloco 5, casa de bombas reuso / reuso / retardo Bloco 3 (2). No Trecho das Sublojas: circulação, hall (2), elevador (4), antecâmara (2), escada de incêndio (2), escada (2) e depósito (2).

BLOCOS 6 E 7:

Partes comuns: hall (4), elevadores (8), escada de incêndio (4), antecâmara (2), escada (4), D.G. (2), depósito (2), lixo (3), casa de bombas, casa de bombas reuso (3), reservatório inferior (3), retardo (3), reuso Bloco 3, reuso Bloco 6, reuso Bloco 7, estacionamento coberto com 225 (duzentas e vinte e cinco) vagas para veículos de passeio e rampa para veículos de passeio.

TÉRREO DESCOBERTO:

Partes comuns: circulações para pedestres, circulações para veículos, estacionamento descoberto para 195 (cento e noventa e cinco) veículos de passeio, vagas para motos, vagas para bicicletas, área de carga e descarga, ETE, c.m.comando, escadas, espelhos d'água e jardins.

BLOCO 1:

1º PAVIMENTO:





Partes comuns: lobby, circulação, escada de incêndio (2), elevador (3), medidores elétrica, PPGP, espec., lixo e w.c..

2º PAVIMENTO:

Partes comuns: circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (3), lixo, hidrômetro e área técnica.

COBERTURA:

Partes comuns: circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (3), lixo, hidrômetro e área técnica.

TELHADO:

Partes comuns: escada de incêndio (2), circulação descoberta, casa de máquinas de exaustão (2), casa de máquinas de ar condicionado, casa de bombas de incêndio, casa de bombas de pressurização, c.m. ar ext. (2), hidrom. (6), caixa d'água superior (2), duto A/C, ar condicionado, calhas, laje impermeabilizada e telhado.

BLOCO 2

1º PAVIMENTO:

Partes comuns: lobby (2), circulação, hall (2), elevadores (4), telefone (2), PPGP, w.c. deficientes, lixo (2), escada (2), elétrica (2), antecâmara (2) e escada de incêndio (2).

2º PAVIMENTO:

Partes comuns: circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), hall (2), elevador (4), telefone (2), elétrica (2) e lixo (2).

COBERTURA:



Partes comuns: circulação, hall (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), lixo (2), elétrica (2) e telefone (2).

TELHADO:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (3), especiais, casa de bombas de incêndio, casa de bomba de pressurização, hidrômetro (14), caixa d'água (4), calhas, laje impermeabilizada e telhado.

BLOCO 3

1º PAVIMENTO:

Partes comuns: portaria (2), circulação (3), elevadores (4), antecâmara (2) escada de incêndio (2), medidores (2), escada (2), w.c. deficiente (2), w.c. público (2), medidores de gás, hidrom. (6), especiais (2), lixo, ECT, depósito e CB (2).

2º PAVIMENTO:

Partes comuns: hall (2), circulação (3), elevadores (4), antecâmara (2) escada de incêndio (2), lixo (2), elétrica (4), hidrom. (4), especiais (2) e CB (2).

COBERTURA:

Partes comuns: circulação (3), hall (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevadores (4), lixo (2), hidrom.(4), elétrica (4) e especiais (2).

TELHADO:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (3), casa de bombas de incêndio, casa de bomba de pressurização, caixa d'água (2), calhas, laje impermeabilizada e telhado.

BLOCOS 4 E 5

TÉRREO DO BLOCO 4:

Partes comuns: recepção, circulação/hall social (2), elevadores (4), hall de serviço (2), lixo (2), escada de incêndio (2), hall (3), circulação (2), apoio (3), bar,



terraço coberto aberto (4), terraço coberto aberto (lounge), auditório, sala de reunião (7), depósito (4), banheiro feminino (2), banheiro masculino (2), banheiro defic. (3) e jardins.

1º E 2º PAVIMENTOS (TIPO) - BLOCO 4:

Partes comuns: circulação (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), especiais (2), elétrica (2), lixo (2) e CB (2).

COBERTURA - BLOCO 4:

Partes comuns: circulação (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), especiais (2), elétrica (2), lixo (2) e CB (2).

TELHADO - BLOCO 4:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (3), casa de bombas de incêndio, casa de bomba de pressurização, caixa d'água (2), hidrom. (6), especiais (2), calhas, laje impermeabilizada e telhado.

TÉRREO DO BLOCO 5:

Partes comuns: recepção, circulação/hall social (2), elevadores (4), hall de serviço (2), lixo (2), escada de incêndio (2), circulação (2) / recepção / bar, apoio, banh. defic., w.c. (2), administração, avaliação, vestiário masculino (2), vestiário feminino (2), pilates, spinning, aeróbica, circulação / estar, apoio, piscina, deck piscina, escada ao deck, plataforma PNE, massagem (2), ducha (2), sauna seca, sauna vapor, banh. PNE, terraço coberto aberto, terraço coberto, medidores e jardins.

1º E 2º PAVIMENTOS (TIPO) - BLOCO 5:

Partes comuns: circulação (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), especiais (2), elétrica (2) e lixo (2).

COBERTURA - BLOCO 5:



Partes comuns: circulação (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), especiais (2), elétrica (2) e lixo (2).

TELHADO - BLOCO 5:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (3), casa de bombas de incêndio, casa de bomba de pressurização, caixa d'água (2), hidrom. (6), especiais (2), calhas, laje impermeabilizada e telhado.

BLOCO 6

1º PAVIMENTO:

Partes comuns: lobby, circulação, hall (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), circ. (2), PPGP (2), depósito (2), lixo (2), w.c. deficientes, elétrica (2) e telefone (2).

2º PAVIMENTO:

Partes comuns: hall (2), circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), lixo (2), elétrica (2) e telefone (2).

COBERTURA:

Partes comuns: hall (2), circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), lixo (2), elétrica (2) e telefone (2).

TELHADO:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (2), casa de bombas de incêndio (2), caixa d'água (2), hidrom (14), especiais (2), calha, laje impermeabilizada e telhado.

BLOCO 7

1º PAVIMENTO:

Partes comuns: lobby, circulação (3), hall (2), elevadores (4), telefone (2), PPGP, w.c. deficientes, lixo (2), elétrica (2), antecâmara (2) e escada de incêndio (2).



2º PAVIMENTO:

Partes comuns: circulação, escada de incêndio (2), antecâmara (2), hall (2), elevador (4), telefone (2), elétrica (2) e lixo (2).

COBERTURA:

Partes comuns: circulação, hall (2), escada de incêndio (2), antecâmara (2), elevador (4), lixo (2), elétrica (2) e telefone (2).

TELHADO:

Partes comuns: escada de incêndio (2), casa de máquinas de exaustão (3), casa de bombas de incêndio, casa de bomba de pressurização, hidrômetro (14), caixa d'água (4), calhas, laje impermeabilizada e telhado.

Parágrafo 1º - As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com a edificação, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso **da unanimidade dos condôminos**.

Parágrafo 2º - As partes comuns, principalmente a entrada principal, os "halls" de cada andar e a escada geral, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser depositado nessas áreas, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **convenção**.

Parágrafo 3º - Cada condômino tem e terá o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do condomínio.



Parágrafo 4º - As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, através do processo nº02/270057/2006.

Parágrafo 5º - O condômino somente poderá alienar a parte acessória de sua unidade autônoma a outro condômino, impedido, portanto, de fazê-lo a terceiro estranho ao condomínio.

CAPÍTULO III DA PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

Art. 5º -- São partes e coisas de propriedade e uso exclusivos de cada condômino as unidades autônomas condominiais constituídas pelas lojas, sublojas e salas comerciais, identificadas e discriminadas pelas suas respectivas designações numéricas, tudo conforme consta no instrumento de instituição e especificação de condomínio, do qual a presente é parte integrante e complementar e assim caracterizados:

PARTES DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVOS

SUBSOLOS:

BLOCO 1 E 2 - (+4,58M):

Partes Privativas: 37 (trinta e sete) sublojas. Sublojas S101, S119, S120 e S137: hall, subloja, wc e área para depósito. Sublojas S102 a S118, S121 a S131 e S133 a S136: hall, subloja e wc. Subloja S132: hall, subloja, wc (2) e depósito.

BLOCOS 3, 4 E 5:

Partes Privativas: 59 (cinquenta e nove) sublojas. Sublojas S101 a S109, S111 a S116 e S 118 a S159: subloja e wc. Sublojas S110 e S117: subloja, wc e depósito.



BLOCO 1

1º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 08 (oito) lojas. Lojas 101 a 105 e 108: loja, w.c. (2) e escada ao jirau. Lojas 106 e 107: loja, w.c. (3) e escada ao jirau.

JIRAU:

Partes Privativas: 08 (oito) jiraus dependências das lojas do 1º pavimento. Jirau das lojas 101 a 108: jirau da loja com w.c. (2) e escada de acesso ao térreo.

2º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 20 (vinte) salas. Salas 201, 206 a 211, 213, 214, 216 a 220: sala e w.c.(2). Salas 202 e 205: hall (2), sala, copa e w.c.(2). Salas 203 e 204: hall, sala, copa e w.c.(2). Salas 212 e 215: sala, depósito, copa e w.c.(2).

COBERTURA:

Partes Privativas: 16 (dezesesseis) salas. Salas 301, 306, 309 e 314: sala e w.c.(3). Salas 302 e 305: hall (2), sala, copa e w.c.(2). Salas 303 e 304: hall, sala, copa e w.c.(2). Salas 307, 308, 311, 312, 315 e 316: sala e w.c. (2). Salas 310 e 313: sala, depósito, copa e w.c.(2).

BLOCO 2

1º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 42 (quarenta e duas) lojas. Lojas 101 a 142: loja, w.c. e escada de acesso ao jirau.

JIRAU:

Partes Privativas: 42 (quarenta e dois) jiraus dependências das lojas do 1º pavimento. Jirau das lojas 101 a 142: jirau da loja e escada de acesso ao térreo.

2º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 46 (quarenta e seis) salas. Salas 201, 202, 222 e 223: sala e w.c. (2). Salas 203 a 221 e 224 a 246: sala e w.c..



COBERTURA:

Partes Privativas: 30 (trinta) salas. Salas 301, 302, 304, 305, 308, 310, 313, 314, 316, 317, 319 a 323, 325 a 329: sala e w.c. (2). Salas 303, 306, 307, 309, 311, 312, 315, 318, 324 e 330: sala e w.c..

BLOCO 3

1º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 41 (quarenta e uma) lojas. Lojas 101 a 141: loja, w.c. e escada de acesso ao jirau.

JIRAU:

Partes Privativas: 41 (quarenta e um) jiraus dependências das lojas do 1º pavimento. Jirau das lojas 101 a 141: jirau da loja e escada de acesso ao 1º pavimento.

2º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 52 (cinquenta e duas) salas. Salas 201, 207, 223, 229, 230 e 252: sala e w.c. (2). Salas 202 a 206, 208 a 222, 224 a 228, 231 a 251: sala e w.c..

COBERTURA:

Partes Privativas: 32 (trinta e duas) salas. Salas 301, 303 a 308, 310 a 316, 318, 319, 321 a 325, 327 a 330 e 332: sala e w.c. (2). Salas 302, 309, 317, 320, 326 e 331: sala e w.c..

BLOCOS 4 E 5

1º E 2º PAVIMENTOS (TIPO) - BLOCO 4:

Partes Privativas: 40 (quarenta) salas, por pavimento. Salas 101/201, 124/224, 125/225, 131/231 a 134/234 e 140/240: sala e w.c. (2). Salas 102/202 a



123/223, 126/226 a 130/230 e 135/235 a 139/239: sala e w.c..

COBERTURA - BLOCO 4:

Partes Privativas: 26 (vinte e seis) salas. Salas 301 a 306, 309 a 317, 319 a 322 e 324 a 326: sala e w.c. (2). Salas 307, 308, 318 e 323: sala e w.c..

1º E 2º PAVIMENTOS (TIPO) - BLOCO 5:

Partes Privativas: 40 (quarenta) salas, por pavimento. Salas 101/201, 124/224, 125/225, 131/231 a 134/234 e 140/240: sala e w.c. (2). Salas 102/202 a 123/223, 126/226 a 130/230 e 135/235 a 139/239: sala e w.c..

COBERTURA - BLOCO 5:

Partes Privativas: 26 (vinte e seis) salas. Salas 301 a 306, 309 a 317, 319 a 322 e 324 a 326: sala e w.c. (2). Salas 307, 308, 318 e 323: sala e w.c..

BLOCO 6

1º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 31 (trinta e uma) lojas. Lojas 101 a 131: loja, w.c. e escada de acesso ao jirau.

JIRAU:

Partes Privativas: 31 (trinta e um) jiraus dependências das lojas do 1º pavimento. Jirau das lojas 101 a 131: jirau da loja e escada de acesso ao térreo.

2º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 34 (trinta e quatro) salas. Salas 201 a 234: sala e w.c..

COBERTURA:



Partes Privativas: 24 (vinte e quatro) salas. Salas 301, 302, 303, 305, 307, 309, 311 a 314, 316, 319, 322 e 324: sala e w.c.. Salas 304, 306, 308, 310, 315, 317, 318, 320, 321 e 323 : sala e w.c.(2).

