

Registro de Imóveis
Cartório do 9º. Ofício
Protocolo: 1218163
Data Apresentação: 07/01/2011
Livro: 1-01. Folha: 131V

**CONVENÇÃO GERAL DO CONDOMÍNIO
ION INTELLIGENT CENTER**

Localizado na Avenida das Américas, 1.650 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro.

OS INSTITUIDORES,

- 1) **Alfa Port Empreendimentos Imobiliários Ltda**, empresa com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 19, Lojas 105 a 108, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 32.170.094/0001-33, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus administradores **Luiz Henrique de Oliveira Rimes**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 20-20904-5, expedida pelo CRA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 402.680.637-53, residente e domiciliado nesta cidade, e **Wagner Tadeu Pereira Lofare**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 89.1.00562-6, expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 943.892.847-20 ambos com escritório no endereço cima, doravante isoladamente designada **INSTITUIDORA e proprietária das seguintes unidades: Salas 101, 103 a 111, 114 a 126, 128 a 133, 201 a 216, 220 a 228, 230 a 233 e 301 a 314 todas do bloco 02; Salas 101 a 104, 201 a 204 e 301 a 304 todas do bloco 03; e Lojas 101 a 107, 108 a 125, 126 a 131, Salas 201 a 216, 226 a 233, 301, 304 a 307, 311 e 312 todas do bloco 04;**
- 2) **Oriette Elias Chamoun**, brasileira, solteira, aposentada, portadora da identidade 01666443-5 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 060.981.857-00, neste ato representada por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 6279, folhas 129, na qualidade promitente compradora da **Sala 102 do Bloco 2;**
- 3) **Luiz Fernando de Gusmão Lobo Pedroso**, portador da identidade nº 84-1-055093 expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 781.676.807-97, engenheiro, e sua mulher **Anna Christina Martin Pedroso**, portador da identidade nº 06132893-6 expedido pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 792.970.137-91, comerciante, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Amaury Filho nº 260, casa 2, Recreio dos Bandeirantes, representados neste ato por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 6212, folhas 76, na qualidade de promitentes compradores da **Sala 112 do Bloco 2;**
- 4) **Luiz Fernando de Gusmão Lobo Pedroso**, portador da identidade nº 84-1-055093 expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 781.676.807-97, engenheiro, e sua mulher **Anna Christina Martin Pedroso**, portador da identidade nº 06132893-6 expedido pelo IFP, inscrito no CPF/MF sob o nº 792.970.137-91, comerciante, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Amaury Filho nº 260, casa 2, Recreio dos Bandeirantes, representados neste ato por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 6374, folhas 82, na qualidade de promitentes compradores da **Sala 113 do Bloco 2;**
- 5) **Andrea de Godoy Campos Marinho**, portadora da identidade nº 5250283-1 expedida pelo CRM/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 899.202.107-06, médica e seu marido **Claudio dos Santos Marinho**, portador da identidade nº 81103021-1 expedida pelo CREA/RJ, inscrito no CPF/MF 512.185.427-72, engenheiro, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua General Ivan Raposo nº 550, apto 201, neste ato representados por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no



9º Ofício
REG. DE IMÓVEIS RJ
Av. Nilo Pecanha, 12
6º Andar

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'R. F.' and other initials.

Ofício de Notas, Livro 6146, folhas 139, na qualidade promitentes compradores da Sala 129 do Bloco 2;

6) **Nk Nippon Kaiji Kyokai do Brasil Ltda.**, empresa com sede nesta cidade, portadora da identidade nº 14742 expedida pelo CRO/RJ e inscrita no CPF sob o nº 486.832.217-68, residente e domiciliada na Av. Sernambetiba nº 4000, Bloco 8, Apartamento 302, neste ato representada por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo das escrituras de Promessa de Compra e Venda, lavradas no 6º Ofício de Notas, Livros 6536, folhas 76, 86 e 96, na qualidade de promitentes compradores das Salas 217, 218 e 219 do Bloco 2;

7) **Marilena Souto Borges Petros**, brasileira, cirurgiã-dentista, divorciada, portadora da identidade nº 14742 expedida pelo CRO/RJ e inscrita no CPF sob o nº 486.832.217-68, residente e domiciliada na Av. Sernambetiba nº 4000, Bloco 8, Apartamento 302, neste ato representada por sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Promessa de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 6147, folhas 04, na qualidade promitente compradora da Sala 229 do Bloco 2;

8) **Pedro Carlos Marinho**, comerciante, casado pelo regime da separação total de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **Branca Maria Costa Cabral Marinho**, do lar, que neste ato o assiste, ambos brasileiros, respectivamente portadores da carteira de identidade nºs. 02.585.071-0 e 01.622.480-0 expedidas pelo IFF/RJ e inscritos no CPF/ME sob os nºs 009.950.617-34 e 179.322.897-34, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua Kobe, nº 571 – Barra da Tijuca, na qualidade de proprietário de **50% da Loja 101, e a totalidade da Loja 103 e da Sala 307 todas do Bloco 1**, representado pela sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 5973, folhas 106;

9) **Jacob Barata**, comerciante e sua mulher **Gloria Ferreira Barata**, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6.515/77, respectivamente portadores das carteiras de identidade nºs 976.984 e 1.669.740-1 expedidas pelo IFF e inscritos no CPF/ME sob os nºs 005.805.707-20 e 088.780.757-79, residentes e domiciliados nesta cidade à Estrada Velha da Tijuca, nº 2.350; **50% da Loja 101, e a totalidade das Salas 308 e 309 todas do Bloco 1**; representados pela sua procuradora **João Fortes Engenharia S.A.**, nos termos da procuração inserida no corpo da escritura de Compra e Venda, lavrada no 6º Ofício de Notas, Livro 5973, folhas 106;

10) **Globsat Programadora Ltda.**, com sede na Rua Itapiru nº 1.209, Rio Comprido, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.811.990/0001-48, neste ato representada por seus representantes legais, **Alberto Carlos Pecegueiro do Amaral**, brasileiro, casado, jornalista, portador da carteira de identidade nº 03234871-6, expedida pelo IFF/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 606.493.807/20, residente e domiciliado nesta cidade e **Manuel Luis Roquete Campelo Belmar da Costa**, português, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade nº V291251-G, inscrito no CPF/ME sob o nº 785.649.137-04, residente e domiciliado nesta cidade, na qualidade de promitente compradora da loja 101 e salas 201 e 301 todas do bloco 05, conforme escritura de promessa de compra e venda lavrada no 5º Ofício de Notas/RJ, livro 3591, fls. 062 datada de 13/06/2005, e sua ratificação lavrada no 5º Ofício de Notas/RJ, livro 3670, fls. 040 datada de 18/07/2008.

