

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rio de Janeiro - RJ



Certidão de Ato Praticado

IMPORTANTE

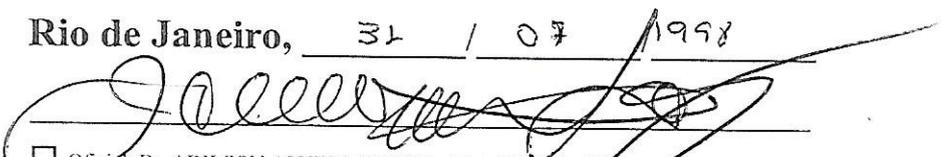
A comprovação da propriedade do imóvel objeto da matrícula abaixo citada, bem como a existência de ônus reais é feita através de certidão específica.

ATENÇÃO

Esta certidão integra o documento prenotado com o nº 694992 às fls. 156v do livro 1- DR tendo sido o ato praticado nesta data com o nº 01 na matrícula Registro auxiliar nº 38



Rio de Janeiro, 31 / 07 / 1998

- 
- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
 - 1º Oficial Substituto: Dr. CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - Mat. 06/1559 - RJ
 - 2º Oficial Substituto: AVELINO DA CUNHA MENDES - CTPS 54728/087 - RJ
 - 3º Oficial Substituto: VICENTE BEZERRA VIEIRA FERREIRA - Mat. 06/3083 - RJ
 - 4º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - Mat. 06/3174 - RJ
 - 5º Oficial Substituto: JOAQUIM SOARES - CTPS 65915/110 - RJ

CONDOMÍNIO NOVO LEBLON

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO (NOVA)

Convenção do Condomínio Novo Leblon, formado no loteamento aprovado pelo PAL nº 33.212., 33.535 e 33.806 do PA aprovado pelo processo nº 02/050, 164/76, situado à Avenida das Américas, km 7, na Baixada de Jacarepaguá, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, consolidada com as alterações aprovadas em AGE. de 02/10/1997, na forma abaixo:

Os proprietários, promissários compradores, promissários cessionários ou cessionários de frações ideais de unidades imobiliárias integrantes do CONDOMÍNIO NOVO LEBLON, na conformidade dos títulos aquisitivos indicados no anexo I do presente instrumento, em Assembléia Geral Extraordinária do mencionado Condomínio, realizada em 02/10/1997, com quorum definido na outrora Cláusula ^{1ª} Sétima da respectiva Convenção ora alterada, todos ao final assinados e identificados, resolveram alterar, como de fato, pela presente, alteram parcialmente a Convenção do CONDOMÍNIO NOVO LEBLON, lavrada em 16 de setembro de 1976, no Livro 1.936, Ato Nº 25 do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, alteração essa pela qual se dá a nova redação às estipulações da referida Convenção, adiante indicadas, ficando o inteiro teor da Convenção consolidado nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA

- OBJETIVO -

1.1 - o Condomínio Novo Leblon está constituído sobre os lotes 6,7 e 8 do PAL 31.418, que assim se descrevem e caracterizam:

Lote 6 - com área de 36.315m², está localizado do lado esquerdo da Avenida das Américas, (lado ímpar), tendo início de sua testada distante 1.771,20m do eixo da Avenida Alvorada, antiga Via 11, PA 8997 na direção do Recreio dos Bandeirantes, mede de frente 518,77m pela Av. das Américas, antiga BR-101 à direita e à esquerda mede 70,00m (ambos os lados) e nos fundos mede 518,77m de extensão fazendo todas as três medições limite com o lote 8 do PAL 31.418.

Lote 7 - com área de 25.520,00m² está localizado no lado esquerdo do ímpar, da Avenida das Américas, tendo o início de sua testada distante 1.341,20m do eixo da Avenida Alvorada antiga Via 11 do PA 8997, na direção do Recreio dos Bandeirantes, mede de frente 345,00m de extensão pela Avenida das Américas, antiga BR 101, à direita mede 72,00m em linha oblíqua, limitando com o lote nº 8 do PAL 31.418; à esquerda mede 70,00m de profundidade, limitando com o lote 8 do PAL 31.418, e nos fundos mede 375,00m de extensão, limitando com o lote 8 do PAL 31.418.

Lote 8 - com área de 474.897,00 m², está localizado do lado esquerdo ou ímpar da Avenida das Américas, tendo o início de sua testada a 1.701,20m. distante do eixo da Avenida **Ayrton Senna**, ex-Alvorada, antiga Via 11 do PA 8997, na direção de quem vai para o Recreio dos Bandeirantes.

Para efeito de implantação do Condomínio, foram aprovados projetos de remembramento, arruamento e loteamento dos lotes acima descritos e caracterizados, projetos esses que tomaram os nºs 33.212, 33.535 e 33.806.

1.2 - O presente instrumento visa, fundamentalmente:

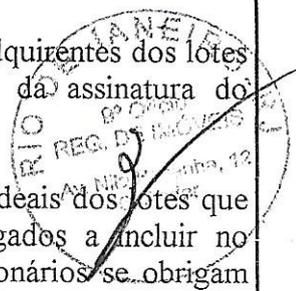
- descrever fisicamente o loteamento;
- especificar a propriedade dos bens móveis que integram o loteamento;
- descrever as instalações de serviços públicos;
- regulamentar os serviços e o uso das áreas de propriedade comum;
- prever a forma de administração do Condomínio, remuneração e gratuidades;
- regular o funcionamento das Assembléias Gerais;
- regulamentar a limpeza, conservação e vigilância do loteamento;
- traçar normas para o rateio das despesas do condomínio e cobrança das respectivas quotas, multas, encargos moratórios e outras despesas extraordinárias;
- baixar disposições gerais e transitórias;
- indicar a composição do fundo de reserva;
- determinar o quórum para os diversos tipos de votação, inclusive para aprovação do Regimento Interno e as Normas Gerais do Condomínio e do Country Club Novo Leblon.

Registro de Imóveis
Cartório do 9º. Ofício
Protocolo: 694992

Data Apresentação: 02/03/98
Livros 1 DE Folhas 1597

1.3- O presente instrumento obriga as partes contratantes e seus sucessores e os eventuais adquirentes dos lotes que compõem o loteamento, os quais a ele aderirão automaticamente por ocasião da assinatura do instrumento de aquisição dos mesmos lotes, ou de aquisição de direitos a eles inerentes.

1.4 - No caso de futuras vendas ou cessões de direitos aquisitivos aos lotes ou às frações ideais dos lotes que compõem o loteamento e suas respectivas benfeitorias, os transmitentes ficam obrigados a incluir no instrumento de venda ou cessão disposição no sentido de que os adquirentes ou cessionários se obrigam automaticamente a fiel observância das disposições desta convenção, muito embora a omissão por parte dos transmitentes não desonere os adquirentes do cumprimento da obrigação acima prevista.



CLÁUSULA SEGUNDA
-DESCRIÇÃO FÍSICA DO LOTEAMENTO-

2.1 - Na conformidade dos projetos na cláusula primeira, aprovados sob os n°s 33.212, 33.535 e 33.806 e no processo n° 02/050.164/76, pelo Município do Rio de Janeiro e do termo assinado entre o mesmo Município e os contratantes, o loteamento objeto da presente se compõe de:

- a) área doada ao Município do Rio de Janeiro para a construção de escola pública e abertura de logradouros públicos;
- b) lotes destinados à construção de residências unifamiliares (casas);
- c) lotes destinados à construção de edifícios de apartamentos residenciais;
- d) lotes destinados à construção de edifícios comerciais;
- e) áreas de propriedade e uso comum dos proprietários ou titulares dos direitos à aquisição de todos os lotes componentes do loteamento;
- f) instalação de serviços públicos.

2.2 - A área destinada à construção de escola com 7.444,50m² foi doada ao Município do Rio de Janeiro, a quem competirá todos os ônus relativos à construção, manutenção e conservação da escola, inclusive fornecimento de professores, pessoal complementar e material necessário ao seu funcionamento.

2.3 - As áreas já doadas ao Município do Rio de Janeiro para abertura de logradouros públicos, em número de serem denominadas Rua 1 a Rua 12 sucessivamente, serão dotadas de pavimentação de asfalto, iluminação, local para estacionamento de veículos, galeria de águas pluviais, meio-fio, calçada de pedra portuguesa ou calçamento similar, abaixo dos quais passarão as redes de água, gás, esgoto e eletricidade, conforme projeto aprovado pelas autoridades competentes.

