

CONVENÇÃO DO EDIFÍCIO "NAVEMAR"Preâmbulo

Art. 1º- Os Condôminos do Edifício "NAVEMAR", sito à Rua Quintino Bocaiuva, esquina com a Avenida Governador Bley, nesta Capital, digo, nesta Cidade de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, reunidos em Assembléia Geral Extraordinária, realizada no dia quinze de dezembro de mil novecentos e sessenta e cinco, por convocação feita em edital publicado em "A GAZETA", matutino que se edita nesta mesma cidade, edições de 5, 7 e 8 de dezembro de 1965, resolveram, na conformidade da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aprovar a presente CONVENÇÃO que, nos expressos termos de § 2º, do art. 9º da citada Lei, se torna obrigatória para os proprietários das respectivas unidades e promitentes compradores atuais e futuros, como para qualquer outro ocupante.

Art. 2º- O EDIFÍCIO "NAVEMAR" tem destinação residencial, comercial e profissional.

Art. 3º- O Edifício é construído, digo, constituído de um bloco - de concreto armado, constituído de 13 (treze) pavimentos, o primeiro deles abrangendo 4 lojas, de nºs. "A", "B", "C" e "D"; o segundo de duas sobrelojas, de nºs. 1 e 2; o terceiro de seis salões, de nºs. de 1 a 6; e os dez outros pavimentos, do quarto ao décimo - terceiro, de quinze unidades autônomas cada pavimento, num total de 150 (cento e cinquenta) unidades, numeradas de 01 a 15, destinando-se o edifício a fins comerciais e residenciais, estando o mesmo construído num terreno acrescido de marinha, medindo 818,91m², confrontando-se pelo lado direito ou sul com a Av. Getúlio Vargas; pelo lado esquerdo ou norte com a Avenida Governador Bley; pela frente ou oeste com a Rua Quintino Bocaiuva, trecho que faz ligação entre as Avenidas Governador Bley e Getúlio Vargas; pelos fundos ou leste com o condomínio do Edifício Banco Mineiro da Produção S/A., terreno esse devidamente inscrito no Serviço do Patrimônio da União e transcrito no Cartório Geral do Registro de Imóveis desta Comarca, sob nºs. de ordem 6.886 e 25.264 dos livros 33 e 38F.

DO CONDOMÍNIO

Art. 4º- O Edifício é constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, insuscetíveis de divisão ou alienação, de propriedade de todos os condôminos, de acordo com o art. 3º, da mencionada Lei nº 4.591, e, de outra parte, propriedade autônoma, pertencente a cada um dos condôminos:

§ 1º - As coisas de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos, são as seguintes: - Lojas A, B, C e D, (1º pavimento); 2º pavimento - sobrelojas 201 e 202; 3º pavimento - salões 301, 302, 303, 304, 305 e 306; 4º pavimento - aptas. 401 a 415; 5º pavimento - apartamentos 501 a 515; 6º pavimento - apartamentos 601 a 615 - 7º pavimento - apartamentos 701 a 715; 8º pavimento - apartamentos 801 a 815; 9º pavimento - apartamentos 901 a 915 - 10º pavimento - apartamentos 1001 a 1015; 11º pavimento - apartamentos 1101 a 1115; 12º pavimento - apartamentos 1201 a 1215; e 13º pavimento - apartamentos 1301 a 1315.

§ 2º - As coisas de propriedade comum, indissolavelmente ligadas às partes inalienáveis, são as seguintes:

a) - O terreno, as fundações, a estrutura de concreto armado,

- segue -

"Lil." - Imóveis Lda. Inc. Ltda.

Carimbo

Carimbo
FAB
Nelson



as caixas d'água, os pisos, as paredes externas, o hall de entrada e os pavimentos, as escadas, as calçadas, o portão de acesso e o depósito de lixo;

b) - Os elevadores, compartimento de máquinas, os poços;

c) - Os encanamentos, troncos d'água e esgoto, os condutores de águas pluviais, fios troncos de eletricidade e telefone, compartimentos de medidores de luz, os aparelhos de iluminação, compartimentos de elevação d'água, as instalações contra incêndio;

d) - As benfeitorias existentes ou as que vierem a ser executadas nas dependências comuns;

e) - Os aparelhos e utensílios adquiridos em proveito da comunidade;

f) - Tudo o que, pela sua natureza, deve ser de uso comum dos condôminos;

Art. 5º- Quando algum móvel, utensílio ou instalação for considerada simples acessório do Edifício e tenha se tornado obsoleto ou impróprio para o uso, poderá ser alienado, precedendo parecer do Conselho Consultivo e autorização da Assembleia Geral.

Art. 6º- Cada condômino responderá aos outros pelos danos que por culpa de coisa comum, e pelo dano que lhe causar,

Art. 7º- As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum, deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral, após o parecer do Conselho Consultivo, e considerar-se-ão aprovadas somente quando se verificar o consentimento dos condôminos que representem, pelo menos, a maioria absoluta de votos presentes à reunião (art. 27).

Art. 8º- As modificações a serem processadas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino, serão solicitadas ao Síndico juntando o interessado a manifestação expressa dos condôminos circunvizinhos acerca das modificações pretendidas, competindo ao Síndico, por sua vez, submeter a matéria à apreciação do Conselho Consultivo, o qual deverá decidir no prazo de 10 (dez) dias. Não poderá ser denegada a aprovação para execução das modificações pretendidas, desde que elas não alterem a solidez do prédio e não prejudiquem as partes externas do edifício ou as internas das coisas comuns e não contrariem as manifestações dos condôminos vizinhos. O silêncio do Síndico, findo o prazo de 20 (vinte) dias, contados da data do registro da comunicação acompanhada de anuência dos condôminos sobreditos, ou de qualquer outra prova expressa do recebimento dos mesmos, significará não haver objeção à proposta de modificação. Realizada a modificação, embora autorizada, responde o condômino que a fez, pelos danos a que der causa. Da decisão do Conselho Consultivo caberá recurso à Assembleia Geral, que só poderá reformá-la pela maioria absoluta de votos presentes à reunião (art. 27).