Considerando que os **INSTITUIDORES** são titulares de mais de 2/3 da totalidade das unidades imobiliárias do empreendimento em desenvolvimento na Avenida das Américas 1.650, Barra da Tijuca, conforme matrícula nº 178.174 do 9º Ofício de Registro de Imóveis desta Cidade, imóvel este, adiante descrito e caracterizado no Capítulo I, objeto de incorporação imobiliária sob a responsabilidade da **INSTITUIDORA**, nomeada e qualificada na cláusula "1", acima, vêm apresentar a convenção de condomínio geral do empreendimento "**ION INTELLIGENT CENTER**", adiante designado simplesmente **ION**,



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number '2'.

que reciprocamente se outorgam, com o objetivo de regulamentar os direitos e deveres dos proprietários e dos condôminos de todos os BLOCOS que virão a integrá-lo, aplicável também a todos que vierem a ser titulares e/ou usuários das respectivas unidades autônomas, de acordo com o disposto nas cláusulas e condições a seguir, a cujo cumprimento ficam, todos, obrigados.

A - INTRODUÇÃO

A1 - O "CONDOMÍNIO ION INTELLIGENT CENTER" (ION) terá destinação exclusivamente comercial, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades, e será composto de 05 (cinco) BLOCOS, localizados conforme *croquis* anexo (ANEXO 1), e adiante discriminados, sendo que cada BLOCO será regido por uma convenção de condomínio específica, regulando direitos e obrigações dos condôminos, concernentes à administração e ao uso das partes comuns e privativas do BLOCO respectivo, além de eventuais obrigações comuns a dois ou mais BLOCOS, mas sem que reflita obrigações comuns a todo o condomínio.

A2 - Dado à coexistência de vários BLOCOS no condomínio ION e à necessidade de regulamentação, tanto específica, das normas de uso e convivência para cada BLOCO, quanto GERAL, para o condomínio ION, objeto desta convenção, se, em decorrência de aspectos específicos da atividade de cada BLOCO, houver normas conflitantes com as do CONDOMÍNIO GERAL, prevalecerá, em cada caso, a norma específica, desde que não traga prejuízo aos demais BLOCOS, nem afete os direitos e as obrigações relacionadas às áreas comuns do CONDOMÍNIO GERAL.

B - CONCEITOS e DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta convenção de condomínio, adotam-se os seguintes conceitos e definições:

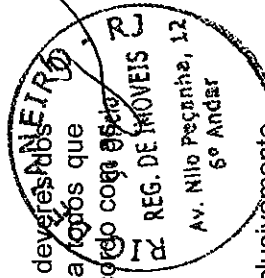
B1 - CONCEITOS

No que se referir ao direito de propriedade, as regras desta convenção se aplicarão ao titular de domínio e/ou titular de direito de compra de unidade autônoma, sendo que, sempre que nesta convenção houver referência ao uso e à utilização de unidade autônoma e de áreas de propriedade e uso comuns, as regras também se aplicarão ao usuário a qualquer título e serão por eles obedecidas.

Não obstante o estabelecido acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito, não terá qualquer representação perante o condomínio, exceto quando prevista em lei, ficando, sempre e em qualquer caso, o proprietário, ou titular desse direito, responsável pelas infrações e danos por aqueles cometidos.

B2 - DEFINIÇÕES

1. administração do ION, ou administração do condomínio geral, ou ainda, administração geral: destinada a atender as áreas que compõem o ION, que são as partes de propriedade e uso comuns, conforme descrição constante do Capítulo 2 e/ou outras áreas cuja administração lhe seja conferida;
2. administradora geral: empresa especializada em administração de imóveis, eventualmente contratada para administração do ION;
3. administração específica: destinada a atender cada BLOCO do ION ou determinado setor de determinado BLOCO;
4. administradora específica ou Administradora: empresa especializada em administração de condomínio e de imóveis, contratada para administração condominial, para



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '3'.

administração de unidades autônomas isoladamente, ou de conjunto de unidades autônomas e correspondentes áreas setoriais de uso exclusivo, em cada um dos BLOCOS que compõem o ION;

5. área comum do ION ou área comum do condomínio geral: corresponde às áreas descobertas, localizadas no pavimento térreo geral, não incluídas nas maiores projeções de cada BLOCO (com exceção do Bloco 5, que terá as áreas descobertas contíguas ao Bloco 5 de destinação exclusiva conforme indicado no croquis ANEXO 1), as áreas administrativas e sociais sob a projeção dos Blocos 2 e 3 e o subsolo sob a projeção dos Blocos 1, 2, 3 e 4 (com exceção das áreas de uso exclusivo aos Blocos 1 e 5 conforme indicado no croquis ANEXO 2) que são de uso comum de todos os Blocos e que cabe ao condomínio ION administrar;

6. área comum do BLOCO: são todas as áreas de uso comum vinculadas a todas as unidades autônomas do BLOCO;

7. área comum de uso exclusivo do BLOCO ou simplesmente área comum de uso exclusivo: são todas as áreas comuns de divisão não proporcional das unidades autônomas do determinado BLOCO ou de determinado setor do BLOCO; São elas: áreas de subsolo exclusivo aos Blocos 1 e 5, e área de Pavimento Térreo descoberta exclusivo aos Blocos 1 e 5.