BLOCO 7

1º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 43 (quarenta e três) lojas. Lojas 101 a 143: loja, w.c. e escada de acesso ao jirau.

JIRAU:

Partes Privativas: 43 (quarenta e três) jiraus dependências das lojas do 1º pavimento. Jirau das lojas 101 a 143: jirau da loja e escada de acesso ao térreo.

2º PAVIMENTO:

Partes Privativas: 46 (quarenta e seis) salas. Salas 201, 202, 222 e 223: sala e w.c. (2). Salas 203 a 221 e 224 a 246: sala e w.c..

COBERTURA:

Partes Privativas: 30 (trinta) salas. Salas 301, 302, 304, 305, 308, 310, 313, 314, 316, 317, 319 a 323, 325 a 329: sala e w.c. (2). Salas 303, 306, 307, 309, 311, 312, 315, 318, 324 e 330: sala e w.c..

Parágrafo 1º - As unidades tipo destinar-se-ão ao fim estritamente comercial, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Parágrafo 2º- Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico, e/ou administradora do Condomínio.



Parágrafo 3º - Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 4º - O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo 5º - Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, dos membros da administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário e/ou urgentes, em qualquer hora do dia ou da noite, para verificação ou reparo.

Parágrafo 6º - Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo 7º - Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir de suas unidades autônomas, todas elas, independentemente de serem denominadas lojas, sublojas ou salas, tão somente como salas comerciais (com exceção das lojas 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 e 141, do Bloco 03, que serão usadas como lojas), com tudo a fim de atender ao disposto nas letras "e" e "f", do item 6.2, do parágrafo 1º, do artigo 6º, 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 de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio. Aos condôminos das unidades lojas 101 a 108 do Bloco 01 é facultado o direito de usar, administrar e usufruir de suas unidades autônomas, independentemente de sua denominação, como lojas ou salas comerciais.

Parágrafo 8º - As unidades a serem usadas como lojas dos Blocos 01 e 03 especificadas no parágrafo 7º supra, deverão respeitar o manual de projeto de programação visual determinado pela INCORPORADORA, que será apresentado aos condôminos no momento da entrega de tais unidades. Vale ressaltar que o projeto desenvolvido por cada unidade a partir do disposto no referido manual deverá ser previamente aprovado pela Administradora para sua execução.

Parágrafo 9º - Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do edifício.

Parágrafo 10º - Além dos direitos expressamente previstos nesta *convenção*, é facultado aos condôminos:

- a) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do Regimento Interno;
- b) executar às suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venham prejudicar os demais condôminos residentes no Bloco onde se situar o apartamento;
- c) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, desde que não comprometa a segurança da edificação e, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito da administração do condomínio, ouvindo sempre os engenheiros e/ou responsáveis pela sua construção.

Parágrafo 11 - São ainda direitos dos condôminos:

- a) convocar, participar das assembleias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente ou através de procurador, na forma deste instrumento;



- b) votar e ser votado para os cargos de síndico do condomínio ou membro do Conselho Consultivo, nos termos e na forma deste instrumento, e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais (Art. 1335, nº II, do Código Civil);
- c) comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do Regimento Interno, Regulamentos de Uso e Conduta, e desta **convenção**, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;
- d) pedir, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar.
- e) utilizar os serviços obrigatórios, sem qualquer exclusividade ou de direito de preferência, respeitando a presente **Convenção**, o(s) **Regimento(s) Interno(s) do Condomínio** e as demais normas administrativas a respeito, baixadas pela Administração do Condomínio.
-
- f) alienar parte acessória de sua unidade autônoma a outro condômino, porém, sendo isso vetado a terceiros, estranhos ao Condomínio, na forma do Art. 1.339, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 12 – A cada uma das unidades corresponderá as seguintes frações ideais de terreno:

RELAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO E DAS PARTES COMUNS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO "LEAD AMÉRICAS"

Bloco 01	
Loja 101	0,007165
Loja 102	0,004196
Loja 103	0,004196
Loja 104	0,007165

Loja 105	0,006324
Loja 106	0,008939
Loja 107	0,008939
Loja 108	0,006324
Sala 201	0,002394



Sala 202	0,002630
Sala 203	0,002422
Sala 204	0,002393
Sala 205	0,002631
Sala 206	0,002394
Sala 207	0,002115
Sala 208	0,002308
Sala 209	0,002308
Sala 210	0,002115
Sala 211	0,002394
Sala 212	0,002405
Sala 213	0,002070
Sala 214	0,002070
Sala 215	0,002405
Sala 216	0,002394
Sala 217	0,002115
Sala 218	0,002308
Sala 219	0,002308
Sala 220	0,002115
Sala 301	0,004818
Sala 302	0,002617
Sala 303	0,002419
Sala 304	0,002389
Sala 305	0,002617
Sala 306	0,004818
Sala 307	0,002307
Sala 308	0,002307
Sala 309	0,004823
Sala 310	0,002405
Sala 311	0,002070
Sala 312	0,002070
Sala 313	0,002405
Sala 314	0,004823
Sala 315	0,002307
Sala 316	0,002307
Total Bloco 1:	0,147044
Bloco 02	
Subloja S101	0,001832
Subloja S102	0,000820
Subloja S103	0,000824
Subloja S104	0,000804
Subloja S105	0,000825

Subloja S106	0,001068
Subloja S107	0,000663
Subloja S108	0,000663
Subloja S109	0,000665
Subloja S110	0,000657
Subloja S111	0,000665
Subloja S112	0,000663
Subloja S113	0,000663
Subloja S114	0,001068
Subloja S115	0,000825
Subloja S116	0,000804
Subloja S117	0,000824
Subloja S118	0,000820
Subloja S119	0,001832
Subloja S120	0,002361
Subloja S121	0,000882
Subloja S122	0,000884
Subloja S123	0,000884
Subloja S124	0,001345
Subloja S125	0,001345
Subloja S126	0,000881
Subloja S127	0,000881
Subloja S128	0,000884
Subloja S129	0,000877
Subloja S130	0,000884
Subloja S131	0,000881
Subloja S132	0,002225
Subloja S133	0,001345
Subloja S134	0,000884
Subloja S135	0,000884
Subloja S136	0,000882
Subloja S137	0,002361
Loja 101	0,002026
Loja 102	0,000980
Loja 103	0,001016
Loja 104	0,001015
Loja 105	0,000989
Loja 106	0,001014
Loja 107	0,001308
Loja 108	0,000814
Loja 109	0,000906
Loja 110	0,001014
Loja 111	0,001029



Loja 112	0,001014
Loja 113	0,000906
Loja 114	0,000813
Loja 115	0,001308
Loja 116	0,001014
Loja 117	0,000989
Loja 118	0,001015
Loja 119	0,001016
Loja 120	0,000980
Loja 121	0,002026
Loja 122	0,002026
Loja 123	0,001007
Loja 124	0,001018
Loja 125	0,001018
Loja 126	0,001037
Loja 127	0,001041
Loja 128	0,000853
Loja 129	0,000834
Loja 130	0,000834
Loja 131	0,000837
Loja 132	0,000829
Loja 133	0,000835
Loja 134	0,000835
Loja 135	0,000835
Loja 136	0,000853
Loja 137	0,001041
Loja 138	0,001019
Loja 139	0,001019
Loja 140	0,001022
Loja 141	0,000980
Loja 142	0,002026
Sala 201	0,001686
Sala 202	0,001686
Sala 203	0,000797
Sala 204	0,000829
Sala 205	0,000829
Sala 206	0,000808
Sala 207	0,000830
Sala 208	0,001352
Sala 209	0,000829
Sala 210	0,000905
Sala 211	0,000989
Sala 212	0,000996

Sala 213	0,000992
Sala 214	0,000905
Sala 215	0,000829
Sala 216	0,001352
Sala 217	0,000830
Sala 218	0,000808
Sala 219	0,000829
Sala 220	0,000829
Sala 221	0,000797
Sala 222	0,001686
Sala 223	0,001686
Sala 224	0,000797
Sala 225	0,000829
Sala 226	0,000829
Sala 227	0,000829
Sala 228	0,000829
Sala 229	0,000829
Sala 230	0,000829
Sala 231	0,000829
Sala 232	0,000829
Sala 233	0,000829
Sala 234	0,000831
Sala 235	0,000821
Sala 236	0,000829
Sala 237	0,000829
Sala 238	0,000829
Sala 239	0,000829
Sala 240	0,000829
Sala 241	0,000829
Sala 242	0,000829
Sala 243	0,000829
Sala 244	0,000829
Sala 245	0,000829
Sala 246	0,000797
Sala 301	0,001687
Sala 302	0,001687
Sala 303	0,000797
Sala 304	0,001654
Sala 305	0,001634
Sala 306	0,001350
Sala 307	0,000824
Sala 308	0,001889
Sala 309	0,001007



Sala 310	0,001889
Sala 311	0,000824
Sala 312	0,001350
Sala 313	0,001634
Sala 314	0,001657
Sala 315	0,000797
Sala 316	0,001687
Sala 317	0,001687
Sala 318	0,000797
Sala 319	0,001659
Sala 320	0,001659
Sala 321	0,001659
Sala 322	0,001656
Sala 323	0,001656
Sala 324	0,000822
Sala 325	0,001656
Sala 326	0,001656
Sala 327	0,001659
Sala 328	0,001659
Sala 329	0,001659
Sala 330	0,000797
Total Bloco 2:	0,169670
Bloco 03	
Subloja S101	0,001138
Subloja S102	0,001110
Subloja S103	0,000907
Subloja S104	0,001280
Subloja S105	0,000876
Subloja S106	0,000887
Subloja S107	0,000887
Subloja S108	0,000887
Subloja S109	0,000928
Subloja S110	0,001703
Subloja S111	0,001020
Subloja S112	0,001020
Subloja S113	0,001530
Subloja S114	0,001530
Subloja S115	0,001020
Subloja S116	0,001020
Subloja S117	0,001703
Subloja S118	0,000928
Subloja S119	0,000887

Subloja S120	0,000887
Subloja S121	0,000887
Subloja S122	0,000876
Subloja S123	0,001280
Subloja S124	0,000907
Subloja S125	0,001110
Subloja S126	0,001138
Subloja S127	0,001040
Subloja S128	0,000982
Subloja S129	0,001331
Subloja S130	0,000918
Subloja S131	0,000922
Subloja S132	0,000925
Subloja S133	0,000795
Subloja S134	0,000795
Subloja S135	0,000820
Subloja S136	0,001758
Subloja S137	0,001311
Subloja S138	0,000803
Subloja S139	0,000791
Subloja S140	0,000791
Subloja S141	0,000791
Subloja S142	0,000785
Subloja S143	0,000790
Subloja S144	0,000791
Subloja S145	0,000791
Subloja S146	0,000791
Subloja S147	0,000791
Subloja S148	0,000803
Subloja S149	0,001311
Subloja S150	0,001759
Subloja S151	0,000820
Subloja S152	0,000795
Subloja S153	0,000795
Subloja S154	0,000925
Subloja S155	0,000922
Subloja S156	0,000918
Subloja S157	0,001331
Subloja S158	0,000982
Subloja S159	0,001040
Loja 101	0,001073
Loja 102	0,000858
Loja 103	0,000877



Loja 104	0,000857
Loja 105	0,001069
Loja 106	0,001015
Loja 107	0,000999
Loja 108	0,000999
Loja 109	0,000999
Loja 110	0,001054
Loja 111	0,001937
Loja 112	0,001015
Loja 113	0,001015
Loja 114	0,001015
Loja 115	0,001016
Loja 116	0,001022
Loja 117	0,001008
Loja 118	0,001015
Loja 119	0,001015
Loja 120	0,001015
Loja 121	0,001939
Loja 122	0,001054
Loja 123	0,000999
Loja 124	0,000999
Loja 125	0,000999
Loja 126	0,001015
Loja 127	0,001070
Loja 128	0,000857
Loja 129	0,000877
Loja 130	0,000858
Loja 131	0,001073
Loja 132	0,002305
Loja 133	0,002275
Loja 134	0,002310
Loja 135	0,002298
Loja 136	0,001505
Loja 137	0,001505
Loja 138	0,002296
Loja 139	0,002310
Loja 140	0,002275
Loja 141	0,002305
Sala 201	0,001364
Sala 202	0,000813
Sala 203	0,000827
Sala 204	0,000827
Sala 205	0,000827

Sala 206	0,000827
Sala 207	0,001810
Sala 208	0,000838
Sala 209	0,000841
Sala 210	0,000839
Sala 211	0,000827
Sala 212	0,000827
Sala 213	0,000827
Sala 214	0,000827
Sala 215	0,000826
Sala 216	0,000820
Sala 217	0,000827
Sala 218	0,000827
Sala 219	0,000827
Sala 220	0,000839
Sala 221	0,000841
Sala 222	0,000838
Sala 223	0,001810
Sala 224	0,000827
Sala 225	0,000827
Sala 226	0,000827
Sala 227	0,000827
Sala 228	0,000813
Sala 229	0,001364
Sala 230	0,001364
Sala 231	0,000812
Sala 232	0,000811
Sala 233	0,000810
Sala 234	0,000810
Sala 235	0,000787
Sala 236	0,000817
Sala 237	0,000804
Sala 238	0,000810
Sala 239	0,000810
Sala 240	0,000804
Sala 241	0,000797
Sala 242	0,000810
Sala 243	0,000810
Sala 244	0,000810
Sala 245	0,000804
Sala 246	0,000817
Sala 247	0,000787
Sala 248	0,000810