Art. 9º- Todas as instalações internas de água, luz, eletricidade e esgoto de cada apartamento, serão reparados à custa do respectivo proprietário, quando o estrago se verificar até chegar às linhas troncos, assim como os assinalhos de madeira ou cerâmica colocados sobre o piso de concreto armado, portas, janelas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais acessórios pertencentes a cada unidade autônoma.

- segue -



Art. 102- Quando os estragos se verificarem nas linhas troncos, e não forem causados por qualquer condômino, seu inquilino ou prepósito, as reparações correrão por conta de todos os condôminos.

Art. 112- Quando, no entanto, ficar provado que o estrago verifica-se nas linhas troncos fôr causado por qualquer condômino, seu inquilino ou prepósito, os reparos correrão por conta do mesmo condômino.

DOS DEVERES E DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 122- Os condôminos obrigam-se:

- a) - a não usar toldos externos nem decorar ou pintar as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Edifício, sendo que as pinturas externas só poderão ser feitas pela Direção do prédio, mediante contribuição dos condôminos;
- b) - a não alugar, ceder ou usar as unidades autônomas para clubes de jogo, de dança, carnavalescos, polticos, escolas de dança ou música, pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes, compreendendo-se a embriaguez em qualquer de suas formas;
- c) - a não manter, nas unidades autônomas ou lojas, depósitos de material inflamável ou explosivo, que possa, de qualquer forma, afetar a saúde, tranquilidade e segurança dos ocupantes, ou implicar no aumento de prêmio de seguro do edifício;
- d) - a não usar alto-falante ou instrumento de música ou desacer de com a lei do silêncio e a não permitir qualquer outro ruído ou som que possa, de qualquer modo, perturbar o sossego do edifício;
- e) - a não lavar os assealhos, que somente poderão ser encerrados;
- f) - a não permitir, de qualquer maneira, a permanência de cães ou outros animais domésticos nas partes de uso comum e nas unidades autônomas;
- g) - a não utilizar os empregados do Edifício para seus serviços particulares, em horário de trabalho dos mesmos;
- h) - a não turbar o uso da coisa comum ou concorrer para isso - (retirar a coisa do uso, imobilizar o elevador, etc.) +
- i) - a não deixar torneiras d'água abertas ou abri-las além do necessário.

Art. 132- As disposições acima mencionadas servirão de base para a elaboração do Regimento Interno do Prédio, que, depois de devidamente aprovado pela Assembleia, será impresso e distribuído entre os mesmos, afixando-se um exemplar em lugar conveniente e visível da Portaria e das passagens de serviço, onde todos possam tomar conhecimento dos seus dispositivos.

SÃO DIREITOS E DEVERES DE CADA CONDÔMINO:

Art. 142- São direitos e deveres de cada condômino:-

- a) - comparecer às Assembleias Gerais ou fazer-se representar - por procurador, discutir, votar e ser votado. O procurador poderá

- segue -

ser estranho ao condomínio, mas a outorga dos poderes não poderá ser dada ao Síndico;

- b) - examinar e fiscalizar as despesas realizadas pelo Síndico;
- c) - receber, mensalmente, um demonstrativo das despesas realizadas pelo Síndico com a situação da conta do Condomínio do mês anterior;
- d) - recorrer para a Assembleia Geral de qualquer ato do Síndico, convocando-a nos recursos (Lei nº 4.591, art. 22, § 3º);
- e) - convocar Assembleias Gerais Extraordinárias por motivo de interesse geral (Lei nº 4.591, art. 25);
- f) - solicitar ao Síndico as providências que considerar legais e reclamar contra o desrespeito às disposições em vigor;
- g) - concorrer, na proporção de suas quotas, para as despesas do Edifício;
- h) - suportar, nas mesmas condições, os ônus que recaírem ou venham a recair sobre o Edifício em seu conjunto;
- i) - obrigar-se ao que for deliberado pela maioria dos condôminos;
- j) - cumprir e fazer cumprir pelos que estiverem sob sua responsabilidade, o estabelecido nesta Convenção e no Regimento Interno.

DAS DESPESAS COMUNS

Art. 15º - Consideram-se despesas comuns todas aquelas que interessam à Comunhão dos Condôminos do Edifício e que a este estejam vinculadas e sejam decorrentes:

- a) - de obras e instalações em geral, nas suas partes comuns;
- b) - de pagamento de imposto, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre as partes comuns;
- c) - de pagamento dos prêmios de seguro dos empregados do Condomínio e da Edificação (Lei nº 4.591, art. 13);
- d) - de pagamento de água, luz e força consumidos nas partes comuns do Edifício;
- e) - da aquisição de móveis e utensílios em geral, destinados às partes comuns;
- f) - da constituição do "Fundo de Reserva" (Lei nº 4.591, art. 9º, § 3º, letra "j");
- g) - de custeio de publicações e de expediente para o Condomínio, (selos, telegramas, livros, papel, etc.);
- h) - de pagamento dos salários dos empregados do Condomínio, inclusive indenizações trabalhistas;
- i) - das medidas tomadas em proveito da comunhão, decorrentes desta Convenção;