8. condomínio geral: é o que compreende as áreas comuns do empreendimento ION;

9. condômino: é o titular de domínio, ou titular de direitos aquisitivos, de unidade autônoma do ION;

10. convenção específica: conjunto das normas reguladoras da administração e utilização de cada um dos BLOCOS, inclusive seu regimento interno;

11. convenção geral ou convenção do ION ou simplesmente convenção: é a convenção do ION;

12. C.R.D. (Coeficientes de Rateio de Despesas): para o rateio das despesas comuns do condomínio geral do ION, ou C.R.D. de cada BLOCO: para os efeitos desse rateio, fica atribuído a cada BLOCO o valor a seguir descrito no Capítulo I, item 1.5;

13. despesas conjuntas: são assim consideradas as despesas ordinárias que decorrem de dois ou mais BLOCOS;

14. exercício social: duração de 1 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e se encerrando no dia 31 de março do 1.º ou do 2.º ano subsequente, salvo diversa deliberação da assembléia geral ordinária do ION, observado o disposto no Capítulo 12, cláusula 12.2, adiante;

15. ION, ou condomínio ION: Condomínio Centro Empresarial da Barra, composto de 5 (cinco) BLOCOS, constantes do croquis anexo, denominado de ANEXO 1, adiante discriminados;

16. BLOCOS: conjunto de dois ou mais BLOCOS do ION;

17. BLOCO: cada BLOCO do ION;

18. regimento interno: é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta interna dos condôminos e dos usuários do ION, sendo que cada BLOCO também terá seu respectivo regimento, e conforme o caso, o(s) setor(es).

19. unidade autônoma: é a sala ou loja, constituindo área de uso exclusivo, destinada a fins privativos conforme especificação constante da convenção de condomínio do respectivo Bloco.



CAPÍTULO I - DO OBJETO

1.1 - É objeto da presente convenção o empreendimento imobiliário composto por 05 (cinco) edificações afastadas entre si, conforme alvará inicial de nº 24/0062/2003, de 14/02/2003, renovado pelo alvará 24/0652/2004 de 08/12/2004, 24/0652/2004^A de 29/03/2005, 24/0300/2005^A de 04/10/2005 e, 24/0122/2007 de 13/03/2007, para o Bloco 1, e nº 24/0321/2005^A de 05/10/2005, renovado pelo alvará 24/0368/2007 de 09/07/2007 e 24/0514/2007^A de 25/10/2007, processo 02/315632/2001, constante das projeções indicadas no croquis em anexo, denominado de ANEXO 1, a ser desenvolvido em etapas distintas, consoante dispõe o art. 8º da Lei 4591/64, e terá a denominação de "CONDOMÍNIO ION

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.

INTELLIGENT CENTER" (ION).

1.1.1 - A presente convenção será regida pelo Código Civil (Lei 10.406/02) e pelo Lei de Condomínio e Incorporações (nº. 4.591/64), no que couber, e pela legislação complementar aplicável, ressalvadas as disposições específicas estabelecidas neste instrumento.

1.2 - O empreendimento situa-se no terreno localizado na Avenida das Américas, 12.650 – Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, matriculado sob o n.º 178.174 do 9.º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, que assim se descreve, caracteriza e confronta: de frente para a Avenida das Américas – 70,21m; extensão de frente aos fundos pelo lado direito – 411,56m; extensão de frente aos fundos pelo lado esquerdo 412,77m; fundos 72,35m, perfazendo a área de 24.752,65m²; limitando-se pela frente com a Avenida das Américas, pelos fundos com a Avenida Maurice Assuf, pela lateral direita com o número 1690 da Avenida das Américas e pelo lado esquerdo com o número 1500 da Avenida das Américas.

1.3 - O condomínio ION será composto de 05 (cinco) BLOCOS, de acordo com projeto aprovado pelo processo 02/315.632/01, conforme projeções numeradas de 1 a 5, constantes do *croquis*, ANEXO 1, e conforme adiante discriminadas.

1.4 - Cada uma das projeções dos BLOCOS terá a destinação e a utilização respectivas, devidamente inseridas na convenção de condomínio que disser respeito a cada um deles.

1.5 - A projeção de cada BLOCO corresponde a uma fração ideal do condomínio ION conforme descrito abaixo, sendo que todas essas projeções, que estão indicadas no *croquis* em anexo, e que integra o presente, distribuídas entre todas as unidades autônomas que os integram, totalizam 1,000000 (um inteiro).

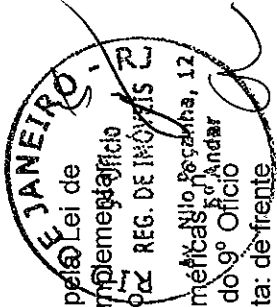
Blocos	Fração de cada Bloco
1	0,161390
2, 3 e 4	0,167722 x 3
5	0,335444
Total	1,000000

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

2.1 - O ION é constituído de duas partes distintas, a saber: uma de propriedade e uso comum, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e de uso exclusivos de cada BLOCO; e outra, constituída de propriedade e de uso exclusivos que são as unidades autônomas dos BLOCOS.

2.2 - Além das estabelecidas no art. 1331, § 2º, do Código Civil, constituem partes de propriedade e uso comum do condomínio ION, toda a área descoberta do pavimento térreo geral, isto é, a área que se localiza fora da maior projeção de cada um dos BLOCOS, composta por alamedas de passagem, jardins, calçadas, chafarizes, acesso aos BLOCOS e demais áreas livres existentes, até o limite de sua maior projeção (com exceção da área de entorno dos Blocos 1 e 5, conforme indicado o ANEXO 1, cuja destinação será de uso exclusivo); acessos aos subsolos e subsolos (com exceção das áreas de uso exclusivo dos Blocos 1 e 5, conforme indicado no ANEXO 2); todas as instalações e compartimentos técnicos existentes nessas partes, ou nelas previstos executar, bem como as áreas administrativas e sociais compreendidas sob a projeção dos Bloco 2 e 3, mas de uso comum de todos os condôminos e para atender a todos os BLOCOS.

2.3 - As partes de propriedade e uso comum de cada um dos BLOCOS, além das



Handwritten signature and initials, including 'R. JANEIRO' and 'REG. DE IMÓVEIS'.

estabelecidas no art. 1331, § 2º, do Código Civil, serão discriminadas nas convenções de condomínio específicas, para todos os fins e efeitos de direito.

2.4.- As partes de propriedade e uso comuns e quaisquer direitos acessórios ¹² e ¹³ ¹⁴ vinculados, não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, nem podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção, ou na convenção de condomínio específica, ou ainda, mediante aprovação dos respectivos condôminos, tomada em assembléia geral.