2.4 - Os lotes destinados a residências, em número de 189, serão agrupados em quatorze quadras a saber:

- QUADRA B - composta de dez lotes numerados de um a dez, com frente para a Rua n° 8;
- QUADRA C - composta de onze lotes numerados de um a onze, com frente para a Rua n° 8 e mais o Lote 1 do PA no. 02/050164/76, de atividade de interesse público e particular (escola), de propriedade privada;
- QUADRA D - composta de vinte lotes numerados de um a vinte, com frente para as Ruas n° 8 e 10;
- QUADRA E - composta de vinte e dois lotes numerados de um a vinte e dois, com frente para as Ruas n° 10 e 8;
- QUADRA F - composta de vinte lotes numerados de um a vinte, com frente para as Ruas n° 12 e 10;
- QUADRA G - composta de vinte e dois lotes numerados de um a vinte e dois, com frente para as Ruas n° 12 e 10;
- QUADRA I - composta de cinco lotes numerados de um a cinco, com frente para a Rua n° 9;
- QUADRA J - composta de quinze lotes numerados de um a quinze, com frente para as Ruas n° 9 e 11;
- QUADRA K - composta de dezenove lotes numerados de um a dezenove, com frente para as Ruas n° 11 e 12;
- QUADRA L - composta de dez lotes numerados de um a dez, com frente para a Rua n° 12;
- QUADRA M - composta de onze lotes numerados de um a onze, com frente para a Rua n° 12;

[Handwritten signature]

QUADRA N- composta de sete lotes numerados de um a sete, com frente para a Rua nº 12;
QUADRA O - composta de seis lotes numerados de um a seis, com frente para a Rua nº 12;
QUADRA P - composta de onze lotes numerados de um a onze, com frente para a Rua nº 12;

2.4.1 - As Ruas têm a seguinte denominação:

Rua 1 – Rua Alfredo Colombo;

Rua 2 – Rua Guimarães Rosa;

Rua 3 – Entrada Principal;

Rua 4 – Rua das Brumas;

Rua 5 – Rua Oscar Valdetaro;

Rua 6 – Rua General Renato Paquet;

Rua 7 – Rua Rino Levi;

Rua 8 – Rua Paulo Moreno;

Rua 9 – Rua Flavio de Carvalho;

Rua 10 – Rua Engenheiro Habib Gebara;

Rua 11 – Rua Paulo de Camargo; e

Rua 12 – Rua Fala Amendoeira

2.5 - Os lotes destinados a edifícios de apartamentos residenciais serão agrupados em uma quadra, designada QUADRA H, e serão em número de oito, a saber:

I) Edifício Michelozzo, com frente para a Rua 2;

II) Edifício Ghirlandaio, com frente para a Rua 2;

III) Edifício Moretto, com frente para a Rua 5;

IV) Edifício Masaccio, com frente para a Rua 5;

V) Edifício Canova, com frente para a Rua 7;

VI) Edifício Pisano, com frente para a Rua 7;

VII) Edifício Di Duccio, com frente para a Rua 12;

VIII) Edifício Lucca Della Robbia, com frente para a Rua 12;

2.6 - Os lotes destinados a edifícios comerciais serão agrupados em uma Quadra, designada A, com frente para a Av. das Américas e fundos para Rua nº 7 e serão em número de cinco, a saber, 1, 2, 3, 4 e 5.

2.6.1 - As Áreas Comuns Gerais contidas nos lotes comerciais serão de uso exclusivo de seus proprietários, ou titulares de direitos aquisitivos daquelas unidades, assim como o uso dos serviços e instalações que venham a ser implantadas sob suas responsabilidade, custeio e em benefício próprio.

2.6.2 - Através de Assembléia Geral com quórum de maioria simples dos presentes, serão aprovadas as implementações práticas de áreas de circulação interna em segurança, tanto em áreas destinadas às residências unifamiliares (casas) e edifícios de apartamentos residenciais, quanto para o colégio particular e para a área que agrupa os prédios comerciais.

2.7 - As áreas de propriedade e uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de todos os lotes residenciais componentes do loteamento, são destinadas à intercomunicação de áreas, ao embelezamento urbano do loteamento, bem como a local apropriado para recreação, convívio artístico, social, esportivo e cultural, de uso exclusivo dos moradores em áreas e residências unifamiliares e em apartamentos residenciais do Condomínio, doravante denominadas ÁREAS COMUNS GERAIS, em número de 3 do PAL 33.312, 1 no PA 33.535 e 1 no PA 33.806 que apresentam as seguintes medidas e confrontações:

ÁREA COMUM GERAL Nº 1 DO PAL 33.212 - com frente para a Rua 1, lado direito de quem da Rua 8 se dirige para a Rua 7, esquina desta, lado direito de quem se dirige para a Rua 2, medindo de frente pela Rua Projetada 1, 20,00m mais 15,70m em curva subordinada a um raio de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 7 por onde mede 141,80 metros em curva externa subordinada a um raio de 529,95m mais



56,00m em reta, 30,00m nos fundos limitando com a passagem pública de pedestre, à esquerda mede 24,40m mais 20,02m mais 20,01m mais 20,01 mais 20,02m mais 20,04m mais 20,05m mais 12,25m mais 48,50m, confrontando com os lotes 1 a 10 da quadra B do PAL 33.212.

ÁREA COMUM GERAL Nº 4 DO PAL 33.212 (CLUBE) - com frente para a Rua 7, lado esquerdo de quem vai para a Rua 5, esquina desta lado esquerdo de quem se dirige para a Rua 12, esquina desta também lado esquerdo de quem se dirige para a Rua 6, medindo 49,00m de frente pela Rua Projetada 7, mais 10,40m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m concordando com o jardim situado nas Ruas 7 e 5 mais 15,70m em curva interna subordinada a um raio de 30,00m concordando com o alinhamento do jardim acima citado e a Rua Projetada 5, medindo por esta última Rua 246,00m em reta mais 20,90m em curva interna subordinada a um raio de 30,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 5 e um jardim situado nas Ruas Projetadas 5 e 12, mais 10,40m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m concordando com o alinhamento do jardim acima citado e a Rua Projetada 1249,20m pela Rua Projetada 12 e finalmente 286,00m à esquerda confrontando com o lote 1 da quadra I, com a Rua 9, com os lotes 1 e 8 da quadra J, com a Rua 11, e com os lotes 1 e 10 da quadra K. A Área Comum Geral nº 4 é atingida por uma faixa "non aedificandi" de 1 (hum) metro de largura, junto às divisas dos lotes "I", "J" e "K", destinada à implantação da rede de gás canalizado do loteamento

ÁREA COMUM GERAL Nº 5 DO PAL 33.212 (BOSQUE) - com frente para a Rua 12, lado esquerdo de quem vai para a Rua 5, esquina desta, lado esquerdo de quem vai para a Rua 10, esquina desta também do lado esquerdo de quem vai para a Rua 1, medindo 65,00m de frente pela Rua Projetada 10,00m concordando com o alinhamento do jardim situado nas Ruas 12 e 2, mais 11,50m em curva interna subordinada a um raio de 30,00m concordando com o jardim acima citado e a Rua Projetada 2, medindo pela Rua Projetada 2, 73,00m em reta, mais 17,20m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 10, por onde mede 64,00m, à direita mede 100,00m limitando com os lotes 11 e 12 da quadra G.

ÁREA COMUM GERAL Nº 1 DO PAL 33.535 - situada entre os lotes 1 a 8 do PA 33.535 da quadra H, com 6 frentes (ou entradas) assim distribuídas:

- 1ª frente para a Rua 7, lado direito de quem vai para a Rua 5; 2ª frente para a Rua 5, lado direito de quem vai para a Rua 12; 3ª frente para a Rua 5, lado direito de quem vai para a Rua 12; 4ª frente para a Rua 12, lado direito de quem vai para a Rua 2; 5ª frente para a Rua 2, lado direito de quem vai para a Rua 7; 6ª frente para a Rua 2, lado direito de quem vai para a Rua 7. Essa área tem as seguintes medidas e confrontações:

20,90m de frente pela Rua Projetada 2; limitando com a lateral esquerda do lote 1 do PA 33.535 mede 96,00m; 68,40m limitando com os fundos desse lote 1; 16,30m de frente pela Rua Projetada 7; 51,50m limitando com os fundos do lote 2 do PA 33.535, 93,06m limitando com os do lote 3 do aludido PA, limitando com a lateral direita desse lote 3; mede 25,00m mais 35,75m configurando um ângulo obtuso externo mais 46,72m configurando um ângulo obtuso interno; 15,02m de frente para a Rua Projetada 5; limitando com a lateral esquerda do lote 4 do PA 33.535 mede: 40,00m mais 37,75m configurando um ângulo obtuso externo mais 18,89m configurando um ângulo obtuso interno; 53,00m limitando com os fundos do aludido lote 4; 83,00m limitando com lateral direita do mesmo lote 4; 14,00m novamente de frente pela Rua Projetada 5; 92,50m limitando com a lateral esquerda do lote 5 do PA 33.535; 71,00m limitando com os fundos do aludido lote 5; 17,15m de frente para a Rua Projetada 12; 57,75m limitando com os fundos do lote 6 do PA 33.535; limitando com a lateral direita do lote 6 do PA 33.535; limitando com a lateral direita do lote 6 mede: 41,50m mais 15,55m configurando um ângulo obtuso externo, mais 49,00m configurando com a anterior um ângulo obtuso interno; 15,00m de frente pela Rua Projetada 2; limitando com a lateral esquerda do lote 7 do PA 33.535 mede: 41,20m mais 16,97m configurando um ângulo obtuso externo mais 42,00m configurando com a anterior um ângulo obtuso interno; 44,50m limitando com os fundos do citado lote 7; 96,80m com os fundos do lote 8 do PA 33.535 e 96,00m limitando com a lateral direita do mesmo lote 8 indo alcançar a medida inicial fechando o perímetro.