Art. 16º - As despesas a que se refere o artigo precedente serão suportadas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, que contribuirão nas seguintes bases:-

- segue -



Loja "A"-66/10.000; Loja "B"-78/10.000; Loja "C"-810/10.000 e Loja "D"-1.109/10.000; Sala 201-54/10.000; Sala 202-60/10.000; Sala 301-225/10.000; Sala 302-106/10.000; Sala 303-117/10.000; Sala 304-170/10.000; Sala 305-107/10.000; Sala 306-118/10.000; De 1º ao 13º pavimentos:- aptº 01-39/10.000; aptº 02-47/10.000; aptº 03-50/10.000; aptº 04-50/10.000; aptº 05-50/10.000; aptº 06-50/10.000; aptº 07-50/10.000; aptº 08-50/10.000; aptº 09-50/10.000; aptº 10-50/10.000; aptº 11-50/10.000; aptº 12-50/10.000. Aptº 13-44/10.000; aptº 14-30/10.000; aptº 15-38/10.000.-

§ 1º- As lojas também se obrigam a custear todas as despesas, exceto as decorrentes dos elevadores, cabendo-lhes no rateio, após a dedução dessas despesas, as percentagens indicadas anteriormente;

§ 2º- O pagamento das despesas a que se refere o art. 15º, será realizado, trimestral e antecipadamente, pago até o dia 10 (dez) do primeiro mês do trimestre civil, na proporção das frações ideais descritas neste artigo.

Art. 17º- O condômino que der causa a aumento das despesas comuns, ficará responsável pelo respectivo excesso.

Art. 18º- As despesas comuns serão realizadas mediante autorização do Síndico, quando não superior a R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil cruzeiros). Daí por diante, por autorização da Assembleia Geral mediante parecer do Conselho Consultivo.

Art. 19º- As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição da unidade, mediante orçamento prévio aprovado na Assembleia Geral, incluindo-se de sua execução o Síndico (Lei nº 4.591 - § 4º, do artº 12).

Art. 20º- A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como recusa para exonerá-lo de seus encargos (Lei nº 4.591, §5º, do art.12).

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 21º- A administração do Edifício, no que diz respeito ao serviço de uso comum caberá:

- a) - À Assembleia Geral dos Condôminos;
- b) - Ao Síndico;
- c) - Ao Conselho Consultivo (art. 33 e seu parágrafo).

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 22º- Realizar-se-á, anualmente, por convocação do Síndico, a Assembleia Geral Ordinária, em local, mês, dia e hora fixados com antecedência mínima de 8 (oito) dias (Lei nº 4.591, arts. 24 e 9, § 3º, letra "h");

1) - Na segunda quinzena de janeiro para os seguintes fins:-

- a) - fixar o orçamento para o ano em exercício;
- b) - apreciar e julgar as contas gerais apresentadas pelo Síndico e correspondentes ao ano anterior;
- c) - aprovar ou não as resoluções do Síndico;

"Luz" - Imóveis Ltda. Inc. Ltda.

Assinatura do Síndico
Data: / /



d) - decidir sobre assunto de interesse geral;

II - O Síndico, os componentes do Conselho Consultivo, bem como o Presidente deste, serão, bianualmente, eleitos e empossados pela Assembleia Geral Ordinária.

Art. 23º - Haverá Assembleias Gerais Extraordinárias, em qualquer data:

I - Por convocação do Síndico:

a) - sempre que o exigirem os interesses gerais (Lei nº 4.591, art. 25);

b) - para julgar recurso interposto por condômino contra qualquer ato do Síndico (Lei nº 4.591, art. 22, § 3º);

II - Por convocação de condôminos, que representem, um quarto, no mínimo, do Condomínio:

a) - sempre que o exigirem os interesses gerais (Lei nº 4.591 - art. 25);

b) - para destituição e eleição do Síndico.

§ 1º - No caso da letra "b", do inciso II, a Assembleia Geral será convocada especialmente (Lei nº 4.591, art. 22, § 5º).

§ 2º - No caso de recurso, o Síndico fará a convocação tão logo instrua o mesmo.

§ 3º - Nos demais casos os condôminos interessados apresentarão ao Síndico a relação proporcional para que a convocação seja em nome dos mesmos.

Art. 24º - A convocação, ordinária ou extraordinária, só será válida quando declarado o seu objetivo e feita através de aviso aos condôminos, em notificação protocolada, entregue com 8 dias de antecedência. Além dessa exigência, é necessário que, naquele prazo, seja afixado o edital de convocação em lugar visível na portaria - do Edifício.

Art. 25º - Tanto para instalação das reuniões ordinárias quanto das extraordinárias, será exigido, em primeira convocação, o quorum mínimo de dois terços do total dos condôminos, sendo que a instalação se dará com qualquer número em segunda convocação, uma hora depois da designada para a primeira.

Parágrafo Único - A convocação da Assembleia Ordinária será acompanhada de cópias do balanço do ano anterior, bem como da previsão orçamentária para o exercício seguinte.

Art. 26º - Nas Assembleias Gerais, cada condômino, na conformidade do § 3º, do art. 24 da Lei nº 4.591, terá direito a tantos votos quantos forem as frações ideais de sua propriedade.

Art. 27º - As decisões da Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, inclusive para alteração da convocação, aprovação e alteração do Regimento Interno e para destituição e eleição do Síndico, serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes à reunião e serão obrigatórias para os demais condôminos.

Art. 28º - As Assembleias Gerais serão presididas por um dos condôminos, eleito pela maioria ou aclamação pelos demais, cabendo-lhes

Imóveis de São Paulo, Inc. Ltda.
 [Assinatura]



escolher, entre os presentes, o Secretário ao qual incumbirá a lavratura da Ata dos trabalhos.