Sala 249	0,000810
Sala 250	0,000811
Sala 251	0,000812
Sala 252	0,001364
Sala 301	0,001364
Sala 302	0,000813
Sala 303	0,001654
Sala 304	0,001654
Sala 305	0,001810
Sala 306	0,001678
Sala 307	0,001666
Sala 308	0,001654
Sala 309	0,000820
Sala 310	0,001654
Sala 311	0,001654
Sala 312	0,001666
Sala 313	0,001678
Sala 314	0,001810
Sala 315	0,001654
Sala 316	0,001654
Sala 317	0,000813
Sala 318	0,001364
Sala 319	0,001364
Sala 320	0,000812
Sala 321	0,001621
Sala 322	0,001598
Sala 323	0,001621
Sala 324	0,001621
Sala 325	0,001607
Sala 326	0,000804
Sala 327	0,001621
Sala 328	0,001621
Sala 329	0,001598
Sala 330	0,001621
Sala 331	0,000812
Sala 332	0,001364
Total Bloco 3:	0,207743
Bloco 4 e 5	
Salas 101 / 201	0,001658
Salas 102 / 202	0,000826
Salas 103 / 203	0,000821
Salas 104 / 204	0,000833

Salas 105 / 205	0,000833
Salas 106 / 206	0,000813
Salas 107 / 207	0,000813
Salas 108 / 208	0,000833
Salas 109 / 209	0,000825
Salas 110 / 210	0,000819
Salas 111 / 211	0,000837
Salas 112 / 212	0,001370
Salas 113 / 213	0,001370
Salas 114 / 214	0,000837
Salas 115 / 215	0,000819
Salas 116 / 216	0,000825
Salas 117 / 217	0,000833
Salas 118 / 218	0,000813
Salas 119 / 219	0,000813
Salas 120 / 220	0,000833
Salas 121 / 221	0,000833
Salas 122 / 222	0,000821
Salas 123 / 223	0,000826
Salas 124 / 224	0,001658
Salas 125 / 225	0,001658
Salas 126 / 226	0,000826
Salas 127 / 227	0,000821
Salas 128 / 228	0,000833
Salas 129 / 229	0,000833
Salas 130 / 230	0,000843
Salas 131 / 231	0,001277
Salas 132 / 232	0,001706
Salas 133 / 233	0,001706
Salas 134 / 234	0,001277
Salas 135 / 235	0,000843
Salas 136 / 236	0,000833
Salas 137 / 237	0,000833
Salas 138 / 238	0,000821
Salas 139 / 239	0,000826
Salas 140 / 240	0,001658
Sala 301	0,001658
Sala 302	0,001647
Sala 303	0,001665
Sala 304	0,001625
Sala 305	0,001657
Sala 306	0,001656
Sala 307	0,001370



Sala 308	0,001370
Sala 309	0,001656
Sala 310	0,001657
Sala 311	0,001625
Sala 312	0,001665
Sala 313	0,001647
Sala 314	0,001658
Sala 315	0,001658
Sala 316	0,001647
Sala 317	0,001665
Sala 318	0,000843
Sala 319	0,001277
Sala 320	0,001706
Sala 321	0,001706
Sala 322	0,001277
Sala 323	0,000843
Sala 324	0,001665
Sala 325	0,001647
Sala 326	0,001658
Total Bloco 4 e 5:	0,240920
Bloco 06	
Loja 101	0,001677
Loja 102	0,001677
Loja 103	0,000981
Loja 104	0,001021
Loja 105	0,001020
Loja 106	0,001031
Loja 107	0,001675
Loja 108	0,001675
Loja 109	0,001033
Loja 110	0,001020
Loja 111	0,001021
Loja 112	0,000981
Loja 113	0,001677
Loja 114	0,001677
Loja 115	0,000981
Loja 116	0,001018
Loja 117	0,001017
Loja 118	0,001011
Loja 119	0,001020
Loja 120	0,001048
Loja 121	0,001048

Loja 122	0,001034
Loja 123	0,001030
Loja 124	0,001031
Loja 125	0,001048
Loja 126	0,001048
Loja 127	0,001020
Loja 128	0,001011
Loja 129	0,001017
Loja 130	0,001018
Loja 131	0,000981
Sala 201	0,001366
Sala 202	0,001366
Sala 203	0,000798
Sala 204	0,000831
Sala 205	0,000830
Sala 206	0,001318
Sala 207	0,000854
Sala 208	0,000842
Sala 209	0,000840
Sala 210	0,000844
Sala 211	0,000854
Sala 212	0,001318
Sala 213	0,000830
Sala 214	0,000831
Sala 215	0,000798
Sala 216	0,001366
Sala 217	0,001366
Sala 218	0,000798
Sala 219	0,000831
Sala 220	0,000830
Sala 221	0,000824
Sala 222	0,000832
Sala 223	0,000854
Sala 224	0,000854
Sala 225	0,000844
Sala 226	0,000840
Sala 227	0,000842
Sala 228	0,000854
Sala 229	0,000854
Sala 230	0,000832
Sala 231	0,000824
Sala 232	0,000830
Sala 233	0,000831



Sala 234	0,000798
Sala 301	0,001366
Sala 302	0,001366
Sala 303	0,000798
Sala 304	0,001662
Sala 305	0,001318
Sala 306	0,001697
Sala 307	0,000840
Sala 308	0,001699
Sala 309	0,001318
Sala 310	0,001662
Sala 311	0,000798
Sala 312	0,001366
Sala 313	0,001366
Sala 314	0,000798
Sala 315	0,001662
Sala 316	0,000824
Sala 317	0,001687
Sala 318	0,001698
Sala 319	0,000840
Sala 320	0,001697
Sala 321	0,001687
Sala 322	0,000824
Sala 323	0,001662
Sala 324	0,000798
Total Bloco 6:	0,098404
Bloco 07	
Loja 101	0,002032
Loja 102	0,000980
Loja 103	0,001016
Loja 104	0,001016
Loja 105	0,000989
Loja 106	0,001014
Loja 107	0,001460
Loja 108	0,001010
Loja 109	0,001103
Loja 110	0,001214
Loja 111	0,001229
Loja 112	0,001214
Loja 113	0,001103
Loja 114	0,001010
Loja 115	0,001460

Loja 116	0,001014
Loja 117	0,000989
Loja 118	0,001016
Loja 119	0,001016
Loja 120	0,000980
Loja 121	0,002032
Loja 122	0,002032
Loja 123	0,000980
Loja 124	0,001020
Loja 125	0,001019
Loja 126	0,001019
Loja 127	0,001020
Loja 128	0,001010
Loja 129	0,001010
Loja 130	0,001010
Loja 131	0,001006
Loja 132	0,001457
Loja 133	0,001457
Loja 134	0,001006
Loja 135	0,001010
Loja 136	0,001010
Loja 137	0,001010
Loja 138	0,001020
Loja 139	0,001020
Loja 140	0,001020
Loja 141	0,001020
Loja 142	0,000980
Loja 143	0,002032
Sala 201	0,001686
Sala 202	0,001686
Sala 203	0,000797
Sala 204	0,000829
Sala 205	0,000829
Sala 206	0,000808
Sala 207	0,000830
Sala 208	0,001352
Sala 209	0,000829
Sala 210	0,000905
Sala 211	0,000989
Sala 212	0,000996
Sala 213	0,000992
Sala 214	0,000905
Sala 215	0,000829



Sala 216	0,001352
Sala 217	0,000830
Sala 218	0,000808
Sala 219	0,000829
Sala 220	0,000829
Sala 221	0,000797
Sala 222	0,001686
Sala 223	0,001686
Sala 224	0,000797
Sala 225	0,000829
Sala 226	0,000829
Sala 227	0,000829
Sala 228	0,000829
Sala 229	0,000829
Sala 230	0,000829
Sala 231	0,000829
Sala 232	0,000829
Sala 233	0,000829
Sala 234	0,000831
Sala 235	0,000821
Sala 236	0,000829
Sala 237	0,000829
Sala 238	0,000829
Sala 239	0,000829
Sala 240	0,000829
Sala 241	0,000829
Sala 242	0,000829
Sala 243	0,000829
Sala 244	0,000829
Sala 245	0,000829
Sala 246	0,000797
Sala 301	0,001686

Sala 302	0,001686
Sala 303	0,000797
Sala 304	0,001658
Sala 305	0,001638
Sala 306	0,001352
Sala 307	0,000829
Sala 308	0,001894
Sala 309	0,001009
Sala 310	0,001894
Sala 311	0,000829
Sala 312	0,001352
Sala 313	0,001638
Sala 314	0,001658
Sala 315	0,000797
Sala 316	0,001686
Sala 317	0,001686
Sala 318	0,000797
Sala 319	0,001658
Sala 320	0,001657
Sala 321	0,001657
Sala 322	0,001657
Sala 323	0,001659
Sala 324	0,000821
Sala 325	0,001657
Sala 326	0,001657
Sala 327	0,001657
Sala 328	0,001657
Sala 329	0,001658
Sala 330	0,000797
Total Bloco 7:	0,136219
Total:	1,000000

CAPÍTULO IV - DO REGIMENTO INTERNO - DOS DEVERES E PROIBIÇÕES

Art. 6º - Por proposta da administração do condomínio, nos termos deste instrumento, e conforme for o caso, os condôminos aprovarão em assembleia geral extraordinária, na forma prevista no Art. 30, letra "a", o(s) Regimento(s) Interno(s) do



condomínio, inclusive quanto ao uso das vagas de estacionamento, como um todo, respeitando o previsto no artigo 54 desta **Convenção**, bem como demais dispositivos reguladores da vida condominial, que, uma vez aprovado, a ele se obrigam todos os condôminos do grupamento, seus familiares e serviçais em geral que dele se utilizem.

Parágrafo 1º - No Regimento Interno deverá estar expressamente observado o abaixo elencado:

6.1 São deveres dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno do Condomínio e Manual do Proprietário;
- b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembleia Gerais, bem como pagar as multas que lhes forem impostas por infração ao disposto nesta Convenção, no Regimento Interno do Condomínio e Manual do Proprietário;
- c) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;
- d) ressarcir ou indenizar o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados e/ou contratados, visitantes, causar às partes comuns do mesmo;
- e) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, incluídos os decorrentes de desgastes, mau uso, falta de conservação de sua unidade autônoma e/ou de defeitos de obras verificadas na mesma;
- f) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o



exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;

- g) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
 - h) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
 - i) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
 - j) cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
-
- k) zelar pela moral e bons costumes;
 - l) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;
 - m) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
 - n) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados e acondicionados em sacos plásticos;
-
- o) ressalvadas as coletivas aprovadas em Assembleia Geral, não instalar antenas individuais, tais como de TV, FM, radioamador, na cobertura do edifício, lajes, terraços, peitoris ou a qualquer outro local visível do mesmo;
 - p) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais como interfones, instalações elétricas e hidráulicas, caixas acopladas ou



válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras;

- q) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, limpando, no mínimo semestralmente, todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
- r) evitar que na montagem dos armários e gabinetes, sejam danificados e/ou retirados sifões e flexíveis das pias de banheiro e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;
- s) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;

- t) sempre consultar o Manual do Proprietário antes da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1 cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- u) sempre consultar o manual do proprietário antes de executar qualquer modificação ou reforma interna na respectiva unidade autônoma, visto que a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) podem causar fissuras na unidade autônoma, nas áreas comuns e nas demais unidades que compõem o condomínio;

- v) comunicar ao Síndico e/ou Administração do Condomínio, a ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que possa interferir, afetar ou prejudicar os demais condôminos, assim como incidência de moléstia infecto-contagiosa no seu apartamento;



- w) manter perante o Condomínio seus dados de cadastro sempre atualizados, informando por escrito o endereço, sempre no Brasil, para remessa de correspondências, convocações, citações e intimações, quando diverso do endereço do condomínio, bem como comunicar, de imediato e por escrito, transferência da titularidade da unidade autônoma.

6.2 É expressamente proibido a qualquer condômino:

- a) realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou do conjunto de edificação;
- b) alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas ou realizar quaisquer obras que impliquem na alteração do projeto arquitetônico externo do edifício, inclusive cobrir lajes e/ou fechar terraços;
- c) decorar ou pintar paredes, portas e outras partes e esquadrias externas da sua unidade, com material, cores ou tonalidades diversos dos empregados no conjunto da edificação;
- d) dar às suas partes destinação diversa da estabelecida na presente Convenção ou utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos ou possuidores, ou aos bons costumes;
- e) utilizar as unidades “lojas” para fins diversos daqueles a serem explorados nas unidades “salas”, uma vez que, a fim de manter a segurança e privacidade de todo o condomínio, as unidades denominadas “lojas” serão utilizadas como “salas com jirau”, sendo proibido aos condôminos dessas unidades, a todo tempo, usá-las como lojas e ter acesso às mesmas pela área externa do condomínio, uma vez que todo e qualquer acesso às unidades denominadas “lojas” se dará exclusivamente pelos corredores internos. Ressalta-se que as unidades denominadas “lojas” terão seu uso, necessariamente, destinado às mesmas atividades a serem exercidas nas



unidades denominadas “salas”, com exceção das lojas 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140 e 141, todas do Bloco 03, que terão acesso pela área externa do condomínio e uso regular como lojas e das lojas 101 a 108 do Bloco 01 que poderão ter acesso pela área externa do condomínio e uso regular como lojas ou acesso pela área interna do condomínio e uso como sala comercial.