ÁREA COMUM GERAL Nº 1 DO PA (BOSQUE voltado aos fundos das ÁREAS COMERCIAIS) - aprovada pelo processo nº 02/050164/76 de propriedade e uso comum com frente para a Rua 7 por onde mede 190,70m, esquina desta com a passagem pública de pedestre por onde confronta pela esquerda, medindo 30,00m; aos fundos mede 202,50m confrontando com os lotes 1 a 10 da quadra C do PAL 33.212, digo PA a ser aprovado pelo processo nº 02/050164/76, e, à direita mede 31,30m mais 20,25m alargando o terreno mais 50,00m, confrontando com o lote 1 do PA 33.806.

2.8 - As Áreas Comuns Gerais são arborizadas, dotadas de bancos, iluminação adequada, calçadas de pedra portuguesa ou calçamento similar, áreas ensaibradas e faixas de grama, tudo de acordo com o projeto aprovado.

2.9 - A ÁREA COMUM GERAL Nº 4 (CLUBE) tem a exclusiva finalidade de implantação e funcionamento do Clube, é destinada ao uso restrito dos moradores em residências do Condomínio; está localizada na Rua Oscar Valdetaro nº 55, e é dotada de campo de futebol, piscinas, quadras de vôleibol e basquete, quadras de tênis, vestiário, churrasqueira, saunas, ginásio coberto, piano-forte, serviço médico, salas de esportes e ginástica, restaurante, bar, banheiros, depósito para guarda de material e equipamento, local coberto para reuniões e alojamentos destinados à conservação e à guarda do local.

2.10 - As Áreas Comuns Gerais nºs 1, 2 e 5 serão delimitadas, gramadas, urbanizadas e dotadas de vias ensaibradas de comunicação interna.

2.11 - As Áreas Comuns Gerais foram entregues ao Condomínio Geral prontas e acabadas quando do lançamento, exceto quanto:

a) A Área Comum Geral nº 4, cujas benfeitorias descritas no item 2.9 foram entregues prontas e acabadas até a concessão do habite-se do primeiro prédio a ser construído.

b) As Áreas Comuns Gerais nºs 1 e 5 do AL 33.212 e nº 1 do PA 33.535 e 2 do PA aprovado pelo processo nº 02/050164/76, cujas benfeitorias descritas no item 2.10 foram entregues prontas e acabadas quando da Concessão do habite-se do 5º prédio construído.

2.12 - Além dos lotes e áreas descritas acima, o loteamento compreende ainda as seguintes instalações de serviços públicos, na forma adiante especificada:

I) Rede de distribuição de água, inclusive hidrantes;

II) Dois poços artesanais, um castelo de água e instalações complementares;

III) Rede de Esgoto;

IV) Duas estações de tratamento de esgoto e instalações complementares para atendimento dos lotes residenciais unifamiliares e da Área Comum Geral nº 4, descrita no item 2.9; os locais para instalação das demais estações de tratamento, tipo (BID DISC), já estão previstos e os equipamentos serão instalados em áreas do Município junto às lagoas de Marapendi e Jacarepaguá, à medida da execução dos prédios residenciais e multifamiliares ou comerciais de acordo com o projeto aprovado pela CEDAE, por conta dos proprietários do prédio a que se destina atender, sendo que a ligação definitiva de esgoto do prédio em questão à rede do loteamento somente será efetuada depois de concluído pelo respectivo proprietário e aceita pela CEDAE a construção da estação de tratamento que se tornar conveniente ou necessária pela adição dos usuários respectivos ao sistema de esgoto existentes;

V) Rede de distribuição de energia elétrica e instalações complementares;

VI) Rede de iluminação pública, com postes, luminárias e instalações complementares

VII) Rede de serviços telefônicos;

VIII) Rede de irrigação de água para as Áreas Comuns Gerais.

CLÁUSULA TERCEIRA DA PROPRIEDADE E DAS FRAÇÕES IDEAIS

3.1 - Os lotes destinados a residências unifamiliares e as benfeitorias que a eles vierem a ceder pertencerão exclusivamente aos seus proprietários ou aos titulares dos respectivos direitos aquisitivos.

3.2 - Pertencerão exclusivamente aos seus proprietários ou titulares dos direitos à sua aquisição, as unidades imobiliárias, ou seja, apartamentos residenciais, escritórios, lojas e vagas, que vierem a ser edificadas nos lotes destinados a edifícios de apartamentos residenciais e nos lotes destinados a edifícios comerciais.

3.3 - São de propriedade comum dos proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das unidades imobiliárias

J P

indicadas no item 3.2, o próprio lote, onde for construído o Edifício que ele compõe e tudo o mais que for determinado na Convenção do Condomínio formado no referido lote.

- 3.4 - Qualquer dos lotes do loteamento poderá ser de propriedade de uma ou mais pessoas, constituindo um Condomínio na forma do Código Civil, podendo, ainda, os lotes destinados à construção de edifícios de apartamentos residenciais, e os destinados à construção de edifícios comerciais, também pertencer a mais de uma pessoa, de forma a constituir um condomínio de unidade autônomos de acordo com a Lei nº 4591/64.
- 3.5 - São de propriedade comum dos proprietários ou titulares de direitos aquisitivos de todos os lotes que compõem o loteamento, as instalações de serviços públicos, relacionados no item 2.12 e as ÁREAS COMUNS GERAIS, indicadas no item 2.7, com as ressalvas quanto ao uso restrito da Área Comum Geral nº 4.
- 3.6 - Para o fim de assegurar a cada proprietário ou titular de direitos a aquisição de um lote a propriedade ou direitos sobre as instalações de serviços públicos, enquanto não doadas e sobre as ÁREAS COMUNS GERAIS, a cada lote do loteamento corresponderá, como parte inseparável, a propriedade sobre uma fração ideal daquelas áreas e instalações.
- 3.7 - Nas hipóteses de lotes destinados a edifícios de apartamentos residenciais ou de lotes destinados a edifícios comerciais, a fração ideal a que se refere o item 3.6, correspondente ao lote, será subdividida em tantas partes quantas forem as unidades imobiliárias que vierem a compor aqueles edifícios, na proporção que vier a ser fixada na Convenção do Condomínio firmada no referido lote.
- 3.8 - As frações ideais a que aludem os itens 3.5 e 3.6, combinado com item 3.7 não poderão ser alienadas destacadamente da unidade imobiliária a que correspondem.
- 3.9 - A soma das frações ideais a que se referem os itens 3.5 e 3.6 combinado com o item 3.7 constituirá o doravante designado CONDOMÍNIO GERAL, sendo os titulares das referidas frações designados simplesmente CONDÔMINOS.
- 3.10 - Fica, então, convencionado que :
- 1 - a cada um dos lotes destinados à construção de residências unifamiliares (casas) corresponderá, nas Áreas Comuns Gerais, a fração ideal de 60/46.420;
 - 2 - a cada um dos lotes destinados à construção de edifícios de apartamentos residenciais caberá, nas Áreas Comuns Gerais a fração ideal de:
 - a) para os lotes 1,2,4 e 7, a fração ideal de 4.040/46.420;
 - b) para os lotes 5 e 6 a fração ideal de 2.820/46.420;
 - c) para os lotes 3 e 8 a fração ideal de 3.640/46.420;
 - 3 - A cada um dos cinco lotes destinados à construção de edifícios comerciais caberá, nas Áreas Comuns Gerais, a fração ideal de 1.100/46.420.