Art. 29º- Não terá direito a voto o condômino:-

a)- que estiver em atraso com qualquer pagamento devido ao condomínio;

b)- cujos atos deve ser objeto de deliberação da Assembleia.

Parágrafo Único:- O disposto na letra "a" não se aplica, quando a Assembleia Geral for convocada para reexaminar a previsão orçamentária e o débito for proveniente do respectivo rateio.

Art. 30º- Se uma unidade autônoma pertencer ou vier a pertencer em virtude de sucessão ou outro qualquer motivo a diversas pessoas, essas deverão designar, através de procuração, uma dentre elas para representá-las em todos os atos em que se fizer necessária sua intervenção, sob pena de suspensão temporária do exercício desse direito e vantagens asseguradas na presente Convenção.

Art. 31º- Haverá o livro de Atas em que se registrará tudo o que ocorrer nas reuniões, inclusive o número de condôminos presentes e o assunto que foi objeto de deliberação. O dito livro será aberto e encerrado pelo Síndico, que rubricará todas as suas folhas e o manterá em seu poder, à disposição dos condôminos presentes à respectiva reunião. A ata deverá ser redigida pelo Secretário escolhido pelo Presidente da Assembleia e assinada por todos os condôminos presentes à reunião e à sua leitura.

Parágrafo Único:- Antes do início dos trabalhos da Assembleia, os condôminos lançarão suas assinaturas no livro de presença, que terá os mesmos requisitos de de Atas e que ficará, também, sob a guarda do Síndico.

Art. 32º- Ficam vedados os apartes nas Assembleias Gerais, salvo com autorização expressa do condômino apartado, ficando, não obstante, ressalvado o direito de cada condômino utilizar da palavra, observada, porém, a ordem preferencial dos que já a houverem requerido.

Parágrafo Único:- Cada condômino falará apenas uma vez sobre cada matéria em discussão, por tempo nunca superior a dez minutos.

DO SÍNDICO

Art. 33º- A Assembleia Geral Ordinária elegará, preferencialmente, um dos condôminos para Síndico do Condomínio, cujo mandato será de dois (2) anos, podendo haver realignação (Lei nº 4.591, art. 22).

Parágrafo Único:- O Síndico, quando estranho ao Condomínio, só poderá ser realite pelo voto dos condôminos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o referido condomínio.

Art. 34º- O Síndico será eleito por maioria de aclamação.

Art. 35º- Quando o Síndico for condômino do Edifício poderá delegar as funções administrativas à pessoa de sua confiança, e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembleia Geral (Lei nº 4.591, art. 22, § 4º, "in fine").

- segue -

1111 - Imóvel Lot. Inc. Ltda.
Assinado por: [Assinatura]



Art. 36º- É expressamente vedado ao Síndico a acumulação de igual-função em qualquer outro edifício.

Art. 37º- O Síndico perceberá remuneração fixada pela Assembleia - Geral (Lei nº 4.591, art. 22, § 4º).

Art. 38º- Compete ao Síndico:-

- a)- Representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns nos limites conferidos pela Lei nº 4.591, por esta Convenção e pelo Regimento Interno; b)
- b)- exercer a administração externa da edificação, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessem a todos os moradores (Lei nº 4.591, art. 22, letra "b");
- c)- impor as multas estabelecidas na Lei nº 4.591, nesta Convenção e no Regimento Interno;
- d)- cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembleia - (Lei nº 4.591, art. 22, letra "e");
- e)- prestar contas à Assembleia Geral (Lei nº 4.591, art. 22, letra "f");
- f)- comunicar, nos oito(8) dias subsequentes à Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, aos condôminos, o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas (Lei nº 4.591, art. 24, §2º);
- g)- admitir e dispensar o pessoal a serviço do Condomínio;
- h)- arrecadar, contra recibo, as quotas devidas pelos condôminos, as multas e qualquer receita de interesse da comunidade;
- i)- manter em ordem a contabilidade do condomínio, apresentando aos condôminos, sempre que solicitados, os comprovantes das operações de que deva prestar contas na Assembleia Geral;
- j)- ter sob sua guarda e responsabilidade, devidamente relacionados, todos os livros, títulos de propriedade ou de domínio e as quitações de impostos ou de taxas relativas às partes comuns do Edifício; k)- supervisionar os serviços a cargo dos empregados do Condomínio;
- l)- providenciar, sem demora, os reparos e as substituições necessárias ao condomínio, dentro do âmbito de suas atribuições;
- m)- submeter à aprovação da Assembleia Geral o orçamento da despesa anual do Edifício;
- n)- contratar com a firma dos elevadores a conservação dos mesmos;
- o)- encaminhar, dentro de cinco(5) dias, ao Presidente do Conselho Consultivo, recursos que lhe forem entregues, para o devido parecer;
- p)- decidir, em caráter transitório, sobre qualquer caso omissivo de qual dará conhecimento imediato à Assembleia Geral, conforme a gravidade do caso;

- segue -

"LIL" - Imóveis Lot. Inc. Mas.

Quarta



- q)- autenticar e rubricar todos os livros do Condomínio;
- r)- depositar as quantias recebidas em conta corrente bancária, em nome do Condomínio, revertendo, em favor deste, os juros creditados;
- s)- efetuar todo e qualquer pagamento mediante emissão de cheque bancário nominativo;
- t)- entregar ao seu sucessor, contra recibo, todos os livros e documentos do Condomínio.

DO CONSELHO CONSULTIVO

Art. 39º- O Conselho Consultivo será constituído de três condôminos, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, com os respectivos suplentes, com mandato de dois(2) anos, podendo ser reeleito (Lei nº- 4.591, art. 23).