- f) utilizar as unidades “sublojas” para fins diversos daqueles a serem explorados nas unidades “salas”, uma vez que, a fim de manter a segurança e privacidade de todo o condomínio, as unidades denominadas “sublojas” serão utilizadas como “salas”, sendo proibido aos condôminos dessas unidades, a todo tempo, usá-las como lojas. Ressalta-se que as unidades denominadas “sublojas” terão seu uso, necessariamente, destinado às mesmas atividades a serem exercidas nas unidades denominadas “salas”.
- g) instalar nas suas unidades autônomas equipamentos ou aparelhos em desacordo o projeto de instalação elétricas, hidráulicas e o projeto arquitetônico, passíveis de causar sobrecarga ou de afetar a fachada e arquitetura do conjunto;
- h) utilizar ou manter nas respectivas unidades autônomas ou áreas comuns, substâncias, instalações, materiais ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores, exemplificativamente, suscetíveis de por em risco a segurança e solidez do edifício ou a saúde ou incômodo aos demais condôminos, possuidores, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio, ou que possa resultar no aumento do prêmio de seguro do condomínio;
- i) lançar objetos, papéis, pontas de cigarros, líquidos, detritos pelas janelas e sacadas, sobre os andares inferiores, áreas comuns ou via pública, assim como jogar água nas janelas para sua lavagem, deixando-a cair nos andares inferiores;



- j) bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, portais ou em locais visíveis do exterior ou neles colocar varais ou, ainda, vasos, enfeites e outros objetos que possam por em risco a segurança de condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
- k) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, hall's ou qualquer outra dependência comum;
- l) manter nas respectivas unidades, animais que prejudiquem ou comprometam a saúde, segurança ou causem incômodo aos demais condôminos, possuidores, ocupantes ou empregados.
- m) embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;
- n) usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes;
- o) permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do condomínio e que implique em aposta de valores e/ou bens;
- p) permitir a permanência de pessoas portadoras de moléstias contagiosas nas respectivas unidades autônomas;
- q) utilizar bujões de gás;
- r) construir novas dependências de uso particular, inclusive jiraus, que afetem, ou possam afetar e/ou prejudicar a solidez e a estética do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;
- s) utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho ou fora deste;

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.



- t) executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, **bem como lavagem de veículos**, em qualquer dependência do setor de garagem;
- u) transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo da administradora ou da gerência do prédio.

Parágrafo 2º - Deverão, ainda, constar no Regimento Interno e demais regulamentos internos que as lojas, sublojas e as salas **não poderão destinar-se aos seguintes fins:**

- a) venda de artigos de segunda-mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndios, ou estoques provenientes de falência;
- b) à exploração de atividades e negócios que possam, devido aos métodos empregados para sua realização, afetar de qualquer forma, o padrão de qualidade do comércio exercido pelos demais condôminos, quer nas unidades sublojas, quer nas unidades de lojas ou salas.
- c) atividades de qualquer natureza, venda e exposição de qualquer tipo de mercadoria, ou serviço, que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar-se como concorrência desleal;
- d) uso, ainda que gratuito, do espaço comercial, ou parte dele, para finalidade diversa da destinada na Convenção de Condomínio
- e) oficinas de motores, de lanternagem, de pintura e de borracharia
- f) quitanda e hortigranjeiros



g) aves e animais vivos

h) carvoaria

i) funerária

j) culto religioso

k) agremiação carnavalesca

l) peixaria

m) açougue

n) sex shops

o) pet shops

p) sede de partido político

q) tinturaria e lavanderia

r) veículos, peças e acessórios

s) atividades que produzam ruído excessivo

t) atividades que produzam odores, que de qualquer modo perturbem as unidades vizinhas.

u) jogos eletrônicos



Parágrafo 3º - Dado às características do **CONDOMÍNIO "LEAD AMÉRICAS"** em seu todo e, de sorte a promover uma maior agilidade e versatilidade operacional e com vistas à melhor convivência, complementar e mais bem explicitará o **Regimento Interno do Condomínio**, o(s) **Regulamento(s) de Uso e Conduta** das diversas áreas, que não poderá conter disposições que contrariem a presente **Convenção**, sob pena de nulidade de pleno direito. Tais instrumentos serão formulados somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e aprovado(s) 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 **Regimento Interno do Condomínio** já constante deste Capítulo IV, eventualmente não previstas neste instrumento e, só detectadas no momento da efetiva instalação da vida Condominial, ou ainda, com o fito de manter o Condomínio atualizado quanto às melhores práticas de convívio e sensível às transformações dos valores culturais da sociedade, no tempo, ao qual o Empreendimento encontra-se inserido.

CAPÍTULO V - DO SÍNDICO

Art. 7º - O edifício será administrado por um Síndico, pessoa física, condômino e ocupante do prédio nos termos do **parágrafo 2º do Art. 2º** desta **Convenção**, ou por um Síndico profissional.

Parágrafo 1º- Hodiernamente, dado toda evolução tecnológica, seja de comunicação, de imagem, de dados e voz, coerente com o conceito contemporâneo do próprio **condomínio "LEAD AMÉRICAS"**, este não contará com o cargo de subsíndico. De qualquer forma e de sorte a preservar o aspecto contingencial, na eventual ausência e/ou impedimento temporário do Síndico, o membro mais idoso do Conselho Consultivo poderá assumir interinamente a função de Síndico.



Parágrafo 2º - O Síndico será assessorado por um Conselho Consultivo, constituído de 03 (três) condôminos, e, ainda, de 2 (dois) conselheiros suplentes, e também, por uma Administradora, nos termos dos Capítulos VI e VII desta **Convenção**.

Parágrafo 3º - Exceto a administradora, todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observado o disposto no **Art. 64** desta Convenção.

Art. 8º - Além das legais, ao Síndico competem as seguintes atribuições:

a) representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são conferidos amplos, gerais e ilimitados poderes, e os especiais para receber citação, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, inclusive os da cláusula "ad juditia", estes a ser substabelecido a advogado habilitado, além das atribuições previstas no Código Civil e na Lei 4591/64, cumprindo-lhe de tudo dar conhecimento ao Conselho Consultivo, na primeira oportunidade;

b) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos para as despesas normais ou extraordinárias dos edifícios e as do condomínio geral, autorizadas pelas assembleia, as multas impostas por infração de suposições legais, regulamentarias ou convencionais.

c) elaborar e apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, sendo que o primeiro orçamento será "pro rata" a partir da data da primeira assembleia geral e o 1º dia de abril do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral;

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, somewhat abstract scribble.

d) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;

e) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Edifício, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, desde que aprovado pelo Conselho Consultivo;

f) cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção**, o Regimento Interno e os Regulamentos de Uso e Conduta referentes às áreas comuns, áreas de estacionamento e etc., e as deliberações das Assembleias Gerais, podendo, dentro do que vier a ser necessário, alterar o(s) Regimento(s) Interno(s), após prévia aprovação do Conselho Consultivo;

g) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção**, do Regimento Interno, e dos Regulamentos de Uso e Conduta, bem como, das deliberações das Assembleias Gerais;

h) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira de sua escolha;

i) efetuar seguro do condomínio, previsto nesta **Convenção**, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do edifício, no caso de destruição total ou parcial;

j) efetuar seguros de todo o condomínio e de cada um dos blocos contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros; inclusive o seguro fidelidade, em razão da estrutura funcional do condomínio;



k) convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta **Convenção**;

l) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:

- Livro de ata da Assembleia Geral;
- Livro de presença de condôminos na Assembleia Geral;
- Livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo;
- Livro-caixa;
- Livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- Fichário de empregados;
- Livros de condôminos;
- Livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.;

m) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;

n) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;

o) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Edifício, submetendo-os à disciplina adequada;

p) emitir e enviar os boletos de cobrança a cada condômino;

q) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Edifício, tais como: telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;



- r) se for o caso, providenciar os registros necessários de todos os empregados, bem como de todos os prestadores do condomínio, nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- s) enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das Atas e remetendo cópias ao condômino, a título de despesa do Condomínio; juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Consultivo, representar o condomínio, na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s), inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes.
- t) prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigida a prestação;
- u) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.
- v) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como cobrar e impor as multas devidas;
- w) delegar funções administrativas a Administradora.

Parágrafo 1º - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou culpa.

Parágrafo 2º - As medidas adotadas para cumprimento das atribuições mencionadas nos itens "h", "p", "q", "r", "s" e "v" do artigo 8º acima, podem ser executadas pela Administradora, desde que previsto em contrato de prestação de serviço a ser firmado entre o Condomínio e a Administradora.

Art. 9º - Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral.



Art. 10 - Respeitado o disposto no art. 64 da presente Convenção, a assembleia, especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 11 - As funções de Síndico, se condômino, e dos membros do Conselho Consultivo são de natureza não remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria absoluta da Assembleia Geral Ordinária, sendo desde já estipulado que, em caso de vir a ser fixada remuneração, esta não poderá em hipótese alguma ultrapassar valor equivalente a 02 (dois) salários mínimos.

Parágrafo 1º - Nos termos do Art. 1348, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, o Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação em Assembleia, salvo disposição em contrário da Convenção.

Parágrafo 2º - Caso o Condomínio opte pela contratação de um Síndico profissional, o valor da sua remuneração será objeto de aprovação em Assembleia Geral.

Art. 12 - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Consultivo.

Parágrafo Único - O Presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO CONSULTIVO



Art. 13 - O Conselho Consultivo, respeitando o disposto no artigo 23 da Lei 4.591/64, terá as seguintes atribuições, sendo que o seu presidente será eleito na mesma assembleia de eleição dos seus membros:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar suas ações nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, ressalvado o disposto no **Art. 8º, letra "e"** desta **Convenção**;
- c) emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) aprovar regulamentos e alterações no Regimento Interno e Regulamentos de Uso e Conduta, elaborados pela Administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa **Convenção**, os quais obrigarão a todos os condôminos.
- e) comunicar aos condôminos irregularidades praticadas pelo Síndico, e por este não corrigida.
- f) dar parecer sobre a necessidade e oportunidade de despesas extraordinárias

Art. 14 - No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro - Se ocorrer vacância do cargo de Presidente, o mesmo será ocupado pelo Conselheiro mais velho até a realização da próxima Assembleia.



Parágrafo Segundo - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos a Assembleia Geral será convocada (**Art. 23, letra "a"**) para proceder à nova eleição, observando o disposto nesta **Convenção**.

Art. 15 - O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do condomínio exigirem, devendo o Síndico e o representante da Administradora estarem sempre presentes às reuniões. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembleia Geral.

Art. 16 - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

Parágrafo 1º O Conselho Consultivo do condomínio "**LEAD AMÉRICAS**" será o responsável pela verificação das contas apresentadas pelo síndico, referente ao exercício imediatamente anterior, aprovando-as ou não, conforme previsto no item "c" do Artigo 13, supra.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA

Art. 17 - A Administradora do condomínio, que será necessariamente a operadora dos serviços básicos e opcionais do **CONDOMÍNIO**, será escolhida conforme estabelecido nos **Arts. 18 e 19** terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta **Convenção** e as delegadas pelo Síndico, devendo orientar e organizar vida operacional do Condomínio, obedecendo o disposto nesta **Convenção**.

Art. 18 - A Administradora, que deverá ser empresa especializada no setor, prestará seus serviços por períodos máximos de 02 (dois) anos, respeitado o



disposto no **Art.19**, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

Art. 19 – Dada as características conceituais e operacionais do empreendimento, e de sorte a viabilizar a instalação do conceito desenvolvido exclusivamente para o empreendimento, como para a efetiva implantação e amadurecimento das operações do complexo imobiliário, a primeira gestão do condomínio, ou seja, nos 02 (dois) primeiros anos de atividade do Condomínio, contados a partir da entrega da 1ª fase do Empreendimento, a **INCORPORADORA**, representando o Condomínio, contratará a Administradora. A partir do 3º (terceiro) ano, em Assembleia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as Empresas especializadas em Administração de Condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta **Convenção**, para um período de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia 05 (cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.

Parágrafo 1º - Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a) contratar, nos limites desta **Convenção**, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios ao Síndico trimestralmente, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, qualidade dos serviços, etc.;
- b) proceder à administração geral do edifício e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção**, o Regimento Interno e os Regulamentos de Uso e Conduta, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias;

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' and a circular flourish below it.