CLÁUSULA QUARTA

-DAS INSTALAÇÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS-

- 4.1 - A rede de distribuição d'água, privativa do loteamento, será ligada a um castelo d'água, localizado na ÁREA COMUM GERAL Nº 4 (clube) o qual será alimentado por dois poços artesianos. O sistema de Adução Privativa, alimentado pelos dois poços, terá as seguintes capacidades: Cisterna - 254.000 litros de água bruta; 360.000 litros de água tratada e o castelo capacidade para 260.000 litros de água tratada.
- 4.2 - O castelo d'água, mencionado no item 4.1, abastecerá definitivamente os lotes destinados a residências unifamiliares e as ÁREAS COMUNS GERAIS e, tão somente até o final da construção dos prédios a serem nele edificadas, os lotes destinados à construção de edifícios residenciais e de edifícios comerciais.
- 4.3 - A situação prevista no item 4.2, permanecerá até que o Município do Rio de Janeiro faça a ligação da rede

pública de distribuição de água na rede de distribuição de água privativa do loteamento, ocasião em que esta última será desligada, por sistema de registro, do castelo d'água, o qual permanecerá como Sistema de Emergência a ser utilizado em caso de colapso ou falha na rede pública.

4.4 - Quando da ligação da rede pública na rede privativa de abastecimento de água do loteamento, cada Área Comum Geral será dotada de hidrômetro ou tarifa d'água própria, sendo o custo da água consumida considerado como despesa do Condomínio Geral.

4.5 - Cada um dos lotes destinados à construção de prédios de apartamentos ou à construção de prédios comerciais deverá ser dotado de poço artesiano próprio caso até a data de seu "habite-se" ainda não tenha se efetivado a ligação da rede pública na rede privativa de distribuição de água do loteamento, uma vez que, naquela data, o seu abastecimento com água provinda dos poços artesianos referidos no item 4.1, será interrompida; para os efeitos do disposto neste item equipara-se ao "habite-se" a efetiva ocupação da primeira unidade imobiliária construída.

4.6 - A rede de esgoto, com nove estações de tratamento a serem localizadas em áreas do Município junto às Lagoas de Marapendi e de Jacarepaguá, e a de água, uma vez concluídas e aprovadas pelo Município, serão doadas a ele, que as manterá através de órgãos específicos ou através de empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos.

4.6.1 - As estações de tratamento e esgoto, embora localizadas em área fora do loteamento serão pelo condomínio mantidas até que sejam assumidas pelo Órgão Público Competente.

4.7 - As redes de energia elétrica, iluminação pública e telefones, de propriedade das concessionárias de serviços públicos, serão executadas, mantidas e reparadas por estas e servirão a todos os logradouros públicos, ÁREAS COMUNS GERAIS, bem como a todos os lotes e instalações de serviços públicos. As ÁREAS COMUNS GERAIS serão dotadas de redes particulares de iluminação cuja manutenção será ônus do CONDOMÍNIO GERAL.

4.8 - A concessionária de energia elétrica manterá, em todos os logradouros, cabos e transformadores, que permitam a ligação de luz e força para qualquer dos lotes do loteamento, ligação esta que será feita às expensas do interessado e mediante requerimento dirigido à empresa concessionária responsável pela manutenção da rede, na forma da legislação em vigor.

4.9 - O mesmo critério de ligação previsto no item 4.8 será adotado para as redes de água, esgoto e telefone, requerendo-se o que devido for a quem estiver operando a respectiva rede, que orçará e cobrará as respectivas ligações dos interessados, condicionando-se, desde já, que, na hipótese do operador ser o CONDOMÍNIO GERAL, a ligação será feita mediante o pagamento prévio das despesas.

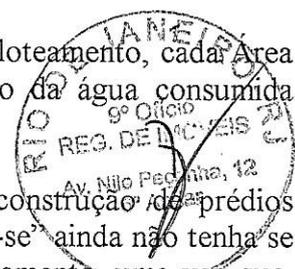
4.10- As ligações para as ÁREAS COMUNS GERAIS serão feitas às expensas do interessado e a requerimento do CONDOMÍNIO GERAL.

CLÁUSULA QUINTA

- UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS -

5.1 - Tendo em vista que o uso adequado, a conservação, manutenção, limpeza e vigilância dos logradouros públicos, das instalações de serviços públicos e das áreas comuns gerais são de primordial interesse de todos os Condôminos, estes, seus familiares, empregados, prepostos, convidados ou quaisquer outros que, por qualquer título, venham a residir ou a transitar pelo local, ficam obrigados a cumprir, fazer cumprir e a respeitar as disposições contidas nesta Convenção, que somente poderá ser modificada, no todo ou em parte, por decisão da Assembléia Geral, obedecido o quorum especial.

5.2 - Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários ou titulares de direitos à aquisição das unidades imobiliárias, não terão qualquer responsabilidade perante o Condomínio Geral, ficando os



Handwritten initials or signature at the bottom right corner of the page.

respectivos Condôminos responsáveis pelas eventuais infrações por eles cometidas com relação à presente cláusula.

5.3 - São direitos de cada Condômino:

a) usar, gozar e dispor das ÁREAS COMUNS GERAIS pertinentes à sua fração ideal, bem como e suas benfeitorias e serviços conforme o seu destino e sobre elas exercer os direitos que lhes conferem a Lei e a presente Convenção;

b) participar das atividades esportivas, sociais, recreativas e culturais a serem desenvolvidas nos locais a isto destinados estendendo-se esta prerrogativa aos seus dependentes econômicos, devidamente comprovados e aos seus eventuais convidados; confiro-me norma específica a ser estabelecida pelo Síndico Geral e aprovada pela maioria simples do Conselho Consultivo;

c) somente trazer convidados para freqüentar as Áreas Comuns Gerais, respeitadas as determinações desta cláusula, responsabilizando-se, como se fossem eles próprios, pelas infrações por eles cometidas ou danos por eles causados às coisas comuns;

apresentar sugestões ao Síndico Geral, aos Subsíndicos ou ao Conselho Consultivo, visando o melhor aproveitamento e utilização das Áreas Comuns Gerais e sugerindo programações esportivas, sociais, artísticas e culturais.

5.4 - São deveres dos Condôminos:

a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a fiel observância do disposto nesta convenção;

b) concorrer, na proporção fixada para sua unidade, com o numerário para as despesas de manutenção, conservação, reparos, funcionamento, limpeza, segurança e vigilância dos logradouros públicos, dos serviços públicos e das Áreas Comuns Gerais, de suas benfeitorias, qualquer que seja sua natureza;

c) suportar, na mesma proporção aludida na alínea b, os ônus a que estiverem ou ficarem sujeitos as Áreas Comuns Gerais isoladamente ou em seu conjunto;

d) zelar pelo anseio e higiene das Áreas Comuns Gerais, lançando o lixo nos locais próprios;

e) comunicar ao Síndico Geral ou a quem de direito, qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à Saúde Pública;

f) obedecer as normas de utilização e o horário estabelecido para o uso das áreas gerais;

g) não utilizar ou ocupar os empregados do Condomínio para seus serviços particulares.

5.5 - As Áreas Comuns Gerais nºs 1, 4 e 5 do PAL 33.212 e 2 do PA serão abertas e fechadas nos horários previstos no Regimento Interno e Normas de Funcionamento, aprovados em Assembléia Geral..

5.6 - Para o ingresso e utilização das Áreas Comuns Gerais aqui previstas, bem como o uso de outros serviços prestados pelo Condomínio Novo Leblon, os Condôminos deverão apresentar cartão ou carteirinha fornecida pela administração do Condomínio Geral, que os identifiquem como tal e que comprovem estar em dia com suas obrigações condominiais.

5.7 - Para os convidados freqüentarem as partes esportivas, culturais e sociais, deverão ser acompanhados Condômino responsável.

5.8 - A prática de atividades esportivas deverá obedecer às Normas previstas no Regimento Interno e nas Normas Gerais de Funcionamento aprovadas, por maioria simples dos presentes em Assembléia Geral a que o assunto for levado.

5.9 - Para utilização dos campos esportivos fora do horário estabelecido no item 5.5 anterior, deverá ser consultado o Síndico ou Subsíndico responsável pelo local, que, ouvindo o encarregado da área sobre a disponibilidade da mesma e conveniência da concessão do pedido, autorizará ou não o solicitado.