2.4.1. O direito ao uso dos estacionamentos poderá ser, todavia, livremente transferido entre unidades imobiliárias, sendo que a distribuição entre as unidades obedece à declaração de vinculação de vagas e a distribuição de vagas obedece ao projeto aprovado, conforme abaixo:

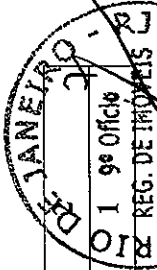
Bloco 01	Subsolo do Bloco 1 (Coberta)	Térreo do Bloco 1 (Descoberta)
Lojas 101 e 103	8	13
Loja 102	9	14
Salas 201 a 212, 215 a 223, 301 a 305 e 307 a 311	1	-
Salas 213, 214, 224, 306 e 312	2	-

Bloco 02	Subsolo do Bloco 2 (Coberta)	Subsolo do Bloco 2 (Descoberta)	Subsolo do Bloco 1 (Descoberta)	Subsolo do Bloco 1 (Coberta)	Térreo acesso Bloco 2 (Descoberta)	Térreo acesso Bloco 3 (Descoberta)
Sala 101	2	-	12	-	15	6
Salas 102 a 108, 110, 114, 121, 122, 124, 127, 128, 210, 211, 221, 224 a 233, 302, 303, 306, 307 e 310 a 313	1	-	-	-	-	-
Salas 109, 112 a 119, 123, 125, 126, 129 a 133, 202 a 209, 212 a 219, 222 e 223	-	1	-	-	-	-
Salas 120, 220, 301, 308, 309 e 314	2	-	-	-	-	-
Sala 201	1	-	-	-	1	-
Salas 304 e 305	1	-	-	1	-	-



Bloco 03	Subsolo do Bloco 3 (Coberta)	Subsolo do Bloco 3 (Descoberta)	Subsolo do Bloco 1 (Coberta)	Térreo acesso Bloco 3 (Descoberta)
Salas 101, 104, 201 e 204	6	2	-	-
Salas 102, 103, 202, 203	4	2	-	1
Sala 301	3	2	-	2
Sala 302	3	2	-	3

[Handwritten signature and initials]



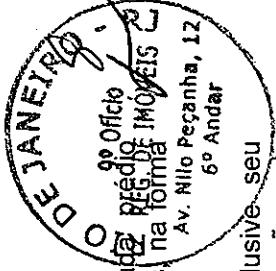
Sala 303	4	2	-	-
Sala 304	3	1	2	-

Bloco 04	Subsolo do Bloco 4 (Coberta)	Subsolo do Bloco 4 (Descoberta)	Subsolo do Bloco 3 (Coberta)	Subsolo do Bloco 1 (Coberta)	Subsolo do Bloco 2 (Descoberta)	Subsolo do Bloco 2 (Coberta)	Térreo Recastha, 12 Bloco 6º Andar (Descoberta)
Loja 101	1 ✓	-	-	-	-	-	-
Lojas 102 a 108	-	1	-	-	-	-	-
Loja 109	-	-	1	1	-	-	-
Lojas 110	-	-	2	-	-	-	-
Lojas 111, 128 e 130 e Salas 202, 203, 204, 207, 208, 211, 212, 214, 215, 227, 230 a 233, 306, 311 e 312	1	-	-	-	-	-	-
Loja 112	-	-	-	-	1	-	-
Lojas 113 a 118, 123, 124 e 129 e Salas 205, 206, 209 e 213.	-	-	-	-	-	1	-
Lojas 119, 120, 121, 122 e Salas 226 e 228 e 229	-	-	-	-	-	-	1
Lojas 125 e 126	-	-	-	-	-	1	1
Loja 127	1 ✓	1 ✓	-	-	-	-	-
Loja 131	2 ✓	1 ✓	-	-	-	-	-
Sala 201	2 ✓	-	-	-	-	-	2
Sala 210	2 ✓	-	-	-	-	-	-
Sala 216	10 ✓	-	-	1	-	-	-
Sala 301	5 ✓	-	-	2	-	-	-
Salas 304 e 305	1 ✓	-	-	1	-	-	-
Sala 307	4 ✓	-	-	2	-	-	-



Bloco 05	Subsolo do Bloco 5 (Descoberta)	1º Subsolo do Bloco 4 (Coberta)	2º Subsolo do Bloco 4 (Coberta)	Térreo acesso Bloco 4 (Descoberta)
Loja 101	6 ✓	77	-	15
Sala 201	9 ✓	10	91	-
Sala 301	-	-	98	-

Handwritten signatures and initials, including 'MS' and 'MS'.



2.5.- As partes de propriedade comum, inclusive o embasamento de cada pertencem ao condomínio ION, podendo ser utilizadas por todos os condôminos do que, a respeito, vier a ser disposto em Regulamento Interno.

2.6. As partes de propriedade e de uso comum de cada BLOCO, inclusive seu embasamento, são, salvo exceções explicitadas nas respectivas convenções de condomínio, aquelas áreas caracterizadas e definidas no *croquis*.

2.7.- A presente convenção de condomínio permite, desde já, que áreas comuns do ION sejam, pela respectiva destinação, utilizadas por determinado condômino, ou usuário, bem assim por terceiros não condôminos, mediante contratos de locação, de cessão de uso e outros, desde que revertendo o seu produto em favor do condomínio, como no caso de restaurantes e similares, tendo em vista se tratar de projeto integrado, e que poderá ser utilizado pelos demais condôminos do ION e usuários do condomínio, em geral.

2.7.1 - Assim, as unidades autônomas de uso exclusivo, localizadas no térreo das projeções dos BLOCOS, cuja destinação seja voltada à exploração de restaurantes, cafés, bares, ou similares, terão direito à colocação de mesas, cadeiras e toldos, com serviços de garçons e outros pertinentes, numa área comum condominial do ION, externa e contígua a seu espaço comercial, em consonância com o que for preceituado no regulamento interno do ION, preceitos esses que deverão ser observados pelos condôminos específicos, ainda que disponham diferentemente os regimentos internos destes.

2.7.2. Poderá, também, a INSTITUIDORA, designar e demarcar áreas em partes comuns localizadas no pavimento térreo e/ou no subsolo, adjacentes a unidade(s) autônomas, inclusive por superposição, para uso exclusivo desta(s), quando se tratar de atividade(s) que sejam ou venham a ser disponibilizadas para uso pelos demais condôminos, inclusive e especificadamente, as de escritórios e serviços virtuais, administração de locações em sistema conjunto, também denominado de "pool" e outras.