- c) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e na falta deste ao Conselho Consultivo;
- d) efetuar pagamento das despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, com a prévia autorização do Síndico, do Conselho Consultivo e da Assembleia Geral.
- e) A Administradora, com prévia autorização do Síndico, poderá proceder as despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial, e que excedam os valores totais orçados, **desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês em curso**. Ultrapassando este valor, o excedente deverá ser submetido à aprovação da Assembleia Extraordinária para esse fim convocada;
- f) contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico e do Conselho Consultivo, os seguros do edifício, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;
- g) às expensas do Condomínio pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;
- h) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;

- i) impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da **Convenção e do Regimento Interno** do edifício, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- j) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- k) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e submeta ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário;
- l) contratar o profissional habilitado para cobrar , inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
-
- m) administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembleia Ordinária;
- n) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, com a anuência do Síndico e Conselho Consultivo somente para abertura e encerramento;
- o) providenciar em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do condomínio;
-
- p) remeter ao Síndico e aos conselheiros mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio, após submetê-las ao Síndico;
- q) 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, sendo o respectivo custo despesa do condomínio, ou conforme orientação do Síndico;
- r) propor ao Síndico e Conselho Consultivo a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na **Convenção**;
- s) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- t) proceder ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos na legislação;
- u) 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;
- v) fica a Administradora obrigada a apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas da solicitação por escrito do Síndico;
- w) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários;
- x) enviar cartas de convocação para as Assembleias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio, a título de despesa ordinária;
- y) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio;

z) aprovar os projetos de programação visual elaborados pelas unidades a serem usadas como lojas dos Blocos 01 e 03 especificadas no parágrafo 7º do artigo 5º desta **Convenção**, desenvolvidos a partir de do manual de projeto de programação visual produzido pela INCORPORADORA.

Parágrafo 2º - A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre eles firmado e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de **30 (trinta) dias** contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

Parágrafo 3º -- Se a partir da data da assinatura do contrato de administração condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de **30 (trinta) dias, após notificar o Condomínio**, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

Parágrafo 4º - Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora **disporá** de 60 (sessenta) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.





Parágrafo 5º- Tendo em vista as características operacionais do Condomínio e de sorte à não ocorrer solução de continuidade nas suas operações, o Condomínio garantirá livre acesso aos representantes e/ou prepostos da Administradora, nas dependências do próprio Condomínio, até findo e entregue a prestação de contas Condominiais, relativo ao encerramento das atividades da Administradora;

Parágrafo 6º - Concluindo a auditoria pela exatidão das contas Condominiais, apresentadas pela Administradora, a quitação das obrigações desta, no exercício de suas atribuições e no cumprimento de seu contrato, considerar-se-ão realizadas, independentemente de outra formalização.

Art. 20 - A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico. Tal remuneração poderá ser ou não calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do condomínio.

Parágrafo 1º A Administradora, que será pessoa jurídica, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico, e procederá de acordo com as suas determinações, mediante aprovação da Assembleia Geral.

Art. 21 - A empresa Administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do Condomínio de Utilização do Edifício, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 22 - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio edifício.

Art. 23 - A convocação da Assembleia Geral será efetuada:



- a) pelo Síndico;
- b) por condôminos, que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos;
- c) pela Administradora.

Parágrafo Único - Se, por qualquer motivo, a Assembleia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em Juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

Art. 24 - A Assembleia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação, colocado em local visível do edifício, e enviado por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no condomínio, e com **antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos**, ou com prazo mais curto quando houver comprovada urgência e/ou motivo de real relevância.

Parágrafo 1º - Do Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do condomínio.

Parágrafo 2º - Também se indicará no Edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira Convocação, a segunda se fará **30 (trinta) minutos após**.

Parágrafo 3º - Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

Parágrafo 4º - As Assembleias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação de **2/3 (dois terços)** dos condôminos quites em relação às despesas e multas do Condomínio, e, em segunda convocação, com qualquer



número, realizando-se esta **30 (trinta) minutos após a determinada para a primeira**. As decisões, ressalvados os casos de “quorum” especial, serão tomadas na forma estabelecida no **Art. 28, parágrafo 4º**, não podendo deliberar se todos os condôminos não forem convocados regularmente para a reunião.

Parágrafo 5º - Poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas, não podendo, no entanto, votar, salvo na hipótese de matéria a exigir “quorum” qualificado de 2/3 (dois terços) ou da unanimidade, quando todos os condôminos poderão votar, quer estejam ou não em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 25 - As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela administradora, na pessoa de seu representante.

Parágrafo Único - Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral:

- a) examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo inverter a Ordem do Dia;
- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados;
- e) encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da Assembleia Geral.



Art. 26 - Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

- a) os documentos ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no edifício ou junto à Administradora;
- b) a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Parágrafo 1º - A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembleia Geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta **Convenção** será averbada no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º - Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de **08 (oito) dias da data da Assembleia Geral**, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de **08 (oito) dias**, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Parágrafo 4º - A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembleia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.



Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Condomínio, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio. Caso haja dúvida das partes a respeito de qualquer ponto relevante do orçamento, a Administradora continuará administrando o condomínio, estritamente em relação aos pontos não aprovados, de acordo com o orçamento referente ao exercício anterior, acrescida das modificações qual julgar necessárias, de acordo com sua experiência profissional, e necessidades do Condomínio;
- c) eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) impor multa a condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo Único - A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente **Convenção**;
- c) destituição do Síndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) decidir sobre a contratação e/ou destituição da Administradora do Condomínio.
- e) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária;



Art. 28 - Na forma do disposto na parte final do parágrafo único, do Art. 1352 do Código Civil, convencionou-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das assembleias gerais, cada condômino representará 01 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencam de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no edifício, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do edifício.

Parágrafo 1º - As decisões das assembleias gerais, tomadas, em cada caso, pelo "quorum" estabelecido por esta **Convenção**, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, ocupantes ou não no edifício, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo 2º - Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º - Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apertes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

Parágrafo 4º - Salvo as exceções previstas expressamente nesta **Convenção**, as assembleias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Parágrafo 5º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente **Convenção**, inclusive do direito de voto.



Parágrafo 6º - O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração, com firma reconhecida, ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembleia Geral ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo 7º - Conforme disposto no parágrafo 6º do presente artigo, é lícito o condômino fazer-se representar nas assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que:

(a) - não seja membro do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau;

(b) - que cada procurador represente no máximo a 03 (três) condôminos, sendo vedado à presença de procuradores que representem número superior a este, o que, em ocorrendo, determinará com que deva o procurador escolher apenas 03 (três) das procurações, restando os demais como ausentes.

Parágrafo 8º - A critério do Síndico, ou do Presidente da Assembleia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

Art. 29 - Será exigido voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- a) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do edifício;
- b) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, especialmente em caso de desmembramento e alienação de áreas, partes e coisas comuns, inclusive o terreno condominial, nos termos do Art. 1.339 do Código Civil Brasileiro;



- c) eventual demolição do edifício ou sua alienação por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns, ao terreno condominial e suas áreas verdes;
- d) a construção de novo pavimento no edifício, ou, no solo comum, com o acréscimo de novas unidades imobiliárias;
- e) a alteração do uso destinado a todas as unidades, das atividades não permitidas e, especialmente, permitir que as unidades denominadas "lojas" e "sublojas" possam ser utilizadas para fins diversos daqueles a serem desenvolvidos nas unidades "salas", bem como para permitir que o ingresso nas unidades "lojas", a serem usadas como "salas com jirau", possa ocorrer pela área externa do condomínio.

Art. 30 - Será exigido o voto mínimo 2/3 (dois terços) de condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- a) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta **Convenção** e do **Regimento Interno** do edifício, inclusive no tocante à utilização das vagas de garagem e tabela de aplicação de penalidades de multas pecuniárias, no seu todo ou parte;
- b) realização de eventuais obras e benfeitorias voluptuárias em geral.
- c) eleição do síndico e membros do Conselho Consultivo do condomínio;

Art. 31 - Será exigido o voto mínimo de condôminos do total que represente a maioria absoluta dos condôminos, nas deliberações e aprovação de:

- a) obras úteis no condomínio, observando-se o que dispõem o Art. 1.341, item II, e parágrafos do Código Civil Brasileiro;
- b) "orçamentos-programa" para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;
- c) contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;

- d) eventual delegação de poderes para pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao condomínio, para auxiliarem na administração, mediante remuneração, nos termos desta **Convenção**.
- e) dos condôminos presentes na assembleia especialmente convocada, para exigência de renúncia ou destituição de síndico ou demais membros da administração do condomínio, separadamente ou não;

Art. 32 - Será exigida a maioria simples dos votos dos condôminos na deliberação de:

- a) recursos apresentados por condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta **Convenção** e/ou Regimento em geral;
- b) em segunda e última votação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o quorum previamente fixado;
- c) outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo e/ou submetidos em segunda e última votações.
- d) realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral.

Parágrafo 1º - Havendo urgência ou não na realização das obras ou reparos necessários, mas que importem em despesas excessivas, a Administradora, o Síndico ou condômino que as determinar deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral, para deliberação a respeito, restituindo-se ao condômino que as realizar as despesas por este efetuadas.

Parágrafo 2º - É facultado a qualquer condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votação sejam por aclamação dos condôminos presentes às assembleias gerais.



Parágrafo 3º – Em caso da edificação ser total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais, conforme previsto no artigo 1357 do Código Civil Brasileiro..

Art. 33 - A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiamento da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

Parágrafo único - O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independará de nova convocação.

Art. 34 - A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO

Art. 35 O CONDOMÍNIO “LEAD AMÉRICAS” é obrigado a preceder o seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

Parágrafo único - Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluntárias, que, porventura, realize na sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.



Art. 36 - Ficam fazendo parte integrante da presente **Convenção**, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.333 a 1.351 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591, de dezembro de 1964, no que couber, cujo termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 37 - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente as respectivas frações ideais.

CAPÍTULO X - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 38 - Cada condômino participará de todas as despesas do condomínio, assim como das despesas extraordinárias, de acordo com o Coeficiente de Rateio de Despesa (CRD), que utilizará como critério a fração ideal atribuída a cada unidade, recolhendo as respectivas quotas **nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês** a que correspondam e após o recebimento do aviso do Síndico ou da Administradora, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas, aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Consultivo, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo 1º- Considerando-se que o empreendimento será executado em 02 (duas) fases, fica ajustado que as contribuições de condomínio serão devidas tão somente após concedido o habite-se de cada uma das fases do empreendimento.

Parágrafo 2º- Até a integral conclusão de todas as fases do empreendimento as contribuições condominiais serão calculadas pela proporcionalidade estabelecida tomando-se por base, exclusivamente, as unidades com "habite-se", desprezando-se as unidades a serem, ainda, construídas ou em construção, na fase posterior,



ficando ajustado que as contribuições de condomínio só serão rateadas pela totalidade das unidades, nas proporções previstas no artigo 38, após a instalação da segunda e última fase do empreendimento.

Parágrafo 3º- Da mesma forma as despesas condominiais só contemplarão as áreas comuns do condomínio já prontas e utilizadas, não se levando em consideração aquelas reservadas para as futuras fases, sendo certo que as despesas comuns da primeira fase serão de imediato partilhada com as das demais fases, assim que estas forem sendo concluídas.

Parágrafo Único As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, de acordo com o CRD, cuja divisão obedecerá o quadro de Fração Ideal exposto no parágrafo 11 do artigo 5º desta **Convenção**, uma vez instalado o Condomínio de Utilização do empreendimento, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembleia Geral de Instalação, mesmo que antes do término da obra e ainda que não tenham recebido as respectivas unidades autônomas.

Art. 39 - São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- a) - tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- b) - prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) - salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- d) - despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- e) - despesas da luz, força, água, gás, esgoto, e telefone do condomínio;
- f) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos e/ou obrigatórios, e tudo o mais que interessa ou tenha com as partes e



coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;

- g) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de alguns condôminos.
- h) - as contribuições devidas à associação mencionada no Capítulo XVII e XVIII;
- i) – outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do condomínio e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços.

Art. 40 - As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo, salvo o disposto na **letra "d" do Art. 8º**, marcando o Síndico prazo para resposta em até 15 (quinze) dias da solicitação e advogando a decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido.

Parágrafo único - O limite para os gastos extraordinários fica desde já, fixado no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento anual.

Art. 41 - O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 42 - Os condôminos suprirão o condomínio das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas nas Assembleia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante do **Art. 38**.

Art. 43 - As obras emergenciais, necessárias por vícios que afetem a estrutura integral do condomínio como um todo, serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Consultivo.

Parágrafo único - O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do edifício, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.



Art. 44 - As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 45 - A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

CAPÍTULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 46 - Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) **5% (cinco por cento)** da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta **Convenção**, e que venham cobrados dos condôminos;
- c) **20% (vinte por cento)** do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Parágrafo Único - A importância referente ao fundo de reserva será depositada em conta corrente específica, em banco em conta poupança, movimentada pelo Síndico e/ou Administradora do Condomínio.

Art. 47 - A contribuição do Fundo de Reserva ficará suspensa quando o mesmo alcançar 20% (vinte por cento) da receita anual. Quando o valor atingir 10% (dez por cento) da receita anual, o mesmo passará a ser recolhido novamente.



Art. 48 - A Administradora, desde que autorizada pelo Síndico e/ou Conselho Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

Art. 49 - Ressalvado o disposto no **artigo anterior**, a Assembleia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do **Art. 28, parágrafo 4º**.