5.10- Na hipótese de torneios, do qual participem agremiações que não aquelas construídas de Condôminos residentes no local, a programação dos mesmos deverá obedecer ao estabelecido no Regimento Interno e nas Normas Gerais de Funcionamento aprovados em Assembléia Geral.

- 5.11- Não será permitida, na Área Comum Geral nº 4, destinada à prática de esportes, a presença de menores de três anos, que serão sempre acompanhados dos responsáveis ou por terceiros por estes indicados, sendo que, a estes últimos, somente será permitida sua permanência na citada Área Comum Geral na qualidade de acompanhantes.
- 5.12- Da mesma forma não será permitida nas Áreas Comuns Gerais nº 1, 4 e 5 do PAL 33.212 e 1 do PA aprovado pelo processo nº 02/050164/76 a permanência de empregadas e serviços dos Condôminos.
- 5.13- Deverá, também, ser levado ao conhecimento do Síndico ou do Subsídico responsável pelo setor, para a devida autorização, qualquer programação artística, cultural e social a ser promovida no local, a qual será comunicada ao encarregado da área para a devida reserva do local.
- 5.14- O material esportivo será guardado pelo encarregado da Área Comum Geral e só poderá ser retirado com a permissão do mesmo, ficando um Condômino responsável pela sua devolução, bem como pela reposição física ou financeira do material, devido ao seu mau uso. Esta obrigatoriedade de repor danos estende-se a todo e qualquer bem patrimonial, móvel ou imóvel.
- 5.15- Será terminantemente proibida a permanência de animais nas Áreas Comuns Gerais nº 1, 4 e 5 do PAL 33.212 e 1 do PA aprovado no processo nº 02/050164/76.
- 5.16- Mediante sugestão dos condôminos, acompanhada de parecer do Síndico Geral e/ou Subsídico, as atividades esportivas, sociais e artísticas serão programadas em Assembléia Geral.
- 5.17 - Serão aprovados em Assembléia Geral as Normas e Regulamentos de Funcionamento de Serviços do Bairro, partes externas e do Country Club Novo Leblon.

CLÁUSULA SEXTA

- DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO-

- 6.1 - O Condomínio Geral será administrado e representado por um Síndico Geral, pessoa física ou jurídica, eleito pela Assembléia Geral, com mandato de dois (2) anos, imediatamente empossado e passível de reeleição.
- 6.1.1 - O Síndico Geral, se pessoa física, deverá ser proprietário e residente no local, e, se pessoa jurídica, deverá ter natureza jurídica de sociedade civil sem fins lucrativos, composta de proprietários ou titulares de direitos aquisitivos, e constituída sob a forma de Associação de Condôminos (proprietários).
- 6.2 - O Síndico Geral será assessorado por 2 (dois) Subsíndicos, denominados Subsídico Financeiro e Subsídico Administrativo, e será assistido por um Conselho Consultivo composto por 3 (três) membros titulares, e 3 (três) suplentes, todos com mandato igual ao Síndico Geral e eleitos pela mesma Assembléia Geral que o eleger.
- 6.3 - São atribuições específicas do Síndico Geral, além daquelas, que são mencionadas no § 1º do artigo 22 da Lei nº 4591:
- representar ativa e passivamente o respectivo Condomínio, em juízo ou fora dele, perante quaisquer pessoas físicas e jurídicas, especialmente perante repartições públicas e empresas concessionárias ou permissionárias de serviços públicos e perante estabelecimentos bancários, abrindo movimentando e encerrando contas;
 - ordenar a efetivação de quaisquer despesas de interesse do Condomínio até o limite total de 10 (dez) salários mínimos vigentes e, as superiores, após formalizada a aprovação pelo Conselho Consultivo;
 - mandar executar quaisquer consertos e/ou reparos de vulto de caráter urgente, em dependências ou instalações do Condomínio, eventual ou acidentalmente danificadas, independente de consulta à Assembléia Geral, mas com prévia aprovação formal do Conselho Consultivo;

d) nomear, contratar, fiscalizar e demitir empregados, quando julgar conveniente, respeitado o orçamento condominial aprovado em Assembléia Geral;

e) advertir verbalmente ou por escrito, quando julgar necessário, qualquer Condômino acusado de infração às disposições desta Convenção;

f) cobrar e receber, amigável e judicialmente, dando a devida quitação, todas as despesas comuns ordinárias ou extraordinárias, bem como multas e juros de mora, podendo, para isso, constituir advogados em nome do Condomínio;

g) tornar efetiva a imposição de multas que, nos termos da Lei e desta Convenção, forem cabíveis;

h) manter em ordem a escrituração das despesas e receitas do Condomínio, dando-lhes o devido destino;

i) efetuar os seguros totais das partes comuns do Condomínio;

j) convocar as Assembléias Gerais, submetendo o orçamento anual à aprovação da Assembléia Geral Ordinária e a ela prestando contas anualmente;

l) administrar as Áreas Comuns Gerais no que tange à sua conservação, vigilância, utilização, funcionamento em segurança, baixando normas e instruções a respeito, respeitadas as decisões das Assembléias Condominiais;

m) interpretar e resolver os casos omissos desta Convenção, obrigatoriamente em conjunto com a maioria dos membros titulares do Conselho Consultivo;

n) exercer as demais atribuições de seu cargo, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção e as deliberações das Assembléias Gerais, devendo assinar cheques; contratos para receitas de locação de áreas ou qualquer outro; contratos para despesas regulares, mensais ou habituais; contratos de trabalho ou de prestação de serviços, sempre em conjunto com um dos Subsíndicos.

6.4 - Além das atribuições previstas no item 6.3, anterior, será também da competência do Síndico Geral do Condomínio complementar a administração dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos e funcionamento destes últimos, zelando pela conservação, vigilância e limpeza dos mesmos e mandando executar os consertos e reparos que se façam necessários, na hipótese de o Poder Público, através de órgãos específicos, empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos não os executar em tempo hábil, sempre que tais medidas não conflitem ou infrinjam as determinações regulamentares e normas em vigor.

6.5 - O Síndico Geral deverá dispor dos seguintes elementos, que serão obrigatoriamente transferidos a seus sucessores:

a) livro de registro de moradores;

b) livro de atas;

c) livro de presença nas Assembléias Gerais;

d) livro de registro de empregados;

e) livro de caixa;

f) arquivo de documentos de propriedade do Condomínio; e outros que a prática aconselhar.

6.6 - As funções administrativas poderão ser delegadas pelo Síndico Geral a pessoas físicas ou jurídicas de sua confiança, mediante aprovação da Assembléia Geral.

6.7 - Das decisões do Síndico Geral caberão recursos para a Assembléia Geral, convocada pelo interessado.

6.8 - O Síndico Geral poderá ser destituído por maioria absoluta de votos dos condôminos reunidos em Assembléia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

- No caso de morte, ausência por doença grave ou viagem que implique em afastamento das funções em prazo superior a 60 (sessenta) dias, consecutivos, renúncia ou destituição do Síndico Geral, assumirá o cargo o Subsíndico Administrativo ou o Subsíndico Financeiro, respeitada esta ordem, o qual, até vinte dias após assumir as funções de Síndico Geral, convocará extraordinariamente a Assembléia Geral para proceder à eleição do novo Síndico Geral, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária. Nas ausências comprovadas do Síndico Geral e dos Subsíndicos, o membro mais idoso do Conselho Consultivo assumirá por até 20 (vinte) dias o cargo de Síndico Geral

6.9.1 - Nas ausências do Síndico Geral, em prazos inferiores a 60 (sessenta) dias consecutivos ou não, os Subsíndicos, em conjunto, assumirão a totalidade das atribuições do Síndico Geral.

6.10- Os Subsíndicos terão como encargos específicos, além daqueles de assessorar o Síndico Geral ou substituí-lo, em seus eventuais impedimentos, as seguintes atribuições:

I) Será da competência do Subsíndico Financeiro:

- a) acompanhar e fiscalizar a gestão financeira;
- b) ter sob sua responsabilidade os Livros do Condomínio;
- c) analisar e dar parecer sobre os balancetes e balanços;
- d) providenciar a elaboração das propostas orçamentárias anuais;
- e) controlar o pagamento das cotas de Condomínio, tomando as medidas necessárias, inclusive judiciais, ouvindo o Síndico para cobrança das parcelas em atraso;
- f) sugerir ao Síndico Geral a contratação e demissão de empregados a serviço do Condomínio Geral;
- g) sugerir ao Síndico Geral a cobrança e a dispensa de multas, nesta última hipótese ouvida a Assembléia Geral, para os pagamentos das cotas feitas com atraso ou pendentes de pagamento;
- h) fiscalizar o uso e a vigilância das Áreas Comuns Gerais exceto a de nº 4 dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos;
- i) propor ao Síndico Geral a compra de materiais indispensáveis para a manutenção, asseio e higiene das Áreas Comuns Gerais, excetuada a de nº 4, dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos;
- j) sugerir ao Síndico Geral a execução dos serviços de manutenção e conservação das citadas áreas e das instalações de serviços públicos e de reparos que se fizerem necessários nas mesmas áreas, logradouros públicos e instalações de serviços públicos.