2.7.3 - A conservação e a manutenção dos jardins das áreas comuns, independente de sua localização serão de responsabilidade exclusiva do condomínio geral, objeto de prestação de serviços a que se propõe a Associação prevista na cláusula 11.15, adiante.

2.8 A sede da administração do condomínio será localizada no Bloco 2, em local a tanto destinado pela INSTITUIDORA.

2.9. Os acessos ao CONDOMÍNIO GERAL e correspondentes controles de guarita, funcionarão ininterruptamente, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 7 (sete) dias por semana. Os acessos aos BLOCOS e respectivos controles de portaria, funcionarão de acordo com o que vier a ser estabelecido em Regulamento Interno, devendo, todavia, ser respeitado o horário mínimo de funcionamento das 07:00h às 22:00h, de segunda a sábado.

CAPITULO III - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

3.1 - São partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino, denominadas, especificamente, unidades autônomas, aquelas a serem indicadas nas respectivas convenções de condomínio de cada BLOCO.

3.2 - As frações ideais das unidades autônomas integrantes de cada BLOCO serão



Handwritten signature and initials, including the number 6.

Handwritten signature and initials, including the number 8.

discriminadas nas respectivas convenções de condomínio.

CAPITULO IV - DA UTILIZAÇÃO DOS BLOCOS

4.1 - Cada BLOCO do condomínio ION terá destinação comercial e atenderá ao que vierá Andar 2 ser estipulado na respectiva convenção de condomínio, com relação à forma de sua utilização e condições pertinentes a esse uso e fruição.

4.2 - Os condôminos deverão sempre observar as normas de boa vizinhança, sem prejudicar ou causar dano ou incômodo aos demais condôminos e usuários, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes e coisas comuns.

4.3 - O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, entre outros, a saber:

A - DIREITOS

a¹ - usar das partes de propriedade e uso comuns, conforme sua destinação, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe conferem a lei e esta convenção e o regimento interno; observado o disposto na alínea a⁵;

a² - convocar assembleia geral e a ela comparecer, discutir, deliberar e votar desde que quites com suas obrigações;

a³ - formular, por escrito, queixas e reclamações ao síndico, ou ao representante legal do setor condominial respectivo;

a⁴ - recorrer à assembleia geral das decisões proferidas pelo síndico, ou pelo representante legal do setor condominial respectivo;

a⁵ - no caso do condômino da(s) unidade(s) autônoma(s) localizada(s) no térreo do(s) BLOCO(s), cuja destinação seja voltada à exploração de restaurantes, cafés, bares e similares, poderá ele usar as áreas comuns, externas a seu espaço comercial, para colocação de cadeiras e mesas, conforme vier a ser regulamentado pelo regimento interno, desde que obtenha(m) as devidas licenças perante as autoridades competentes.

B - OBRIGAÇÕES

b¹ - manter sempre atualizado o seu endereço para correspondência, nos registros do BLOCO;

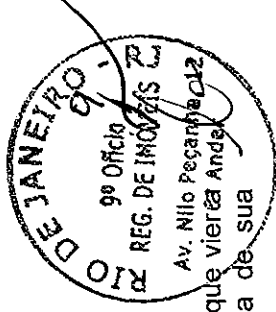
b² - contribuir com os encargos condominiais, com eventuais despesas pré-operacionais, com os fundos de reserva, com as despesas, ordinárias e extraordinárias, decorrentes do funcionamento do ION, que vierem a ser estabelecidos nos contratos pertinentes ao respectivo funcionamento, assim como nesta convenção, além daquelas constantes da convenção específica, no que diga respeito ao pagamento das despesas comuns ao ION;

b³ - pagar todos tributos e tarifas incidentes sobre a unidade autônoma e respectivas áreas comuns;

b⁴ - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

b⁵ - dar às suas partes privativas o fim a que se destinam e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores, nem de forma contrária aos bons costumes.

4.4 - O condomínio ION deverá providenciar, salvo impedimento de ordem técnica ou legal, a instalação de uma central de segurança, podendo, ainda, contratar empresa(s)



Handwritten signature and date 14/5/16.

Handwritten signature and initials.

especializada(s) em serviços de segurança e de monitoramento por satélite, ou outras que possam interessar à segurança patrimonial e pessoal dos condôminos e usuários do ION.

4.5 - O condômino, independentemente de outras responsabilidades previstas em lei, e responsável pelos danos a que der causa ao patrimônio comum e/ou ao dos demais condôminos.

4.6 - Excetuadas as 66 (sessenta e seis) vagas localizadas no Subsolo sob a projeção do Bloco 1, numeradas de 001 a 066 e as 40 (quarenta) vagas descobertas, localizadas no pavimento térreo do Bloco 1, destinadas ao uso exclusivo do Bloco 1, e as 189 vagas cobertas localizadas no 2º subsolo sob o Bloco 4, as 87 vagas cobertas localizadas no 1º subsolo sob o bloco 4, as 15 vagas descobertas localizadas no subsolo sob o bloco 5 e as 15 descobertas localizadas no térreo do Bloco 4 destinadas ao uso exclusivo do Bloco 5, as vagas restantes, localizadas no subsolo e todas as áreas destinadas a estacionamentos cobertos e descobertos, nos demais Blocos, serão de uso integrado, sem reserva de locais privativos, de acordo com o estabelecido nesta convenção e no Regulamento Interno. As vagas destinam-se exclusivamente a guarda de automóveis e utilitários.

4.6.1. Enquanto não concluídos os 5 (cinco) BLOCOS, as áreas destinadas a vagas de garagem e/ou áreas comuns destinadas a estacionamento no(s) subsolo(s) e as vagas descobertas no pavimento térreo de cada BLOCO poderão funcionar, se for o caso, como Setor de Garagem específico do respectivo BLOCO, sob administração e com orçamentos próprios, da forma como previrem as respectivas convenções específicas.