CAPÍTULO XII - DAS PENALIDADES

Art. 50 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção**, e do **Regimento Interno** dela constante tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa de valor correspondente a até 20% (vinte por cento) de sua **quota condominial mensal, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.**

Parágrafo 1º- Na hipótese de reincidência em infração a essa **Convenção**, seja ela genérica ou específica, a multa determinada **neste artigo** será acrescida de **50% (cinquenta por cento), independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados;**

Parágrafo 2º - O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta Convenção ou no Regimento Interno, poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em Assembleia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento anti-social gerar incompatibilidade de convivência com os



CAPÍTULO XIII - DAS VAGAS DE GARAGEM

Art. 53 - As Vagas de Estacionamento, no total de **936 (novecentos e trinta e seis)** são destinadas a veículos de passeio e estão assim localizadas:

Subsolos dos blocos 01 e 02 (+4,58m): estacionamento coberto com 120 (cento e vinte) vagas para veículos de passeio e descoberto com 2 (duas) vagas para veículos de passeio. No Trecho do Bloco 2: estacionamento coberto com 32 (trinta e duas) vagas para veículos de passeio;

Subsolo do bloco 02 (+1,00m): estacionamento coberto com 175 (cento e setenta e cinco) vagas para veículos de passeio;

Subsolo dos blocos 03, 04 e 05: estacionamento coberto com 187 (cento e oitenta e sete) vagas para veículos de passeio;

Subsolo dos blocos 06 e 07: estacionamento coberto com 225 (duzentas e vinte e cinco) vagas para veículos de passeio;

Térreo descoberto: estacionamento descoberto com 195 (cento e noventa e cinco) veículos de passeio.

As unidades terão direito de uso das vagas para veículos de passeio conforme discriminado no **art. 54** desta Convenção, seguindo as quantidades e tipos abaixo indicados, para cada unidade:

UNIDADES	VAGAS	
BLOCO 1		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	SUBSOLO DESCOBERT
Loja 101	6,0	
Loja 102	4,0	
Loja 103	4,0	
Loja 104	6,0	

Loja 105	6,0	
Loja 106	8,0	
Loja 107	8,0	
Loja 108	6,0	
Sala 201	2,0	
Sala 202	2,0	
Sala 203	2,0	
Sala 204	2,0	



Sala 205	1,0	1,0
Sala 206	1,0	1,0
Sala 207	1,0	
Sala 208	1,0	
Sala 209	1,0	
Sala 210	1,0	
Sala 211	2,0	
Sala 212	2,0	
Sala 213	2,0	
Sala 214	2,0	
Sala 215	2,0	
Sala 216	2,0	
Sala 217	2,0	
Sala 218	2,0	
Sala 219	2,0	
Sala 220	2,0	
Sala 301	4,0	
Sala 302	2,0	
Sala 303	2,0	
Sala 304	2,0	
Sala 305	2,0	
Sala 306	4,0	
Sala 307	1,0	
Sala 308	1,0	
Sala 309	4,0	
Sala 310	2,0	
Sala 311	2,0	
Sala 312	2,0	
Sala 313	2,0	
Sala 314	4,0	
Sala 315	2,0	
Sala 316	2,0	
TOTAL BLOCO 1:	120,0	2,0

BLOCO 2		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
Subloja S101	2,0	
Subloja S102	1,0	
Subloja S103	1,0	
Subloja S104	1,0	
Subloja S105	1,0	

Subloja S106	1,0	
Subloja S107	1,0	
Subloja S108	1,0	
Subloja S109	1,0	
Subloja S110	1,0	
Subloja S111	1,0	
Subloja S112	1,0	
Subloja S113	1,0	
Subloja S114	1,0	
Subloja S115	1,0	
Subloja S116	1,0	
Subloja S117	1,0	
Subloja S118	1,0	
Subloja S119	2,0	
Subloja S120	2,0	
Subloja S121	1,0	
Subloja S122	1,0	
Subloja S123	1,0	
Subloja S124	1,0	
Subloja S125	1,0	
Subloja S126	1,0	
Subloja S127	1,0	
Subloja S128	1,0	
Subloja S129	1,0	
Subloja S130	1,0	
Subloja S131	1,0	
Subloja S132	2,0	
Subloja S133	1,0	
Subloja S134	1,0	
Subloja S135	1,0	
Subloja S136	1,0	
Subloja S137	2,0	
Loja 101	2,0	
Loja 102	1,0	
Loja 103	1,0	
Loja 104	1,0	
Loja 105	1,0	
Loja 106	1,0	
Loja 107	1,0	
Loja 108	1,0	
Loja 109	1,0	
Loja 110	1,0	
Loja 111	1,0	





Loja 112	1,0	
Loja 113	1,0	
Loja 114	1,0	
Loja 115	1,0	
Loja 116	1,0	
Loja 117	1,0	
Loja 118	1,0	
Loja 119	1,0	
Loja 120	1,0	
Loja 121	2,0	
Loja 122	2,0	
Loja 123	1,0	
Loja 124	1,0	
Loja 125	1,0	
Loja 126	1,0	
Loja 127	1,0	
Loja 128	1,0	
Loja 129	1,0	
Loja 130	1,0	
Loja 131	1,0	
Loja 132	1,0	
Loja 133	1,0	
Loja 134	1,0	
Loja 135	1,0	
Loja 136	1,0	
Loja 137	1,0	
Loja 138	1,0	
Loja 139	1,0	
Loja 140	1,0	
Loja 141	1,0	
Loja 142	2,0	
Sala 201	2,0	
Sala 202	2,0	
Sala 203	1,0	
Sala 204	1,0	
Sala 205	1,0	
Sala 206	1,0	
Sala 207	1,0	
Sala 208	1,0	
Sala 209	1,0	
Sala 210	1,0	
Sala 211	1,0	
Sala 212	1,0	

Sala 213	1,0	
Sala 214	1,0	
Sala 215	1,0	
Sala 216	1,0	
Sala 217	1,0	
Sala 218	1,0	
Sala 219	1,0	
Sala 220	1,0	
Sala 221	1,0	
Sala 222	2,0	
Sala 223	2,0	
Sala 224	1,0	
Sala 225	1,0	
Sala 226	1,0	
Sala 227	1,0	
Sala 228	1,0	
Sala 229	1,0	
Sala 230	1,0	
Sala 231	1,0	
Sala 232	1,0	
Sala 233	1,0	
Sala 234	1,0	
Sala 235	1,0	
Sala 236	1,0	
Sala 237	1,0	
Sala 238	1,0	
Sala 239	1,0	
Sala 240	1,0	
Sala 241	1,0	
Sala 242	1,0	
Sala 243	1,0	
Sala 244	1,0	
Sala 245	1,0	
Sala 246	1,0	
Sala 301	2,0	
Sala 302	2,0	
Sala 303	1,0	
Sala 304	2,0	
Sala 305	2,0	
Sala 306	1,0	
Sala 307	1,0	
Sala 308	2,0	
Sala 309	1,0	



Sala 310	2,0	
Sala 311	1,0	
Sala 312	1,0	
Sala 313	2,0	
Sala 314	2,0	
Sala 315	1,0	
Sala 316	2,0	
Sala 317	2,0	
Sala 318	1,0	
Sala 319	2,0	
Sala 320	2,0	
Sala 321	2,0	
Sala 322	2,0	
Sala 323	2,0	
Sala 324	1,0	
Sala 325	2,0	
Sala 326	2,0	
Sala 327	2,0	
Sala 328	2,0	
Sala 329	2,0	
Sala 330	1,0	
TOTAL BLOCO 2:	188,0	0,0

Subloja S117	1,0	-
Subloja S118	1,0	-
Subloja S119	1,0	-
Subloja S120	1,0	-
Subloja S121	1,0	-
Subloja S122	1,0	-
Subloja S123	1,0	-
Subloja S124	1,0	-
Subloja S125	1,0	-
Subloja S126	1,0	-
Subloja S127	1,0	-
Subloja S128	1,0	-
Subloja S129	1,0	-
Subloja S130	1,0	-
Subloja S131	1,0	-
Subloja S132	1,0	-
Subloja S133	1,0	-
Subloja S134	1,0	-
Subloja S135	1,0	-
Subloja S136	1,0	-
Subloja S137	1,0	-
Subloja S138	1,0	-
Subloja S139	1,0	-
Subloja S140	1,0	-
Subloja S141	1,0	-
Subloja S142	1,0	-
Subloja S143	1,0	-
Subloja S144	1,0	-
Subloja S145	1,0	-
Subloja S146	1,0	-
Subloja S147	1,0	-
Subloja S148	1,0	-
Subloja S149	1,0	-
Subloja S150	1,0	-
Subloja S151	1,0	-
Subloja S152	1,0	-
Subloja S153	1,0	-
Subloja S154	1,0	-
Subloja S155	1,0	-
Subloja S156	1,0	-
Subloja S157	1,0	-
Subloja S158	1,0	-
Subloja S159	1,0	-

BLOCO 3		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
	○	○
Subloja S101	1,0	-
Subloja S102	1,0	-
Subloja S103	1,0	-
Subloja S104	1,0	-
Subloja S105	1,0	-
Subloja S106	1,0	-
Subloja S107	1,0	-
Subloja S108	1,0	-
Subloja S109	1,0	-
Subloja S110	1,0	-
Subloja S111	1,0	-
Subloja S112	1,0	-
Subloja S113	1,0	-
Subloja S114	1,0	-
Subloja S115	1,0	-
Subloja S116	1,0	-



Loja 101	1,0	-
Loja 102	1,0	-
Loja 103	1,0	-
Loja 104	1,0	-
Loja 105	1,0	-
Loja 106	1,0	-
Loja 107	1,0	-
Loja 108	1,0	-
Loja 109	1,0	-
Loja 110	1,0	-
Loja 111	1,0	-
Loja 112	1,0	-
Loja 113	1,0	-
Loja 114	1,0	-
Loja 115	1,0	-
Loja 116	1,0	-
Loja 117	1,0	-
Loja 118	1,0	-
Loja 119	1,0	-
Loja 120	1,0	-
Loja 121	1,0	-
Loja 122	1,0	-
Loja 123	1,0	-
Loja 124	1,0	-
Loja 125	1,0	-
Loja 126	1,0	-
Loja 127	1,0	-
Loja 128	1,0	-
Loja 129	1,0	-
Loja 130	1,0	-
Loja 131	1,0	-
Loja 132	1,0	1,0
Loja 133	1,0	1,0
Loja 134	1,0	1,0
Loja 135	1,0	1,0
Loja 136	1,0	-
Loja 137	1,0	-
Loja 138	1,0	1,0
Loja 139	1,0	1,0
Loja 140	1,0	1,0
Loja 141	1,0	1,0
Sala 201	1,0	-
Sala 202	1,0	-

Sala 203	1,0	-
Sala 204	1,0	-
Sala 205	1,0	-
Sala 206	1,0	-
Sala 207	1,0	-
Sala 208	1,0	-
Sala 209	1,0	-
Sala 210	1,0	-
Sala 211	1,0	-
Sala 212	1,0	-
Sala 213	1,0	-
Sala 214	1,0	-
Sala 215	1,0	-
Sala 216	1,0	-
Sala 217	1,0	-
Sala 218	1,0	-
Sala 219	1,0	-
Sala 220	1,0	-
Sala 221	1,0	-
Sala 222	1,0	-
Sala 223	1,0	-
Sala 224	1,0	-
Sala 225	1,0	-
Sala 226	1,0	-
Sala 227	1,0	-
Sala 228	1,0	-
Sala 229	1,0	-
Sala 230	1,0	-
Sala 231	1,0	-
Sala 232	1,0	-
Sala 233	1,0	-
Sala 234	1,0	-
Sala 235	1,0	-
Sala 236	1,0	-
Sala 237	1,0	-
Sala 238	1,0	-
Sala 239	1,0	-
Sala 240	1,0	-
Sala 241	1,0	-
Sala 242	1,0	-
Sala 243	1,0	-
Sala 244	1,0	-
Sala 245	1,0	-



Sala 246	1,0	-
Sala 247	1,0	-
Sala 248	1,0	-
Sala 249	1,0	-
Sala 250	1,0	-
Sala 251	1,0	-
Sala 252	1,0	-
Sala 301	1,0	-
Sala 302	1,0	-
Sala 303	1,0	-
Sala 304	1,0	-
Sala 305	1,0	-
Sala 306	1,0	-
Sala 307	1,0	-
Sala 308	1,0	-
Sala 309	1,0	-
Sala 310	1,0	-
Sala 311	1,0	-
Sala 312	1,0	-
Sala 313	1,0	-
Sala 314	1,0	-
Sala 315	1,0	-
Sala 316	1,0	-
Sala 317	1,0	-
Sala 318	1,0	-
Sala 319	1,0	-
Sala 320	1,0	-
Sala 321	1,0	-
Sala 322	1,0	-
Sala 323	1,0	-
Sala 324	1,0	-
Sala 325	1,0	-
Sala 326	1,0	-
Sala 327	1,0	-
Sala 328	1,0	-
Sala 329	1,0	-
Sala 330	1,0	-
Sala 331	1,0	-
Sala 332	1,0	-
TOTAL BLOCO 3:	184,0	8,0