K) superintender a Assessoria Jurídica, controlar os recursos financeiros, manter os registros contábeis e aprovar prestações de contas.

II) Será da competência do Subsíndico Administrativo:

- a) superintender as diversas atividades concernentes às Áreas Comuns Gerais nº 4;
- b) marcar data e horário para realização de práticas esportivas ou outras atividades de caráter social, cultural ou artístico e para utilização da referida Área Comum Geral, em especial os campos esportivas;
- c) autorizar ou não a realização de quaisquer eventos fora do horário estabelecido para o uso normal da Área Comum Geral nº 4;
- d) sugerir e, quando for o caso, executar medidas visando o melhor aproveitamento das Áreas comuns Gerais nºs 1 e 5 do PAL 33.212 e 1 do PA a ser aprovado pelo processo nº 02/050164/76;
- e) advertir os condôminos pelo uso inadequado das citadas Áreas Comuns Gerais, propondo ao Síndico eventual imposição de penalidades;
- f) decidir, juntamente com o Síndico, sobre o arrendamento dos bares, restaurantes e assemelhados, eventualmente localizados na Área Comum Geral nº 4, estipulando as normas de concorrência, o prazo de locação e o quanto a ser pago de aluguel, bem como a forma de utilização e o horário de funcionamento dos mesmos.

6.11 - O Síndico Geral e os Subsíndicos poderão, em suas gestões, por conveniência administrativa, redistribuir suas funções, desde que por via formal e com ampla divulgação entre os Condôminos.

6.12 - O Síndico Geral e os Subsíndicos serão remunerados, sendo a sua remuneração fixada pela Assembléia Geral que os eleger.

6.13 - Será de competência do Conselho Consultivo;

- a) assessorar o Síndico Geral e os Subsíndicos no que se refere as suas atuações na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) autorizar o Síndico Geral a realizar despesas que excedam de 10 (dez) salários mínimos vigentes na Região;
- c) sugerir medidas que venham a facilitar o trabalho do Síndico e dos Subsíndicos;



d) pré aprovar formalmente a redação dos temas que serão deliberados nas Assembléias, em consonância com a Convenção, os reais objetivos do tema e as leis do país;

e) reunir-se com o Síndico Geral e os dois Subsíndicos, ao menos uma vez por mês.

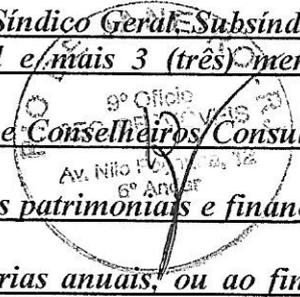
6.14 - Conselho Fiscal - serão eleitos na mesma Assembléia Geral que eleger o Síndico Geral, Subsíndicos e Conselheiros Consultivos, os 3 (três) membros titulares do Conselho Fiscal e mais 3 (três) membros suplentes, com as responsabilidades perante os Condôminos para:

a) emitir parecer mensal sobre as atividades operacionais dos Administradores e Conselheiros Consultivos, no que tange ao cumprimento desta Convenção;

b) emitir parecer trimestral sobre as prestações de contas, balancetes e relatórios patrimoniais e financeiros apresentados pelos Administradores e seus assessores;

c) emitir parecer sobre as contas apresentadas às Assembléias Gerais Ordinárias anuais, ou ao final de cada mandato;

d) em casos de gravidade ou risco eminente ao patrimônio condominial, a totalidade dos membros titulares do Conselho Fiscal, em conjunto com a totalidade dos membros titulares do Conselho Consultivo, poderão convocar Assembléias Gerais, ainda que a revelia do Síndico Geral.



CLÁUSULA SÉTIMA

-DAS ASSEMBLÉIAS DO CONDOMÍNIO-

7.1 - Será realizada anualmente, na segunda quinzena de março, uma Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Geral, convocada pelo Síndico Geral, soberana para resolver todo e qualquer assunto que interesse ao Condomínio e que tratará obrigatoriamente de:

a) fixar o orçamento do ano em início e aprovar as contas do ano anterior;

b) quando devido, eleger o Síndico Geral, os Subsíndicos, o Conselho Consultivo e o Conselho Fiscal;

c) decidir sobre os materiais de interesse geral, inscritas na ordem do dia.

7.2 - A Assembléia Geral reunir-se-á extraordinariamente sempre que for convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos totais de condôminos, quites com relação às despesas de Condomínio, e será instalada e realizada, em primeira convocação, com a presença, no mínimo, da metade dos condôminos, observando o mesmo critério estabelecido acima e, em segunda convocação, com qualquer número, hipótese em que se realizará uma hora após à determinada para a primeira.

7.3 - As Assembléias Gerais, ordinárias e extraordinárias, serão convocadas mediante circular assinada por quem de direito, afixada em local visível por todos e enviada por carta, sob protocolo, ou ainda por informativo oficial ou Jornal do Condomínio, distribuído a cada condômino, com antecedência mínima de 8 (oito) dias da data fixada para sua realização, e só tratará dos assuntos mencionados na convocação a qual também indicará o dia, hora e local de sua realização.

7.4 - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo Condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por um Condômino de livre escolha do presidente.

7.5 - As despesas com a realização da Assembléia Geral serão lançadas como despesas normais do Condomínio, excetuadas as relativas às Assembléias Gerais convocadas para apreciação de recursos de condôminos, em que sejam desprovidos os recursos por eles apresentados, cujas despesas correrão por conta dos Condôminos recorrentes vencidos.

7.6 - As decisões, ressalvados os casos de "quorum" especial, serão tomadas por maioria simples de votos presentes (metade mais um) considerados, tão somente, os condôminos quites com relação às despesas do Condomínio.

7.7 - As deliberações da Assembléia Geral obrigam, também, aos condôminos que não compareceram às reuniões, ainda que ausentes do seu domicílio.

7.8 - As decisões referentes a modificações da presente convenção só poderão ser tomadas pelo "quorum" que represente pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos totais do Condomínio Geral, inclusive os não quites com as despesas de Condomínio, sendo que as modificações de destinação das Áreas Comuns Gerais ou de funcionamento dos serviços públicos só serão consideradas aprovadas com a concordância de 3/4 (três quartos) dos votos totais do Condomínio Geral.

7.9 - As decisões das Assembléias Gerais constarão de Atas, lavradas em livros próprios, pelo mesmo Secretário da mesa que dirigir a reunião, cujas folhas serão rubricadas pelo Síndico Geral, devendo as atas ser assinadas por todos os componentes da mesa e pelo Condômino que presidir a reunião, delas remetendo ao Síndico Geral, nos dez dias subsequentes, cópias a todos os Condôminos interessados na íntegra do texto, por carta registrada ou sob protocolo. Poderá ser publicada na íntegra Informativo oficial do Condomínio, sendo obrigatória divulgação objetiva das decisões tomadas pelo plenário.

7.10 - Os Condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes gerais e bastantes para praticar quaisquer atos e contrair quaisquer obrigações, inerantes à participação de uma Assembléia Geral, devendo o instrumento da procuração ser depositado em mãos do Presidente eleito pelos presentes da Assembléia, antes de iniciada a reunião; que julgará a legalidade das mesmas.

7.11 - Nas Assembléias Gerais do Condomínio Geral, os Condôminos, proprietários ou titulares de direitos aquisitivos às diversas unidades imobiliárias, terão direito a quantidades de votos diferentes, obedecido o seguinte critério:

a) Condôminos de lotes residenciais unifamiliares, 1 (hum) voto para cada quota-parte no rateio das despesas condominiais, ou seja, 6 (seis) votos cada.

b) Condôminos de unidades imobiliárias componentes de edifícios de apartamentos residenciais, 1 (hum) voto para cada quota-parte no rateio das despesas condominiais, na conformidade da Cláusula 9.8-letra "b";

c) Condôminos de unidades imobiliárias de edifícios comerciais, 1 (hum) voto para todo o conjunto de unidades constituídas em cada um dos lotes comerciais, de n^{os} 1, 2, 3, 4, 5;

d) Escola privada do lote 1 do PA, 1 (hum) voto para cada quota-parte no rateio das despesas condominiais, no total de 30 (trinta) votos.