4.7 - Na hipótese de determinado(s) BLOCO(S) vir(em) a contratar empresa especializada para operação das vagas de garagem e/ou da área comum destinada a parqueamento, essa contratação, desde a instalação do condomínio do primeiro BLOCO e até 2 (dois) anos após a instalação do condomínio do último dos 5 (cinco) BLOCOS, se dará com empresa indicada pela **INSTITUIDORA**, que, de todo modo, deverá ser, sempre e em qualquer caso, a mesma empresa para todos os BLOCOS, objetivando a futura integração operacional das áreas de garagem, que deverá ser administrada sempre por uma única empresa, o que deverá ocorrer a partir da data de instalação do Condomínio do último BLOCO construído. As 306 (trezentas e seis) vagas de uso exclusivo do Bloco 5, mencionadas em 4.6 serão expressamente excluídas desse contrato.

4.8 - Não obstante as disposições da cláusula "4.7", anterior, mesmo antes da instalação do condomínio do último BLOCO a ser construído, a **INSTITUIDORA**, em conjunto com a empresa especializada contratada, poderá, a qualquer tempo, implementar uma administração única que reúna o uso das vagas de garagem e a área comum de parqueamento, elaborando, assim, e conforme a necessidade, o regulamento de uso e com possibilidade de previsão de constituição de *pool* de titulares de direito ao uso do estacionamento, para locação de suas respectivas vagas à Empresa que estiver administrando as vagas.

4.9 - Depois de implantada a integração operacional das vagas de garagem e das áreas comuns destinadas a parqueamento tanto a administração do estacionamento, quanto o respectivo orçamento, deverão ser controlados e elaborados pelo síndico geral, que repassará, mensalmente, a cada BLOCO, cujas vagas estiverem fazendo parte do pool de vagas a sua quota-parte nas respectivas receitas, de forma a racionalizar a operação dos estacionamentos do ION.



CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO GERAL

5.1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1.1 - O condomínio ION será administrado e representado legalmente por um síndico, também denominado de síndico geral, no tocante às áreas de uso comum do condomínio, síndico geral, e assessorado por um conselho fiscal.

5.1.1.1 - O condomínio poderá nomear pessoa jurídica ou pessoa física para a administração do condomínio ou não, em poderes de representação.

5.1.1.2 - Sem prejuízo do acima disposto, poderá a assembleia deliberar pela criação de outro(s) órgão(s), como, por exemplo, um conselho consultivo.

5.1.2 - Tendo em vista a sofisticação da estrutura do empreendimento, que necessita de uma administração moderna e profissional, compatível com essa estrutura, a INSTITUIDORA indicará o síndico geral e/ou representante legal para os mandatos que se seguirem desde a instalação do primeiro condomínio, até dois anos após a instalação plena do condomínio ION - isto é, até dois anos após a instalação do condomínio em todos os seus BLOCOS.

5.1.3 - Tendo em vista as características do ION, cada BLOCO que o compõe será administrado por um síndico, e/ou representante legal e/ou por uma empresa administradora, e assessorado por um conselho fiscal, na forma da legislação então em vigor e conforme estabelecido na respectiva convenção de condomínio específica.

5.1.3.1 - Até a instalação do condomínio do segundo BLOCO a ser construído, os membros da administração do primeiro condomínio instalado serão investidos nas mesmas funções perante o condomínio geral, acumulando, assim, as respectivas e correspondentes atribuições, por tantos mandatos quantos sejam necessários, até a instalação do condomínio do segundo BLOCO construído.

5.1.4 - A INSTITUIDORA também indicará o síndico e/ou representante legal e/ou a administradora, conforme o caso, de cada BLOCO que compõe o condomínio ION, para os dois primeiros mandatos, iniciando-se o primeiro com a instalação do condomínio respectivo.

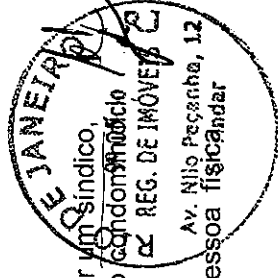
5.1.5 - As remunerações do síndico geral, e/ou representante legal e da administradora, deverão ser compatíveis com os valores praticados pelo mercado.

5.1.6 - A eleição dos membros efetivos e suplentes para o Conselho Fiscal Geral sempre se dará através de eleição em assembleia geral ordinária, os quais serão escolhidos entre os conselheiros e os síndicos dos BLOCOS cujos condomínios já tenham sido instalados, garantida a representatividade de cada um dos BLOCOS.

5.1.6.1 - O número de conselheiros no conselho fiscal geral deverá corresponder ao número de BLOCOS cujo condomínio já tenha sido instalado, com as exceções previstas nesta convenção, e com a ressalva de que será no número mínimo de 3 (três) e no máximo de 6 (seis) membros efetivos e correspondente número de suplentes.

5.1.6.2 - Quando houver dois BLOCOS com condomínio instalados, excepcionalmente, o conselho fiscal geral será formado por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, eleitos em assembleia geral ordinária entre os conselheiros e os síndicos, já existentes.

5.1.6.3 - Quando for instalado o condomínio de mais outro BLOCO que componha o condomínio ION, passando, portanto, a existir 3 (três) ou mais



Handwritten signature and initials, possibly 'SUN' and '6'.

Handwritten signature and initials, possibly 'SUN' and '6'.

condomínios instalados, o conselho fiscal será eleito, em assembléia ordinária dos condôminos, escolhidos entre os síndicos e os membros dos respectivos conselhos de cada Bloco.

5.1.6.4 - O condômino que estiver inadimplente perante o Conselho Administrativo não poderá candidatar-se e exercer o cargo de síndico ou de membro do conselho fiscal, bem assim de qualquer outro órgão que venha a ser criado.

5.2 - DO SÍNDICO

5.2.1 - O síndico, condômino ou não, será eleito em assembléia geral, observadas as disposições contidas nesta convenção.

5.2.2 - O mandato do síndico será de dois anos, admitida à reeleição.

5.2.3 - O síndico estará automaticamente empossado no ato de sua eleição.

5.2.4 - Em caso de impedimentos eventuais, o síndico será representado pelo conselheiro mais idoso.

5.2.5 - No caso de impedimento do síndico, por prazo superior a 45 (quarenta e cinco) dias, assumirá as suas funções o conselheiro mais idoso que convocará assembléia geral extraordinária, a se realizar no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de um novo síndico - cujo prazo de mandato será definido pela mesma assembléia geral e para o exame das contas do síndico impedido.