BLOCO 4

UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
Sala 101	1,0	
Sala 102	1,0	
Sala 103	1,0	
Sala 104	1,0	
Sala 105	1,0	
Sala 106	1,0	
Sala 107	1,0	
Sala 108	1,0	
Sala 109	1,0	
Sala 110	1,0	
Sala 111	1,0	
Sala 112	1,0	-
Sala 113	1,0	-
Sala 114	1,0	-
Sala 115	1,0	-
Sala 116	1,0	
Sala 117		1,0
Sala 118		1,0
Sala 119		1,0
Sala 120		1,0
Sala 121		1,0
Sala 122		1,0
Sala 123		1,0
Sala 124	1,0	
Sala 125	1,0	
Sala 126	1,0	
Sala 127	1,0	
Sala 128	1,0	
Sala 129	1,0	
Sala 130	1,0	
Sala 131	1,0	-
Sala 132	1,0	1,0
Sala 133	1,0	1,0
Sala 134	1,0	
Sala 135	1,0	
Sala 136	1,0	
Sala 137		1,0
Sala 138		1,0
Sala 139		1,0
Sala 140	1,0	



Sala 201	1,0	
Sala 202	1,0	
Sala 203	1,0	
Sala 204	1,0	
Sala 205	1,0	
Sala 206		1,0
Sala 207		1,0
Sala 208		1,0
Sala 209		1,0
Sala 210		1,0
Sala 211		1,0
Sala 212	1,0	-
Sala 213	1,0	-
Sala 214		1,0
Sala 215		1,0
Sala 216		1,0
Sala 217		1,0
Sala 218		1,0
Sala 219		1,0
Sala 220		1,0
Sala 221		1,0
Sala 222		1,0
Sala 223		1,0
Sala 224	1,0	
Sala 225	1,0	
Sala 226		1,0
Sala 227		1,0
Sala 228		1,0
Sala 229		1,0
Sala 230	1,0	
Sala 231	1,0	-
Sala 232	1,0	
Sala 233	1,0	
Sala 234	1,0	-
Sala 235		1,0
Sala 236		1,0
Sala 237		1,0
Sala 238		1,0
Sala 239		1,0
Sala 240	1,0	
Sala 301	1,0	
Sala 302	1,0	
Sala 303	1,0	

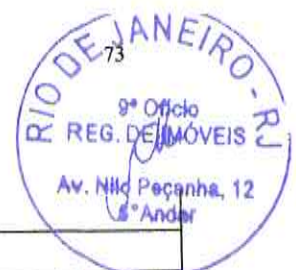
Sala 304	1,0	
Sala 305	1,0	
Sala 306	1,0	
Sala 307	1,0	-
Sala 308	1,0	-
Sala 309	1,0	
Sala 310	1,0	
Sala 311	1,0	-
Sala 312	1,0	
Sala 313	1,0	
Sala 314	1,0	
Sala 315	1,0	
Sala 316	1,0	
Sala 317	1,0	
Sala 318	1,0	
Sala 319	1,0	-
Sala 320	1,0	
Sala 321	1,0	
Sala 322	1,0	-
Sala 323	1,0	
Sala 324	1,0	
Sala 325	1,0	
Sala 326	1,0	
TOTAL BLOCO 4:	71,0	37,0

BLOCO 5		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
Sala 101	1,0	
Sala 102	1,0	
Sala 103	1,0	
Sala 104	1,0	
Sala 105	1,0	
Sala 106	1,0	
Sala 107	1,0	
Sala 108	1,0	
Sala 109	1,0	
Sala 110	1,0	
Sala 111	1,0	
Sala 112	1,0	-
Sala 113	1,0	-
Sala 114	1,0	-



Sala 115	1,0	-
Sala 116		1,0
Sala 117		1,0
Sala 118		1,0
Sala 119		1,0
Sala 120		1,0
Sala 121		1,0
Sala 122		1,0
Sala 123		1,0
Sala 124	1,0	
Sala 125	1,0	
Sala 126		1,0
Sala 127	1,0	
Sala 128	1,0	
Sala 129	1,0	
Sala 130	1,0	
Sala 131	1,0	-
Sala 132	1,0	1,0
Sala 133	1,0	1,0
Sala 134		1,0
Sala 135		1,0
Sala 136		1,0
Sala 137		1,0
Sala 138		1,0
Sala 139		1,0
Sala 140	1,0	
Sala 201	1,0	
Sala 202		1,0
Sala 203		1,0
Sala 204		1,0
Sala 205		1,0
Sala 206		1,0
Sala 207		1,0
Sala 208		1,0
Sala 209		1,0
Sala 210		1,0
Sala 211		1,0
Sala 212	1,0	-
Sala 213	1,0	-
Sala 214		1,0
Sala 215		1,0
Sala 216		1,0
Sala 217		1,0

Sala 218		1,0
Sala 219		1,0
Sala 220		1,0
Sala 221		1,0
Sala 222		1,0
Sala 223		1,0
Sala 224	1,0	
Sala 225	1,0	
Sala 226		1,0
Sala 227		1,0
Sala 228		1,0
Sala 229		1,0
Sala 230		1,0
Sala 231	1,0	-
Sala 232	1,0	
Sala 233	1,0	
Sala 234	1,0	-
Sala 235		1,0
Sala 236		1,0
Sala 237		1,0
Sala 238		1,0
Sala 239		1,0
Sala 240	1,0	
Sala 301	1,0	
Sala 302	1,0	
Sala 303	1,0	
Sala 304	1,0	
Sala 305	1,0	
Sala 306	1,0	
Sala 307	1,0	-
Sala 308	1,0	-
Sala 309	1,0	
Sala 310	1,0	
Sala 311	1,0	-
Sala 312	1,0	
Sala 313	1,0	
Sala 314	1,0	
Sala 315	1,0	
Sala 316	1,0	
Sala 317	1,0	
Sala 318		1,0
Sala 319	1,0	-
Sala 320	1,0	



Sala 321	1,0	
Sala 322	1,0	-
Sala 323		1,0
Sala 324	1,0	
Sala 325	1,0	
Sala 326	1,0	
TOTAL	59,0	49,0
BLOCO 5:		

BLOCO 6		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
	○	○
Loja 101	1,0	1,0
Loja 102	1,0	1,0
Loja 103		1,0
Loja 104		1,0
Loja 105	1,0	
Loja 106	1,0	
Loja 107	1,0	1,0
Loja 108	1,0	1,0
Loja 109	1,0	
Loja 110	1,0	
Loja 111	1,0	
Loja 112	1,0	
Loja 113	1,0	1,0
Loja 114	1,0	1,0
Loja 115		1,0
Loja 116		1,0
Loja 117	1,0	
Loja 118	1,0	
Loja 119	1,0	
Loja 120	1,0	
Loja 121	1,0	
Loja 122	1,0	
Loja 123	1,0	
Loja 124	1,0	
Loja 125	1,0	
Loja 126	1,0	
Loja 127	1,0	
Loja 128		1,0
Loja 129		1,0
Loja 130		1,0
Loja 131		1,0

Sala 201	1,0	
Sala 202	1,0	
Sala 203		1,0
Sala 204		1,0
Sala 205		1,0
Sala 206	1,0	
Sala 207		1,0
Sala 208		1,0
Sala 209		1,0
Sala 210		1,0
Sala 211		1,0
Sala 212	1,0	
Sala 213		1,0
Sala 214		1,0
Sala 215		1,0
Sala 216	1,0	
Sala 217	1,0	
Sala 218		1,0
Sala 219		1,0
Sala 220		1,0
Sala 221		1,0
Sala 222		1,0
Sala 223		1,0
Sala 224		1,0
Sala 225		1,0
Sala 226		1,0
Sala 227		1,0
Sala 228		1,0
Sala 229		1,0
Sala 230		1,0
Sala 231		1,0
Sala 232		1,0
Sala 233		1,0
Sala 234		1,0
Sala 301	1,0	
Sala 302	1,0	
Sala 303		1,0
Sala 304	1,0	
Sala 305	1,0	
Sala 306	1,0	
Sala 307		1,0
Sala 308	1,0	
Sala 309	1,0	

Sala 310	1,0	
Sala 311		1,0
Sala 312	1,0	
Sala 313	1,0	
Sala 314		1,0
Sala 315	1,0	
Sala 316		1,0
Sala 317	1,0	
Sala 318	1,0	
Sala 319		1,0
Sala 320	1,0	
Sala 321	1,0	
Sala 322		1,0
Sala 323	1,0	
Sala 324		1,0
TOTAL BLOCO 6:	45,0	50,0

BLOCO 7		
UNIDADES	SUBSOLO COBERT	TERREO DESCOBERT
Loja 101	1,0	1,0
Loja 102	1,0	
Loja 103	1,0	
Loja 104	1,0	
Loja 105	1,0	
Loja 106	1,0	
Loja 107	1,0	
Loja 108	1,0	
Loja 109	1,0	
Loja 110	1,0	
Loja 111	1,0	
Loja 112	1,0	
Loja 113	1,0	
Loja 114	1,0	
Loja 115	1,0	
Loja 116	1,0	
Loja 117	1,0	
Loja 118	1,0	
Loja 119	1,0	
Loja 120	1,0	
Loja 121	1,0	1,0
Loja 122	1,0	1,0

Loja 123	1,0	
Loja 124	1,0	
Loja 125	1,0	
Loja 126	1,0	
Loja 127	1,0	
Loja 128	1,0	
Loja 129	1,0	
Loja 130	1,0	
Loja 131	1,0	
Loja 132	1,0	
Loja 133	1,0	
Loja 134	1,0	
Loja 135	1,0	
Loja 136	1,0	
Loja 137	1,0	
Loja 138	1,0	
Loja 139	1,0	
Loja 140	1,0	
Loja 141	1,0	
Loja 142	1,0	
Loja 143	1,0	1,0
Sala 201	1,0	
Sala 202	1,0	
Sala 203		1,0
Sala 204		1,0
Sala 205		1,0
Sala 206		1,0
Sala 207		1,0
Sala 208	1,0	
Sala 209		1,0
Sala 210		1,0
Sala 211		1,0
Sala 212		1,0
Sala 213		1,0
Sala 214		1,0
Sala 215		1,0
Sala 216	1,0	
Sala 217		1,0
Sala 218		1,0
Sala 219		1,0
Sala 220		1,0
Sala 221		1,0
Sala 222	1,0	



Sala 223	1,0	
Sala 224		1,0
Sala 225		1,0
Sala 226		1,0
Sala 227		1,0
Sala 228		1,0
Sala 229		1,0
Sala 230		1,0
Sala 231		1,0
Sala 232		1,0
Sala 233		1,0
Sala 234		1,0
Sala 235		1,0
Sala 236		1,0
Sala 237		1,0
Sala 238		1,0
Sala 239		1,0
Sala 240		1,0
Sala 241		1,0
Sala 242		1,0
Sala 243		1,0
Sala 244		1,0
Sala 245		1,0
Sala 246		1,0
Sala 301	1,0	
Sala 302	1,0	
Sala 303	1,0	
Sala 304	1,0	
Sala 305	1,0	
Sala 306	1,0	

Sala 307		1,0
Sala 308	1,0	
Sala 309		1,0
Sala 310	1,0	
Sala 311		1,0
Sala 312	1,0	
Sala 313	1,0	
Sala 314	1,0	
Sala 315		1,0
Sala 316	1,0	
Sala 317	1,0	
Sala 318		1,0
Sala 319	1,0	
Sala 320	1,0	
Sala 321	1,0	
Sala 322	1,0	
Sala 323	1,0	
Sala 324		1,0
Sala 325	1,0	
Sala 326	1,0	
Sala 327	1,0	
Sala 328	1,0	
Sala 329	1,0	
Sala 330		1,0
TOTAL BLOCO 7:	72,0	51,0

TOTAL GERAL:	739,0	197,0
TOTAL GERAL:	936	

Art. 54 - As vagas de estacionamento são vinculadas às unidades autônomas conforme tabela acima, não possuindo frações ideais do terreno, e destinam-se, todas elas, exclusivamente à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitários dos condôminos, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário, sua utilização para veículos de carga ou comerciais. Os veículos das unidades tipo devem ser estacionados discricionariamente, sem previsão, inicial, de local certo e predeterminado, sempre considerando que as 122 (cento e vinte e duas) vagas de estacionamento do subsolo do Bloco 1, serão de uso exclusivo e indistinto dos condôminos do Bloco 1. As 814 (oitocentos e catorze)



vagas de estacionamento localizadas nos subsolos dos Blocos 2 a 7 e pavimento de acesso, serão de uso indistinto dos condôminos dos Blocos 2 a 7. Tanto os condôminos do Bloco 1, quanto os condôminos dos Blocos 2 a 7, quando da sua chegada, deverão deixar seus veículos com os manobristas do condomínio, ficando estabelecido nesta convenção que o estacionamento de todos os blocos funcionará com manobrista.

Parágrafo 1º - Como colocado no corpo da presente o condomínio "LEAD AMÉRICAS" tem numeração principal pela Av. das Américas, nº 2480 – e numeração suplementar pela Av. Projetada do PAL 12077, nº 175, sendo que as vagas de estacionamento destinadas ao Bloco 01 terão acesso independente dos demais blocos, e se dará através da Av. das Américas, nº 2480. As vagas de estacionamento destinadas aos Blocos 2, 3, 4, 5, 6 e 7 terão acesso apenas pela Av. Projetada do PAL 12077, nº 175.