Parágrafo Único - Funcionará o Conselho como Órgão Consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio (Lei nº 4.591, art. 23 e seu parágrafo).

Art. 40º- O presidente será eleito pelas Assembleias Geral Ordinária, dentre os membros efetivos eleitos, cujo mandato será de dois (2) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo Único - O Vice-Presidente será o Conselheiro mais idoso.

Art. 41º- Compete ao Presidente do Conselho exercer a função de - Sub-Síndico (Lei nº 4.591, art. 22, § 6º), substituindo o Síndico - em caso de impedimento eventual por mais de trinta dias e ausências ocasionais, e sucedendo-lhe no de vaga.

§ 1º - O Presidente do Conselho, quando no exercício temporário do cargo de Síndico, passará a Presidência ao Vice-Presidente.

§ 2º - No caso do Presidente do Conselho suceder ao Síndico, compete à Assembleia Geral eleger o seu substituto.

Art. 42º- O Conselho Consultivo só poderá funcionar com o número - total dos seus membros, convocando-se os suplentes, quando necessário.

Parágrafo Único - O Conselho reunir-se-á quantas vezes for necessário, por convocação escrita do Presidente.

Art. 43º- É da atribuição do Conselho Consultivo (Lei nº 4.591-art. 23, e seu parágrafo, "in-fine") :

- a)- emitir parecer sobre as modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum e exclusiva de cada condômino ;
- b)- opinar sobre despesas propostas pelo Síndico e superiores a R\$ 150.000 (cento e cinquenta mil cruzeiros);
- c)- emitir parecer sobre a forma dos contratos que o Síndico tiver de assinar pelo Condomínio;
- d)- emitir parecer sobre as modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum (Lei nº 4.591, art. 6º e no caso do art.- 4º) ;
- e)- opinar sobre os recursos interpostos;
- f)- emitir parecer sobre qualquer assunto de interesse do Condomínio

- segue -



"LULA" - Imóveis Lot. Inc. Ltda.



nínio quando solicitado pelo Síndico, inclusive sobre sua prestação de contas, composição do quadro de empregados, funções e vencimentos.

Art. 44º - Os pareceres do Conselho Consultivo serão proferidos por maioria de votos.

Parágrafo Único - As Atas das reuniões serão lavradas em livro próprio por um dos seus membros que funcionar como Secretário e assinadas pelos demais.

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 45º - Fica criado um "FUNDO DE RESERVA" que se destina a custear as despesas vultuosas relativas:

a) - às obras que se tornarem necessárias pela ação do tempo, ou pelo obsoleto;

b) - a melhoramentos indispensáveis.

Art. 46º - Para a formação do "FUNDO DE RESERVA", cada condômino - concorrerá com uma percentagem sobre a sua quota de contribuição - periódica, relativa às despesas de administração do Condomínio.

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

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

Art. 47º - Serão recolhidas ao "FUNDO DE RESERVA" as importâncias - recebidas de multas aplicadas e bem assim outras quaisquer que não tenham fim especial designado.

Parágrafo Único - O saldo ergamentário, que porventura se verificar no fim do exercício, poderá, a juízo da Assembleia, constituir fundo de reserva.

Art. 48º - O Fundo de Reserva será escriturado em título próprio no livro Caixa e a respectiva importância ficará incorporada ao patrimônio do Condomínio, não sendo permitida a sua restituição em hipótese alguma.

Parágrafo Único - Ditas importâncias a crédito do FUNDO DE RESERVA serão depositadas em um Banco reconhecidamente idôneo, a critério do Síndico e só poderão ser retiradas do Banco em Cheque assinado pelo mesmo, com autorização da Assembleia Geral.

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATORIA

Art. 49º - O Edifício será obrigatoriamente segurado na sua totalidade contra incêndio, em Companhia escolhida pela Assembleia Geral, preferindo-se a que melhor vantagem oferecer ao Condomínio, mediante propostas escritas.

Parágrafo Único - O seguro cobrirá o valor global do Edifício, especificando-se, na apólice respectiva, o valor de cada tipo de unidades autônomas.

Art. 50º - Cada condômino poderá, individualmente e por conta própria, suplementar a cobertura dos riscos que incidam sobre benfeitorias e melhoramentos introduzidos em sua unidade autônoma.

U.L.L. - Imóveis Ltda. Inc. Ltda.
[Handwritten signature]
 Diretor Geral

Neima



dando diretamente com a Seguradora o valor da indenização correspondente ao refrago de seguro.

Art. 51º- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços da Edificação, proceder-se-á na conformidade dos artigos 14, 15 e seus parágrafos, 16, 17 e 18, da precitada Lei nº 4.591.

DOS LIVROS

Art. 52- O condomínio adotará para os seus serviços de escrituração e contabilidade, os seguintes livros:

a)- LIVRO DE ATAS DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - onde serão registradas as Atas de reuniões e deliberações das Assembleias Gerais.

b)- LIVRO DE ATAS DO CONSELHO CONSULTIVO - onde serão registradas as Atas de reuniões e pareceres do Conselho Consultivo.

c)- LIVRO CAIXA - para o registro sistematizado das importâncias recebidas e dispendidas, vinculadas ao Condomínio.

d)- LIVRO DE OCORRÊNCIAS - destinado ao registro das reclamações, queixas, sugestões e avisos, e, bem assim toda e qualquer transgressão da Convenção.

e)- LIVRO PROTOCOLO - para registro da expedição e entrega de documentos e outros papéis importantes.