5.2.6 - A assembléia geral que eventualmente destituir o síndico elegerá, no mesmo ato, um novo síndico, estabelecendo o prazo restante de mandato.

5.2.7 - O síndico, destituído ou impedido, deverá apresentar ao conselho fiscal, as contas de sua gestão, no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da data da destituição, ou do impedimento, cabendo ao conselho fiscal, nos 15 (quinze) dias subsequentes, submetê-las, com seu parecer, à assembléia geral que para tal fim for convocada.

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

5.2.9 - Considerando as características do ION, visando à colocação em funcionamento das respectivas instalações e dos serviços, poderá o síndico geral delegar a empresa especializada, as funções administrativas que dependam de conhecimento técnico, no que tange exclusivamente aos direitos e às obrigações específicos do ION, devendo submeter à assembléia geral.

5.2.9.1 - Não obstante o disposto na cláusula precedente, as funções outorgadas ao síndico poderão ser atribuídas diretamente a empresa especializada, conforme estipulado nesta convenção ou nas convenções condominiais específicas, ou, ainda, nos demais casos, pela assembléia geral para tanto convocada, hipótese em que essa empresa poderá responder, dentre outras obrigações, na forma da convenção de condomínio específica, de contrato eventualmente firmado, e da legislação então em vigor, ativa e passivamente, no tocante ao respectivo BLOCO.

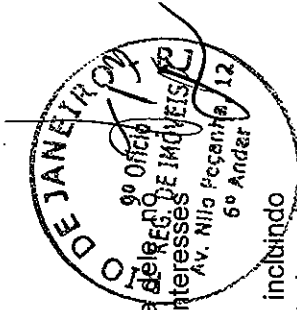
5.2.10 - Aplicam-se ao representante legal, quando da nomeação deste e quando cabíveis, as mesmas regras e estipulações ora previstas ao síndico.



12

5.2.11 - Além das legais, o síndico terá as seguintes atribuições:

- a) ✓ representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, tocante a atos relacionados ao ION, e, inclusive defender os interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta convenção;
- b) ✓ praticar atos privativos, se e quando previstos nesta convenção, incluindo a vistoria e o recebimento das áreas de uso comum quando instado pela **INSTITUIDORA**;
- c) ✓ executar a administração do condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a convenção, bem assim as deliberações de caráter geral do ION, tomadas em assembléia geral;
- d) ✓ elaborar o orçamento anual das despesas comuns do ION, apresentá-lo em assembléia geral para aprovação, após ter sido submetido ao conselho fiscal;
- e) ✓ encaminhar aos condôminos e/ou ao seu mandatário se houver, e/ou ao síndico e/ou administradora de cada BLOCO a demonstração mensal elaborada das despesas gerais do ION, bem como o balancete mensal a ele relacionado, inclusive com movimento de fundo de reserva e aplicações financeiras, apresentando ao conselho fiscal a documentação correspondente;
- f) ✓ realizar concorrência, ou tomada de preços, para serviços do condomínio ION quando os mesmos, por seu vulto ou valor dos custos a serem incorridos, assim justificarem;
- g) ✓ submeter à aprovação do conselho fiscal, as despesas extra-orçamentárias gerais, necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais e manutenção da solidez e segurança do ION;
- h) ✓ efetuar os seguros obrigatórios do condomínio ION das partes que o integram e que não tiverem sido já cobertas pelos seguros contratados pelos condomínios específicos de cada BLOCO, dentre outros que se façam necessários, e/ou deliberados em assembléia, devendo fazer constar das apólices de seguros como beneficiário o condomínio ION, conforme cláusula "7.1", adiante;
- i) ✓ fiscalizar a efetivação dos contratos de seguro obrigatórios a cada BLOCO, estipulados em lei ou por deliberação assemblear e recomendar a realização ou renovação daqueles não feitos/renovados, o que, caso não atendido nos próximos 30 dias seguintes à recomendação ou vencimento, caberá ao síndico geral a efetivação desses seguros específicos conforme cláusula "7.2", adiante;
- j) ✓ fiscalizar o fornecimento dos serviços públicos e pagar todos os encargos condominiais devidos pelo condomínio ION, inclusive tarifas de serviços públicos utilizados nas áreas comuns, tais como luz, gás, água, esgoto, etc.;
- k) ✓ determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo conselho fiscal, quando inadiáveis, ou pela assembléia geral nos casos genéricos, nas áreas comuns do ION;
- l) ✓ admitir e demitir empregados, assim como cumprir com a legislação trabalhista e previdenciária vigente relacionada àqueles que forem contratados diretamente pelo condomínio ION, vale dizer, que não estejam subordinados à



[Handwritten signature]
13

[Handwritten signature]
13



relação empregatícia de qualquer dos BLOCOS;

m) manter registros e documentos necessários à administração do ION, a saber: transferidos aos seus sucessores, a saber:

- livro de ata da assembleia geral;
- livro de presença de condôminos na assembleia geral;
- livro de atas de reuniões do conselho fiscal;
- livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- livro de protocolo;
- livro de cadastro dos condôminos, com endereços, números de fax e/ou e-mails;
- livros e/ou registros contábeis em geral;
- outros que a prática aconselhar, tais como plantas das instalações elétricas, hidráulicas, etc.;

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

o) manter guardada, durante o prazo de 5 (cinco) anos, toda a documentação relativa ao condomínio ION;

p) convocar assembleia geral, nos casos previstos nesta convenção, e reunião com o conselho fiscal e outros órgãos eventualmente criados, bem como para deliberação de questões não previstas nesta convenção;

q) visando os atos previstos na alínea antecedente, expedir convocação, na forma desta convenção aos condôminos e/ou síndico, e/ou, ainda, à administradora, ou mandatária de cada BLOCO, providenciando registros das respectivas atas e remessa de cópia aos condôminos;

r) emitir e enviar carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais do ION ao respectivo síndico e/ou administradora de cada BLOCO, ou ainda, para o seu mandatário, se houver;

s) submeter à aprovação da assembleia do condomínio qualquer matéria que entender relevante de interesse geral do ION;

t) receber de cada BLOCO e cobrar deles, se for o caso, o valor correspondente ao rateio das despesas gerais do ION;

u) elaborar o regimento interno do ION, tomando, sempre que necessário, as medidas cabíveis para sua execução.