Parágrafo 1º - A administração do condomínio, na elaboração do Regimento Interno, abordará a utilização da garagem coletiva, submetendo-a à aprovação dos condôminos, mantendo cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda, a que se obrigam todos os condôminos e pessoas residentes no condomínio.

Parágrafo 2º — As vagas de estacionamento são acessórias das unidades autônomas, só podendo ter a cessão do seu uso ou a sua locação feita a outro condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao condomínio.

Parágrafo 3º - É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios,



máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

Parágrafo 4º - Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviçais em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros.

Parágrafo 5º - A administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral.

Parágrafo 6º - Considerando que o empreendimento "LEAD AMÉRICAS" não possuirá vagas destinadas a visitantes, fica ajustado que o condomínio poderá estabelecer um sistema de rotatividade nas áreas de estacionamento, abrangendo, a um só tempo, tanto as áreas de uso exclusivo do Bloco 1, quanto aquelas de uso comum dos Blocos 2 a 7, sendo o estacionamento rotativo, a abranger todas as áreas destinadas a estacionamento, explorado quer pelo próprio condomínio, quer por empresa especializada, procurando-se, em qualquer hipótese, dar-se às áreas de estacionamento otimização de tal modo a permitir o oferecimento de estacionamento rotativo remunerado, quer a visitantes, quer a condôminos que necessitem utilizar número de vagas superior a aquelas vinculadas às suas unidades.

Art. 55 O "modus operandi" do eventual sistema de estacionamento rotativo, será melhor disciplinado no **Regimento Interno**, onde serão fixadas as normas de remuneração de quem vier a explorá-lo, bem como as normas de utilização do estacionamento em seu todo, ficando certo, no entanto, que não haverá separação na exploração das áreas de estacionamento do Bloco 1 e das áreas de estacionamento dos Blocos 2 a 7, bem como que, em hipótese alguma, será permitida qualquer cobrança dos condôminos que utilizarem as vagas vinculadas às suas unidades, mesmo devendo eles utilizarem, obrigatoriamente, os serviços de manobrista.



Parágrafo 8º - O estacionamento de motos, bicicletas e similares, deverá ser feito de acordo com as regras estabelecidas no Regimento Interno do edifício.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 56 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela 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 itens desta **Convenção**, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

Art. 57 O Condomínio e a Administradora, esta deste que tenha 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. 58 - Não poderá ser eleito para Síndico, membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que esteja inadimplente, ou o que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.



CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 59 - Considerando-se, como colocado no corpo desta Convenção de Condomínio, que a incorporação imobiliária do GRUPAMENTO COMERCIAL **“LEAD AMÉRICAS”** se dará em etapas, excluindo-se as áreas comuns dos blocos, cujas fases estejam, então, em execução, de início tão somente os blocos 1, 2, 3 e 4, as outras partes comuns do condomínio e áreas de pavimento de acesso não necessárias a estes blocos, indicadas nas plantas que fazem parte do Memorial de Incorporação, bem como a área de estacionamento eventualmente excedente a aquela necessária ao número de vagas previsto para as unidades relativas à(s) fase(s) então em execução, serão retidas pela INCORPORADORA, para uso da construção dos demais blocos, das demais fases a serem construídas, servindo de canteiro de obras, ficando bloqueadas por tapumes ou muro, respeitados os limites de segurança.

Art. 60 - Até a conclusão das obras do último bloco do condomínio e/ou de sua respectiva infra-estrutura, o trânsito dos moradores pelas áreas comuns sofrerá as restrições que forem necessárias para a garantia e segurança absoluta deles moradores. Desta forma deverão ser obedecidas, com o máximo rigor, as observações de proibição de acesso às áreas interdidadas.

Art. 61 - Até a entrega, com o respectivo “habite-se”, do último bloco do GRUPAMENTO COMERCIAL **“LEAD AMÉRICAS”**, antes ou depois da instalação deste último bloco, poderá a INCORPORADORA, com a concordância da co-proprietária do terreno, realizar todas e quaisquer modificações de projetos, sejam de que natureza forem, que eventualmente sejam necessárias, a seu exclusivo critério, ou, ainda, por exigência das autoridades responsáveis, mesmo que importem em modificação por substituição, total ou parcial, de qualquer dos blocos, respeitados os direitos dos adquirentes de unidades de quaisquer blocos anteriores, mesmo daqueles a serem modificados.



Parágrafo único - Da mesma forma, se reserva a INCORPORADORA, sempre com a concordância da co-proprietária do terreno, o direito de modificar as partes comuns, equipamentos comunitários, as benfeitorias e infra-estrutura urbana constantes do projeto da presente convenção e ainda: a) modificar integralmente os projetos de qualquer dos blocos, cujas unidades não tenham sido prometidas vender, seja quanto à compartimentação dessas unidades, seja quanto à sua quantidade ou destinação, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades de outros edifícios, respeitados os direitos adquiridos pelos mesmos, no que se refere às suas respectivas frações ideais, que em nenhuma hipótese sofrerão alteração; b) realizar as modificações parciais de detalhes de qualquer bloco ou unidade, para atender às exigências estruturais, das melhores condições funcionais ou atender às necessidades de segurança geral.

Art. 62 - É permitido à Incorporadora, e à Empresa de corretagem escolhida, manter placas de venda na frente do grupamento, bem como a permanência de corretores de plantão em área comum do grupamento, ou de cada bloco, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto dita Incorporadora tiver unidades autônomas à venda.

Parágrafo único - Assim, também, é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade, no grupamento, externa e internamente, em locais previamente aprovados pela Incorporadora.

Art. 63 - Tendo-se em vista a necessidade de se assegurar ao condomínio um serviço compatível com o padrão adotado e considerando-se as características especiais do empreendimento, a INCORPORADORA, indicará e contratará a primeira Administradora, ficando investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração.

Parágrafo 1º - Fica estabelecido que a vigência do referido contrato é de 24 (vinte e quatro) meses a contar da entrega da 1ª fase do empreendimento.



Parágrafo 2º - Quando da convocação da Assembléia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio de Utilização pela incorporadora, os condôminos da primeira fase reunir-se-ão em Assembléia Geral para eleição de seus representantes, limitados os conselheiros ao número de blocos dessa fase, respeitado o disposto neste artigo, e fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração, sendo os condôminos das demais fases ainda não instaladas, representados pela incorporadora, a quem se outorgará procuração para este fim. À medida em que forem instalando as demais fases do condomínio, serão convocadas novas assembléias para a instalação daquela fase em específico, da qual participarão, tão somente, os condôminos das unidades localizadas na fase cujo condomínio está sendo instalado, onde serão eleitos os conselheiros dos blocos dessa fase, mantidos, até a realização da assembléia a ser realizada após a instalação da última fase, o síndico já eleito e os conselheiros também eleitos quando da instalação das anteriores fases, cabendo ao síndico geral, juntamente com os condôminos das fases até então já instaladas, receber as partes comuns eventualmente existentes desta fase cuja instalação está sendo realizada, e que se incorporarão às partes comuns já recebidas quando da instalação do condomínio nas fases anteriores.

Parágrafo 3º - As quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos, primeiramente aqueles da primeira fase, posteriormente por todos aqueles cujas fases venham a ser instaladas, na medida em que o forem, e serão revistas em meses seguintes, ocasião em que, diante da realidade econômico-financeira expressa em balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

Parágrafo 4º - Compete ao Síndico e/ou Administradora, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à Assembléia de instalação da primeira fase, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.



Parágrafo 5º - A INCORPORADORA, por ocasião da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condomínio em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprio à composição das perdas e danos resultantes.

Parágrafo 6º - Quando da instalação da primeira fase serão aprovados os regimentos internos a disciplinar o uso das áreas comuns do grupamento, sendo os regimentos aprovados pelos condôminos da primeira fase e pela INCORPORADORA, representando os condôminos das demais fases, com utilização da procuração que será concedida para tal fim específico.

Art. 64 - Concluídas as obras de construção, a INCORPORADORA convocará, através de preposto por ela indicado, instalará e presidirá, ou, por sua livre faculdade, indicará o presidente da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, ocasião em que serão eleitos o síndico e os membros do conselho Consultivo, respeitando-se o disposto no Art. 63, ocorrendo a fixação das quotas provisórias com que cada um contribuirá para o pagamento das despesas da administração. Essas quotas serão estabelecidas por estimativa pelos condôminos e serão revistas em meses seguintes, ocasião em que, diante da realidade econômico-financeira expressa em balancetes mensais, seu valor poderá ser mais precisamente fixado.

CAPÍTULO XVI - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO OU POR ELE CONTRATADOS

Art. 65 - Quando da instalação do Condomínio de Utilização do Condomínio serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização do



Condomínio, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio e abaixo descritos.

Parágrafo 1º - À Administradora competirá a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cabendo à administração do Condomínio, a coordenação "in loco" dos mesmos, sob a exclusiva orientação, supervisão, controle e responsabilidade da Administradora.

Parágrafo 2º - Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os condôminos, inclusos nas despesas normais de condomínio, em rateio definido nesta **Convenção**.

Parágrafo 3º - Consideram-se serviços básicos e/ou obrigatórios aqueles oferecidos pelo Condomínio, já incluídos na taxa ordinária de condomínio, a saber:

1. **Segurança Patrimonial** : Portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no condomínio um posto de vigia e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do condomínio.
2. **Administração predial** – a ser exercida pelo Gerente de Operações da Administradora com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio (txa. de Condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.).
3. **Serviço de guarda vidas na área de piscina**
4. **Serviço de manobrista para condução e/ou guarda de veículos nas vagas de estacionamento**



Art. 66 - À Administradora competirá à inspeção e condução de todos os serviços antes descritos, cabendo ao supervisor de serviços a coordenação "in loco" dos mesmos, e ao Síndico a sua supervisão geral.

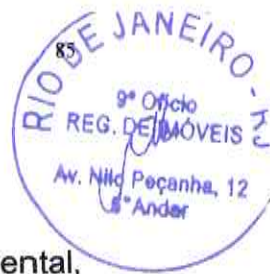
CAPÍTULO XIX- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 67 - As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção**, e as quantias em atraso serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição (ões) e/ou obrigação (ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do **Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM)**, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

a) - na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a **1/30** da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

b) - se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor devido será feito até o dia **1º do mês do pagamento**, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a **1/30** da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Parágrafo único - Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.



Art. 68 - Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembleia.

Art. 69 - Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembleia Geral convocada com fim específico.

Art. 70 - Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

Art. 71 - O Regimento Interno da edificação e os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

Parágrafo 1º - Uma cópia deste instrumento e uma do Regimento Interno serão obrigatoriamente enviadas a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo 2º -- Cópias do Regimento Interno serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da administração do Condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.

Art. 72 - Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à



administração e ao Conselho Consultivo da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

Art. 73- A **INCORPORADORA** e a(s) construtora(s) contratada (s) pela **INCORPORADORA**, fica, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade, de manter os seus logotipos ou outro sinal indicativo de seus nomes e atividade empresarial, nas dependências internas, áreas externas do edifício, assim como utilizar o telhado dos prédios, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério, arcando as empresas com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso. Esse direito de uso somente poderá ser modificado ou extinto pela unanimidade dos condôminos e após 02 (dois) anos da data em que ocorrer a instalação do condomínio.

Art. 74 - De acordo com a NBR 5674, os proprietários condôminos são responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e co-responsáveis pela manutenção do condomínio, razão pela qual devem observar o estabelecido na norma técnica de manutenção das edificações e no manual do proprietário, para fazer jus ao direito de garantia concedido pela construtora, pelo prazo de até 05 (cinco) anos após o habite-se, conforme previsto no art. 618 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo primeiro – as especificações das garantias e seus respectivos prazos estão previstos no manual do síndico e no manual do proprietário, em conformidade com a norma técnica de desempenho (NBR 15.575).

Art. 75 - O síndico (ou administrador) do Condomínio **LEAD AMÉRICAS**, eleito em assembleia, fica ciente que deverá observar a determinação do Decreto nº. 37426 de 11 de julho de 2013, Lei Complementar n.º 126/13 e da Lei n.º 6400/13, para



promover vistorias técnicas periódicas no imóvel, a serem feitas com intervalo máximo de 05 (cinco) anos, desconsiderando os cinco primeiros anos após a concessão do “habite-se”, uma vez que nesse primeiro momento o responsável está desobrigado a realizar a vistoria supramencionada.

Parágrafo Primeiro – Ressalta-se que, nos termos do Decreto nº. 37426/2013, a vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança, laudo este que deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica- RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA/RJ.

Art. 76 - A signatária se obriga por si e sucessores pelo fiel cumprimento desta **Convenção** em todos os seus termos.

Art. 77 - Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente **Convenção**.

Art. 78 - Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** e no Regimento Interno, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Consultivo, conforme o caso, observados sempre os dispositivos aplicáveis do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591/64.

Rio de Janeiro, 07 de outubro de 2013.


CYRELA PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


ERO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.