§ 1º- Todos os livros acima terão termo de Abertura e Encerramento e as suas folhas serão devidamente rubricadas.

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

Art. 53º- Ao condomínio é facultado ter vista de qualquer dos livros acima referidos, porém, na presença do responsável pela sua guarda.

DES PENALIDADES E AÇÕES JUDICIAIS

Art. 54º- O condomínio que não pagar a sua contribuição finde o trimestre, fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês e multa de 20% sobre o débito, que será atualizando com a aplicação dos índices de correção monetária estabelecidos pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de multa por período igual ou superior a 6 (seis) meses (Lei nº 4.591, § 3º de art. 12).

Art. 55º- Os infratores dos dispositivos desta Convenção, incorrerão na multa de mais a dois galões mínimos vigentes em Vitória, segundo a natureza da infração, sua extensão e a intenção de quem praticou, aplicada em dobro no caso de reincidência.

Parágrafo Único - No caso de haver penalidade cominada pela Legislação vigente, a prioridade será sempre desta, podendo, entretanto, ser aplicada a que decorrer desta Convenção, desde que não haja incompatibilidade na sua aplicação simultânea.

Art. 56º- O pagamento da multa não isenta o infrator da obrigação

a)- de reparar qualquer dano causado;

b)- de anular o seu ato, fazer voltar a coisa à situação de origem ou eliminar o mal e as suas causas;



c)- de custear as despesas que se fizerem necessárias, decorrentes do ato ou fato impugnado (Lei nº 4.591, art. 21).

Art. 57- Durante um prazo razoável de 10(diez) dias, os débitos e as multas serão cobrados amigavelmente, mediante notificação escrita do Síndico. No caso de devedor, findo o prazo, recusar-se ao respectivo pagamento, o Síndico promoverá, por via executiva a cobrança judicial das quotas atrasadas ou das multas devidas (Lei nº 4.591, § 2º do art. 12 e parágrafo único do art. 21).

§ 1º- No caso de omissão do Síndico, compete a qualquer condômino promover a cobrança amigável ou judicial, em benefício do Condomínio (Lei nº 4.591, parágrafo único, "in fine", do art. 21).

§ 2º- No caso do parágrafo supra, o Síndico responderá, pelo Condomínio, pela quota ou multa devida.

§ 3º- Promovida a ação executiva, o devedor responderá pelas despesas judiciais e honorários do advogado.

Art. 58- Fica eleito o Fôro de Vitória, Capital do Estado do Espírito Santo, como renúncia expressa do domicílio que, de futuro, venham a ter os condôminos, para todas as questões desta Convenção.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 59- São motivos de incompatibilidade para qualquer cargo de condômino:

- a)- ato de improbidade;
- b)- descuido no desempenho das respectivas funções;
- c) abandono do cargo;
- d)- abuso de autoridade;
- e)- crime inafiançável.

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

Art. 60- A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem de consentimento dos condôminos.

Parágrafo Único - O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas (Lei nº 4.591, art. 4º e seu parágrafo).

Art. 61- Celebrado um contrato de compra e venda, locação ou cessão, deverá o condômino remeter ao Síndico certidão do mesmo ato - sete(7) dias antes da ocupação da respectiva unidade.

Art. 62- O prazo para interposição de recurso será de cinco (5) dias a contar da data da notificação do ato (art. 23, nº I, letra "b").

Art. 63- Se a Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15(quinze) dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados (Lei nº 4.591, art. 27).

Art. 64- É da atribuição do Síndico instalar as Assembleias Gerais.

"LILIL" - Imóvel Lot. Inc. J. J. J.

Dádiva Unice - O exemplar principal da referida CONVENÇÃO, devidamente legalizado, ficará sob a guarda e responsabilidade do Sênado, para ser utilizado quando necessário.

FRACÇÕES IDEAIS	
DER PIRANGA DE OLIVEIRA	807 50
AYLTON ROCHA BERNDES	806 50
JOSE DEUARTE SIQUEIRA	408 50
ANTONIO GUIMARAES & CIA. LTDA.	"G"-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1015 1148
ANTONIO MENDONÇA	601 39
ANACLETO VIEIRA GOMES	1112 50
RICARDO COHEN	1309-1310 100
CARLOS ALBERTO GASTEN NORTEIRA	911-912 100
EMANUEL LESSA	605 50
EXPORTADORA DAMOOR LTDA.	TR 78
JOSEF GARS S/A	769-809-810 150
Nicchio, Sebrinho & Cia. Ltda	1311-1312-1314 150
	610-611 100

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. NAVEJAR

(14)



<i>Salustiano de Sales Xavier</i> SALUSTIANO DE SALES XAVIER	1303	TRANSPORTE:-	2.095
<i>Wallace Conde Sandoval</i> WALLACE CONDE SANDOVAL	701-702		86
<i>Orly Campos</i> ORLY CAMPOS	711		50
<i>Associação dos Práticos - Presidente</i> ASSOCIAÇÃO DOS PRÁTICOS - Presidente	513-514-515		112
<i>Gutierrez Ioser Quetroz</i> GUTIERREZ IOSER QUETROZ	403		50
<i>Palmeira Costa Mata</i> PALMEIRA COSTA MATA	413		44
<i>Jose Loureiro Segura</i> (N/A ASSINOU)			
<i>Henrico Araújo</i> HENRICO ARAÚJO	1005		50
<i>Marina Manfreadi Capaldi</i> MARINA MANFREADI CAPALDI	805		50
<i>Guimaraes Dutra Lima</i> GUIMARAES DUTRA LIMA	507		50
<i>Guimaraes Dutra Lima</i> GUIMARAES DUTRA LIMA	104-1211-1212-1213		314
<i>P. J. Delta Line Inc</i> P. J. DELTA LINE INC	707-708-901		139
<i>Nelson Rangel</i> NELSON RANGEL	706		118
<i>Nelson Rangel</i> NELSON RANGEL			50
<i>Socio Gerente</i> Sócio Gerente	1008-1009		100
<i>Georges M. H. Delano</i> Georges M. H. Delano	303		117
<i>Orly Campos</i> ORLY CAMPOS	811		50
<i>Wilo Bonadiman</i> WILLO BONADIMAN	412		50
<i>Silvestre Edward Costa</i> SILVESTRE EDWARD COSTA	405		50
<i>Lucas</i> LUCAS	302		106

"LILL" - Imóveis Lot. Inc. Ltda.