7.13 - Ressalvada a hipótese prevista no item 7.8 anterior os Condôminos em atraso no pagamento das cotas de Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se, não obstante a proibição aqui contida, votarem nas Assembléias, os seus votos, serão nulos para quaisquer efeitos de direito.

7.14 - Se uma unidade pertencer a mais de um pessoa, deverá ser designada uma dentro delas, mediante mandato especial, para representar as demais perante a Assembléia Geral.

7.15 - Se o Síndico Geral não convocar a tempo a Assembléia geral Ordinária ou se qualquer Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem em 15 dias após o pedido de convocação, o Juízo competente decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

7.16 - Os proprietários e/ou titulares de direitos de uso das unidades que compõem o CONDOMÍNIO NOVO LEBLON, convencionam que, se não estiverem em dia com os pagamentos de suas cotas do rateio orçamentário mensal, não farão jus à utilização dos serviços, áreas e equipamentos condominiais, renunciando de reivindicar qualquer direito decorrente no futuro.

CLÁUSULA OITAVA

-DA LIMPEZA, CONSERVAÇÃO E VIGILÂNCIA DO LOTEAMENTO-

8 - A conservação do loteamento, incluindo Áreas Comuns Gerais, logradouros públicos e instalações de

serviços públicos será realizada na conformidade do disposto nesta cláusula, através de empresas e/ou empregados especializados, especialmente contratados para tais atividades.

8.1 - Os trabalhos de conservação das Áreas Comuns Gerais, compreenderão:

- a) limpeza;
- b) varreduras;
- c) poda da grama;
- d) coleta de lixo;
- e) pequenos reparos necessários.



8.2 - Além dos mencionados no item 8.1, os trabalhos de conservação da Área Comum Geral nº 4, compreenderão:

- a) limpeza dos campos esportivos;
- b) limpeza, troca de água e cloração das piscinas;
- c) manutenção dos equipamentos comuns e de tudo mais que pertença à Área Comum Geral.

8.3 - Os trabalhos de conservação e manutenção dos logradouros públicos, especialmente da rede de água e esgoto, compreenderão:

- a) limpeza, varredura e poda e rega dos gramados dos logradouros públicos;
- b) reparos, consertos e manutenção dos logradouros públicos, das redes de distribuição de água e esgoto e de suas estações de tratamento e das redes de energia elétrica, de iluminação pública e de telefones.

8.4 - É direito e dever de cada condômino fiscalizar a limpeza, conservação e manutenção do loteamento, levando ao Síndico Geral as reclamações e sugestões a respeito.

8.5 - A vigilância dos logradouros públicos, das Áreas Comuns Gerais e das instalações de serviços públicos será exercida por guardas especialmente contratados pelo Condomínio Geral, que atuarão, em alguns pontos, em sistema de revezamento, durante 24 horas por dia.

8.6 - Os guardas durante os seus turnos se manterão devidamente uniformizados e em permanente ronda pelos locais, especialmente os indicados pelo Síndico Geral.

CLÁUSULA NONA

- DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E MULTAS

9 - Cada Condômino, independente de ter ou não construído no lote do qual é proprietário ou titular de direitos aquisitivos de sua totalidade ou de fração ideal do mesmo, concorrerá com a cota que lhe couber, na forma prevista na presente cláusula, para as despesas normais ou extraordinárias do Condomínio.

- As cotas normais do Condomínio serão determinadas com base no orçamento fixado para o exercício, sendo pagas até o dia 10 de cada mês, constando do aviso competente, a ser remetido por carta registrada ou sob protocolo, pelo Síndico Geral.

9.1.1 - Será de 1º de abril a 31 de março do ano civil seguinte, o período compreendido no orçamento do Condomínio.

9.2 - Consideram-se despesas do Condomínio Geral:

- a) Salários e gratificações de seus empregados, Síndico Geral, Subsíndicos e demais encargos sociais que incidirem sobre a folha de pagamento do Condomínio Geral;
 - b) As despesas realizadas com a conservação, manutenção, limpeza e reparos dos logradouros públicos, Áreas Comuns Gerais e das instalações de serviços públicos, serviços de transporte marítimo e automotor e as despesas de reparos e substituição de máquinas, motores, equipamentos e instalações de propriedade do Condomínio Geral;
 - c) A taxa de administração eventualmente cobrada pela Administradora;
 - d) Qualquer outra despesa de interesse do Condomínio Geral ou que se relacione com bens de sua propriedade;
- Os impostos, taxas e tarifas que incidirem sobre as Áreas Comuns Gerais.

9.3 - As despesas relativas à conservação, manutenção, limpeza e reparos dos logradouros públicos e das instalações de serviços públicos incluindo redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, telefone e coleta de lixo, deixarão de ser despesas do Condomínio Geral à medida que o poder concessionário do serviço, diretamente ou através de concessionárias de serviços públicos, assumam tais serviços públicos, passando a cobrar dos usuários os impostos, taxas e tarifas pelos serviços prestados;

9.4 - Deixarão de ser consideradas despesas do Condomínio, passando a correr por conta do Condômino responsável, quando causadas por Condômino, seu inquilino, visitante, empregado ou preposto, as despesas de remoção e armazenamento de coisas e objetos depositados nos logradouros, áreas comuns e áreas comuns gerais:

a) as despesas de reparos de danos causados aos logradouros públicos, áreas comuns gerais e instalações de serviços públicos.

9.5 - Fica criado o Fundo de Reserva, no Condomínio Geral, que será constituído pelas seguintes parcelas:

- 10% (dez por cento) sobre o orçamento anual do Condomínio;
- 20% (vinte por cento) do saldo orçamentário de cada exercício;
- os juros moratórios e as multas cobradas dos Condôminos em favor do Condomínio.

9.6 - O Fundo de Reserva, que será aplicado em títulos mobiliários de liquidez imediata que vençam juros e correção monetária, não excederá o montante da receita trimestral de cotas normais de Condomínio, sendo o saldo eventual lançado no trimestre seguinte como receita normal do Condomínio.

9.7 - A fixação da quota-parte do rateio das despesas mencionadas na presente cláusula será feita com base em pesos, nos seguintes critérios:

- cada um dos lotes residenciais unifamiliares (casas) concorrerá com peso seis;
- cada condômino em edifício residencial concorre com a soma dos pesos das unidades que compuserem a respectiva edificação, pesos aqui fixados em: 2 (dois) para cada unidade de 2 (dois) quartos, originariamente; 3 (três) para aqueles com 3 (três) quartos, originariamente; 4 (quatro) para aqueles de 4 (quatro) quartos, originariamente; e que cada apartamento de cobertura terá mais meio peso, além daqueles concedidos ao apartamento tipo.

9.8 - Os Condôminos titulares de lotes comerciais ou unidades imobiliárias comerciais não estão sujeitas à contribuição para o Condomínio Geral.

9.9 - O rateio das despesas de manutenção e conservação das áreas dos lotes comerciais e das construções e instalações que vierem a compor as edificações comerciais, será feita exclusivamente entre os seus condôminos proprietários ou titulares de direitos aquisitivos das respectivas frações ideais, NÃO ONERANDO os proprietários de unidades residenciais, igreja e colégio particular.

9.10 - Na hipótese de virem a ser construídas vagas autônomas para guarda de veículos, com frações ideais próprias, a cada uma delas será atribuído o peso de 0,01 (zero vírgula zero um).

9.11 - Fica desde já estipulado que as cotas condominiais cujos pesos foram fixados nos itens 9.9, 9.10 e 9.11, anteriores, serão devidas e cobráveis na forma prevista nos itens 9.19 e 9.20, a partir do "habite-se" do respectivo prédio ou da entrega das unidades dele componentes em condições de habitabilidade.

9.11.1- Para obterem o benefício de não participarem nas despesas de manutenção das áreas comuns gerais, os proprietários em áreas comerciais não utilizarão estas áreas ou quaisquer serviços prestados pelo Condomínio, Geral, Novo Leblon.

9.12 - A conceituação de lote, para os efeitos do item 9.8, obedecerá à situação primitiva do loteamento, de tal forma que o condômino que vier a adquirir mais de um lote, contribuirá com tantas cotas sejam os primitivos lotes.