On pág. 1

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. NAVILAR

(15)

TRANSPORTE:-

3.781
50

<i>Pietro Nelson Pretti</i>	804	
Exportadora Bergson Ltda.		
<i>1013-1014</i>	1013-1014	74
<i>406-407</i>	406-407	100
OSCARIO CHAVES NORCIMA		
<i>903</i>	903	50
LUIZA ANTONIA COUTINHO		
<i>914</i>	914	30
MARIA TEREZA PIMENTEL		
<i>907</i>	907	50
ROBERTO LACERDA		
<i>813-814</i>	813-814	74
JOSE IMACIO FERREIRA		
<i>1102</i>	1102	47
DARIO MENDES FERREIRA		
<i>1012</i>	1012	50
YONE ROSA DE ARAUJO		
<i>714</i>	714	30
JOSE DOS PASSOS CARVALHO		
<i>710</i>	710	50
GILSON CAVALINI		
"COENCO", Comercio Engenharia e Construc ^{oes} Ltda.		
<i>815</i>	815	38
Socio Gerente: Manassés Balleiro Diniz		
<i>1004</i>	1004	50
ANTONIA MARIA VIANA		
<i>107</i>	107	107
ANTENOR TAVARES		
<i>509</i>	509	50
ALFREDO MORGANO HORTA		
<i>1115</i>	1115	38
JOSE AUGUSTO CARVALHO		
<i>1102</i>	1102	47
ALDINO PUPPIN		
<i>1215</i>	1215	38
MICHEL MAUFOUAD KEMAL		
ISAURA MARQUES DA SILVA		
<i>505</i>	505	50
MARIA DA PENHA VASQUES		
<i>905</i>	905	50
MARIA DA PENHA VASQUES		

"1111" - Imóveis Lot. Inc. Ltda.

50
Nelson & M.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. NAVEIAR

(16)



Ind. Lopes Sader	706	TRANSPORTE	4.951
IND LOPES SADER			50
Milton Abrão Sader	705		50
MILTON ABRÃO SADER			
Kacieta Dias de Azevedo	904		50
KACIETA DIAS DE AZEVEDO			
João Maurício de Azevedo	801/802		86
SINDICATO DOS PARTICIPADORES			
ARMED - Ant. de Imp. e Com. S/A.			
Enrique	508		50
Neise Cunha Rodrigues	1304		50
NEISE CUNHA RODRIGUES			
Humberto de Paula Costa	1001		39
CLUBE DOS DIRETORES LOJISTAS			
Walter P. Soares de Mello	804		50
WALTER P. SOARES DE MELLO			
João Batista Celestino	802		47
JOÃO BATISTA CELESTINO			
Humberto de Paula Costa	902		47
HILTON CARLOS DE QUEIROZ			
Amadeu Baioco	803		50
AMADEU BAIOCO			
Fernando de Oliveira Cruz	1104		50
FERNANDO DE OLIVEIRA CRUZ			
Antônio Costa	511-512		100
ANTÔNIO COSTA			
Moisés Bencherit	703		50
MOISÉS BENCHERIT			
Theodorico Assis Ferrão	1105-1106		100
THEODORICO ASSIS FERRÃO			
Maria Yvonne de Andrade	Fundações	615	38
MARTA YVONNE DE ANDRADE FUNDÃO			
Alaor Moreira	401		39
ALACOR MOREIRA			
Rômulo Correa	1204		50
ROMULO CORREA			
Manoel Figueiredo Andrade	808		50
MANOEL FIGUEIREDO ANDRADE			
Ferdinando Barreto de Moraes	1103		50
FERDINANDO BARRETO DE MORAES			
Florentino Riccas Junior	2002		47
FLORENTINO RICCAS JUNIOR			

"LILLY" - Imóveis Loh Inc. Mex.

CONVENÇÃO DO CONTRIBUÍDO DO ED. HAVELAR

(17)

TRANSPORTE:

6.144



<i>Luiz Siqueira</i>	909	50
LUIZ SIQUEIRA	910	50
<i>Luiz Siqueira</i>	1108	50
NEIL DE FREITAS MARINS	1305	50
<i>Eda Aboumrad</i>	501-502	86
EDA ABOUMRAD	1293	50
<i>Renato Netto</i>	612	50
RENATO NETTO	414	30
<i>Paulo Antonio Silveira</i>	410-415	88
PAULO ANTONIO SILVEIRA	606	50
<i>Maria de Lourdes Fernandes</i>	607	50
MARIA DE LOURDES FERNANDES	1113	44
<i>Eny Lopes de Souza</i>	1109	50
ENY LOPES DE SOUZA	503	50
<i>Isaias Elias Jacobsen</i>	1003	50
ISAIAS ELIAS JACOBSEN	409	50
<i>Carlos Alvaro da Silva</i>	201	50
CARLOS ALVARO DA SILVA	"A"	60
<i>Jose de Aquino Tatagiba</i>	1201-1202	80
JOSE DE AQUINO TATAGIBA	411	50
<i>Eduardo Ferreira</i>	301	22
EDUARDO FERREIRA		
<i>Francis Sperli</i>		
FRANCIS SPERLI		
<i>Haroldo Rangel</i>		
HAROLDO RANGEL		
<i>Acyr Queiroz Eyra</i>		
ACYR QUEIROZ EYRA		
<i>Heliano Ferreira Gomes</i>		
HELIANO FERREIRA GOMES		
<i>OTICA VIDEO LTDA.</i>		
OTICA VIDEO LTDA.		
<i>GERENTE</i>		
GERENTE		
<i>OTICA BOAVISTA LTDA.</i>		
OTICA BOAVISTA LTDA.		
<i>Sócio gerente</i>		
Sócio gerente		
<i>APARELO PRATO</i>		
APARELO PRATO		



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED; NAVEMAR

(18)

ALCIDES JOSÉ GIACOMINI
CONSTRUTORA RODOCAP LTDA.

TRANSPORTE 7.533
38

1107	50
812	50
JOSÉ PAULINE	
TOTAL:-	7.671

Declaramos, para todos os fins legais e de direito, que a convenção constante das folhas datilografadas de nºs 1 a 18, é

cópia fiel e autêntica da que se acha lavrada no LIVRO nº 1, DE

ATAS DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NAVEMAR, -

das fls. 1 a 16. Declaramos mais que todos os Senhores Condômi-

nos que assinaram em 3(três) vias a convenção datilografada, as

sinaram, também, o referido livro, que nos termos da convenção-

assinada fica sob a guarda do Síndico para exibição aos Senhores

Condôminos interessados. Vitória, 9 de dezembro de 1966

CONDOMÍNIO DO ED. NAVEMAR

ILIE - IM. LANCAMENTOS INC. LTDA. - SÍNDICO
Daniel Fernandes Alves - Síndico Gerente

Reconheço as firmas retro de: Dea Pitanga de Oliveira, Aylton Rocha Bermudes, Jose Duarte Siqueira, Orlando Antenor Guimarães, Antonio Mendonça, Anacleto Vieira Gomes, Daniel Fernandes Alves, Glades Lessa, Ricardo Cohen, Louis Debbané, Jair Coser, Adhemar Nichio, Salustiano de Salles Xavier, Wallace Conde Sandoval, Orly Campos, Antonio Pereira dos Santos, Guilherme Lozer / de Queiroz, Palmira Costa Maia, Jose Duarte Siqueira, Hilderico Araujo, Oscarina Fraga Rodrigues, Guilherme Pretti Filho, Thelmo Nunes, Nelson Ramos, Leizir Lucas Batista, Wolmar Zamprognio, Georges M.H. Delanos, Nilo Bonadinan, Sebastião Edward Costa, José Simões Gonçalves, Pedro Nelson Pretti, Tarcisio Gonçalves Nunes, Olegário Chaves Noronha, Luiza Antonia Coutinho, Maria Theresa Pimentel, José Inácio Ferreira, Dario Mendes Ferreira, Ione Rosa de Araújo, José dos Passos Carvalho, Gilson Cavallini, Manassés Balieiro Diniz, Antonia Maia Vianna, Ernst Marschall, Antenor Tavares, Alfredo Morgado Horta, José Augusto Carvalho, Aldino Puppin, Isaura Marques da Silva, Michel Maudeami Kemaid, Maria da Penha Vasques, Ary Ferraço Coelho, Ind Lopes Sader, Abraao Sader, Cacieta Dias de Azevedo, José Mauricio Madeira, Ewerton Gianordoli, Neyse Cunha Rodrigues, Humberto de Freitas Cossate, Waldyr Passos Soares & Mello, João Batista Celestino, Wilton Carlos de Queiroz, Amadeu Baioco, Fernando de Assis Ferraço, Theodoro da Assis Ferraço, Fernando de Oliveira Cruz, Antonio Forzza, Moisés Benchetrit, Maria Ione de Andrade Fundão, Alaor Moreira, Rômulo Conde, Manoel Figueiredo de Andrade Fundao, Ferdinando Berredo de Menezes, Florentino Biccias Junior, Miguel Scal, Luiz Siqueira, Neil de Freitas Martins, Iedda Aboumrar, Renato Netto, Paulo Antonio Silveira, Maria de Lourdes Fernandes, Eny Lopes de Souza, Isaias Elias Jacobsen, Carlos Alvaro da Silva, José de Aquino Tagagiba, Eduardo Ferreira, Franz Sprol, Haroldo Rangel, Acyr Queiroz Lyra, Luciano Ferreira Gomes, Josette Magalhães, Paulo Antonio Silveira, Anthero Braido, A. Villaschi, Aylton José Villaschi, Alcides José Giacomini, José Pauline Aluysio Chaves Azevedo

Vitória, 9 de Dezembro de 1966

Em test. da unidade

[Handwritten signature]

Registro Geral de Imóveis

1a ZONA

Vitória - Esp. Santo

N.º 80296

Pag. 9/10

Protocolo n.º 1 - 1

9 de Dezembro de 1966

Reg. L.º 416 N.º 2787 de ordem

[Handwritten signature: Maria Lúcia Castello]



Cartório de 1.º Ofício
TABELIONATO
Nelson G. Monteiro
TABELIÃO
Dr. Paulo P. Monteiro
ESCRIVÃO
David Macêdo Paes
ESCRIVÃO
Cartório de Notas
ASTORIANO
Rua Monte Carmo, 226
Tel. 2006 - 4013
Vitória - E. Santo