- 9.13 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção tornará o Condômino infrator passível de advertência, por escrito, pelo Síndico Geral, a qual, se não atendidas no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 1/3 (um terço) do salário mínimo vigente na Região, multa esta que será homologada pela Assembléia Geral ou tornada sem efeito, na hipótese de provimento de recurso interposto pelo Condômino interessado.
- 9.14 - Na hipótese de reincidência genérica ou específica, a multa prevista no item anterior será aumentada de 50% (cinquenta por cento) por ocasião de cada nova infração.
- 9.15 - O Condômino que liquidar a sua cota normal de Condomínio até a data fixada para o seu vencimento, gozará da redução de 10% (dez por cento) sobre o total devido.
- 9.16 - No caso, porém de as cotas normais ou extraordinárias não serem quitadas até 5 (cinco) dias após a data fixada para seu pagamento, ficará o Condômino inadimplente sujeito à multa de 20% (vinte por cento) e a juros de mora de 1% (um por cento) por mês ou fração de atraso e, na hipótese de a mora ser estendida por prazo superior a 6 meses, o débito será corrigido monetariamente, com base na variação do índice econômico de dados TOTAL do custo de vida publicado pela Revista Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice básico o do mês anterior ao do em que se efetivar o pagamento.
- 9.17 - Todas as atribuições, juros, multas e quaisquer outras receitas do CONDOMÍNIO GERAL serão depositadas e mantidas em estabelecimentos bancários escolhidos pela Assembléia Geral, em conta vinculada que será movimentada pelo Síndico Geral, em conjunto com um do Subsíndicos, ou por quem ele venha a designar, na falta de ambos, mantida a sua responsabilidade.
- 9.18 - Pelos créditos do CONDOMÍNIO GERAL perante cada Condômino, neles compreendidos cotas normais e extraordinárias, juros e multas, responderão os direitos que o Condômino detiver sobre os lotes ou frações de lotes de que seja titular e sobre as acessões a eles adicionadas, estejam elas concluídas ou não.
- 9.19 - Para cobrança de tais créditos será adotado o Processo de Execução previsto no Livro II do Código de Processo Civil, valendo o presente instrumento como título executivo e extrajudicial, líquido, certo e exigível, nos exatos termos dos artigos numerados 585, IV e 586 do mesmo Código.
- 9.20 - Nos termos do artigo 275, II, e do Código de Processo Civil, disporá, ainda, o Condomínio do Procedimento Sumaríssimo para cobrança de tais créditos, valendo como provas, para os efeitos do artigo 278 do mesmo Código de Processo Civil, disporá, ainda, o Condomínio de PROCEDIMENTO SUMARÍSSIMO para cobrança de tais créditos, valendo como provas, para os efeitos do artigo 276 do mesmo Código, o presente instrumento, a data da Assembléia Geral que estimular a cota normal ou aprovar a cota extraordinária e o aviso de cobrança das cotas, incluindo juros e multas, ou os documentos correspondentes à imposição de multas por infringência da presente Convenção.

CLÁUSULA DÉCIMA

-DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS-

- 10.1 - A tolerância, por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra, no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidas estas a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.
- 10.2 - Fica entendido que a ocorrência de uma ou mais hipóteses previstas no item 10.1, ainda que com repetição não implicará em precedente, novação, ou modificação de quaisquer disposições desta Convenção, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

10.3 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado Condômino ou grupos de Condôminos será sempre a título precário, concedida por pré-aprovação formal da totalidade dos membros eleitos para o Conselho Consultivo, podendo ser revogada a qualquer tempo.

10.4 - O Síndico Geral indicará quais os empregados que poderão residir em dependências de propriedade e de uso do Condomínio, em alojamentos a isso destinados, os quais deverão ser conservados em perfeitas condições de higiene e asseio, devendo ser inspecionado mensalmente, e não podendo ser habitados por pessoas estranhas à família dos empregados.

10.5 - Os empregados contratados para a preservação, conservação e vigilância das Áreas Comuns Gerais, só poderão nelas permanecer, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de uniforme fornecido pela Administração Condominial.

10.6 - Incumbe aos vigias, zeladores, vigilantes, serventes e demais empregados do Condomínio, na qualidade de prepostos do Síndico Geral, fiscalizar o fiel cumprimento desta Convenção, considerando-se motivo de justa causa para demissão e desídia no desempenho das respectivas funções, a omissão ou desconhecimento de suas atribuições. É obrigatória a vinculação da presente Convenção nos contratos de trabalho.

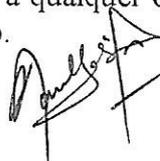
10.7 - Uma Assembléia Geral Extraordinária deverá se realizar até 30/06/1998, de modo a aprovar o Regimento Interno e nas Normas Gerais de Funcionamento, do Bairro e do Clube;

10.8 - Integra também o loteamento o Lote 1 do PA aprovado pelo processo nº 02/050164/76, de atividade de interesse público e particular (escola), de propriedade privada, cabendo ao citado lote na fixação do rateio das despesas o peso 30, correspondendo ao citado lote a fração de 500/46.420 das Áreas Comuns Gerais, com frente para a Rua 2

10.9 - A sociedade civil eleita em Assembléia, embora mantendo a sua condição de Síndico Geral e Administradora, poderá delegar em todo ou em parte, a terceiros, as suas funções administrativas.

10.10 - Os proprietários, promissários compradores, promissários cessionários ou cessionários de frações ideais de unidades imobiliárias integrantes do Condomínio Novo Leblon, em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 02 de outubro de 1997, com quórum definido na outrora Cláusula Sétima da respectiva Convenção, ora alterada, todos assinaram e se identificaram no Anexo I, que faz parte integrante desta Convenção.

10.11 - Fica eleito o foro desta Cidade, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir ações ou dúvidas que direta ou indiretamente, decorrerem da presente Convenção.



9

REGISTRO DE IMOVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12 - 6º ANDAR - RJ

CERTIDÃO

REGISTRO AUXILIAR



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL

MATRÍCULA

FICHA

Data: 27 de maio de 1977

Número 138 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO das ÁREAS GERAIS nºs 1 do PA 33.312,
com frente para a Rua 1 - 4 do PA 33.312, com frente para
a rua 7 - 5 do PA 33.312 com frente para a Rua 12 - 1 do
PA 33.535, com frente para as ruas 7, 5, 12 e 2 e área 2 do
PA 33.806, com frente para a Rua 7, celebrada por escritura
de 16.09.1976, do 24º Ofício, d/c, Livro 1936, fls. 25, da
qual fica uma via arquivada neste Ofício. Rio de Janeiro, 27
de maio de 1977.

Escrevente Juramentado
Oficial

[Handwritten signatures and stamps]

Av.01

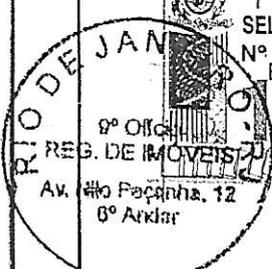
ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Pelo instrumento particu-
lar de 13 de outubro de 1977, prenotado em 02 de março de 1998
com o número 694992, às fls. 156v do livro 1-DR os condôminos/
resolveram alterar as cláusulas constantes da Convenção de -
Condomínio objeto da presente, conforme as cláusulas contidas
no novo instrumento. - Rio de Janeiro, 31 de julho de 1998. ----
O OFICIAL:

[Handwritten signatures and stamps]



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
Av. Nilo Peçanha, 12 - 6º Andar - RJ
CERTIDÃO
Certifico e dou fé que a presente cópia é
reprodução autêntica da matrícula a que se refere
expresso nos termos do art. 1º § 1º da Lei nº 8.158 de 1973
do Rio de Janeiro.
[Handwritten signature]

- Dr. NILSON ALVES MENDES - Oficial - Mat. 06/0081 - RJ
- Dr. CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 1º Oficial Substituto - Mat. 06/1559 - RJ
- AVELINO DA CUNHA MENDES - 2º Oficial Substituto - CTPS 54728/087 - RJ
- VICENTE BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 3º Oficial Substituto - Mat. 06/3013 - RJ
- GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - 4º Oficial Substituto - Mat. 06/3174 - RJ
- JOAQUIM SOARES - 5º Oficial Substituto - CTPS 65915/110 - RJ
- FÁBIO VALDEVINO DOMES - 6º Oficial Substituto - CTPS 40463/062 - RJ
- ELIANE A. DA SILVA DOMÍMIM - 7º Oficial Substituto - CTPS 93231/0039 - RJ



90) RJS1 - Regimento de Custas Tabela V
Protocolo de Certidão Nº 14322/2001

Buscas/Frennt. R\$	117,45	14322/1997	112,73
Microfilmagem R\$	114,52	Página - 0	110,00
Informática R\$	111,69	Total 9º Ofício R\$	116,39