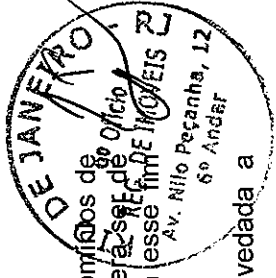
5.2.12 - Das decisões do síndico caberá recurso à assembleia geral.

5.2.13 - A destituição do síndico geral deverá obedecer à regra disposta na letra "b" da



[Handwritten signature]
14

[Handwritten signature]



cláusula "6.13", exceto durante o período anterior à instalação de todos os condomínios de todos os BLOCOS, fase esta durante a qual o quorum para tal deliberação deverá ser de 90% (noventa por cento) de todos os condôminos, em assembleia geral, para esse fim especialmente convocada.

5.2.14. - Depois de instalados os condomínios de todos os Blocos, ficará vedada a acumulação de cargo de Síndico Geral com o Síndico do Bloco.

5.2.14.1 - Na ocorrência de acumulação desse cargo por ocasião da instalação do condomínio do último bloco projetado, a vedação de acumulação passará a vigorar a partir da primeira eleição de síndico geral, subsequente.

5.3 - DO CONSELHO FISCAL

5.3.1 - O conselho fiscal do ION será composto por no mínimo 3 (três) membros efetivos, com 3 (três) suplentes, e no máximo 6 (seis) efetivos e 6 (seis) suplentes, sendo o presidente do conselho o seu membro efetivo mais idoso, observadas as disposições gerais constantes da cláusula "5.1"

5.3.2 - Os membros do conselho fiscal serão eleitos em assembleia geral do condomínio.

5.3.2.1 - Em havendo dois ou mais condomínios instalados, o conselho fiscal geral será eleito entre os membros da administração existentes, observadas as regras deste Capítulo.

5.3.3 - O conselheiro mais idoso assumirá as funções do síndico em caso de seu impedimento eventual.

5.3.4 - O conselheiro mais idoso, que assumir as funções do síndico, em razão do disposto na cláusula 5.2.5, ou em razão de impedimento eventual que se converta em impedimento permanente, e/ou em caso de impedimento permanente do síndico, deverá convocar assembleia geral extraordinária, a se realizar no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de um novo síndico, cujo prazo de mandato será definido pela mesma assembleia geral.

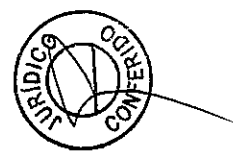
5.3.5 - O síndico destituído ou impedido deverá apresentar ao conselho fiscal, as contas de sua gestão, no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da data destituição, ou do impedimento, cabendo ao conselho fiscal, nos 15 (quinze) dias subsequentes, submetê-las, com seu parecer, à assembleia geral que para tal fim for convocada.

5.3.6 - A mesma assembleia, convocada nos termos da cláusula "5.3.4", anterior, deverá examinar as contas do síndico impedido.

5.3.7 - No caso de impedimento ou de revogação de mandato do conselheiro, este será substituído pelo suplente mais idoso.

5.3.7.1 - No caso de o conselheiro, por qualquer razão, não poder, nessa qualidade, comparecer a qualquer reunião e/ou assembleia, deverá avisar imediatamente ao síndico respectivo, com o fito de que o conselheiro suplente possa substituí-lo no referido evento.

5.3.8 - O conselho fiscal reunir-se-á pelo menos uma vez a cada bimestre, em dia designado de comum acordo entre seus membros, e extraordinariamente sempre que necessário, por convocação do presidente, ou de dois de seus membros em conjunto.



Handwritten signatures and initials at the top right of the page.

5.3.9 - Se um dos membros do conselho fiscal alienar sua unidade, o adquirente não assumirá suas funções. A vacância deverá ser preenchida pelo suplente mais idôneo.

5.3.10 - O exercício do mandato do conselheiro será gratuito.

5.3.11 - As decisões do conselho fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido, no que couber, o estabelecido para as da assembleia geral do ION, cabendo ao presidente o voto de desempate, se for o caso.

5.3.12 - Como órgão de assessoria, as decisões do conselho fiscal não vinculam a atuação do síndico.

5.3.13 - Ocorrendo a ausência do Conselheiro a três reuniões, consecutivas ou não, por ano de mandato, sem justificativa, ou ainda cujas justificativas não tenham sido aceitas pelo conselho, o seu mandato será automaticamente cancelado, assumindo o suplente o lugar.

5.3.14 - O conselho fiscal terá as seguintes atribuições:

- a) assessorar o síndico do condomínio ION e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao condomínio geral;
- b) proferir parecer, em relação aos orçamentos anuais do ION;
- c) autorizar o síndico a realizar despesas extraordinárias, nas hipóteses previstas nesta convenção;
- d) proferir parecer, em relação à prestação de contas do síndico, e apresentá-lo à assembleia geral, com as devidas recomendações.

5.4 - OUTROS ÓRGÃOS

5.4.1 - Além do conselho fiscal, poderá a assembleia geral instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

5.4.2 - Esses órgãos administrativos terão caráter transitório ou permanente, de acordo com os interesses do condomínio. Quando instalados, adotar-se-ão, quanto ao seu procedimento, as normas aplicáveis ao conselho fiscal, no que couber.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLÉIA GERAL

6.1 - As deliberações conjuntas dos condôminos do ION serão tomadas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária.

6.2 - A assembleia geral dos condôminos do ION, convocada e instalada de acordo com a lei e com a presente convenção, tem poderes para decidir sobre todos os assuntos de interesse geral relativos ao condomínio ION.

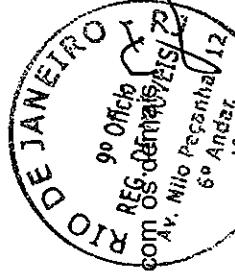
6.3 - Haverá também assembleias gerais de cada BLOCO, e de seus setores específicos, conforme o caso, para os assuntos de interesse exclusivo dos respectivos condôminos.

6.4 - A assembleia geral do ION será convocada pelo síndico.

6.4.1 - Se o síndico, apesar de devidamente solicitado/comunicado, deixar de convocar a assembleia do ION, condôminos cujas frações ideais representem ¼ (hum quarto) da totalidade poderão fazê-lo.



Handwritten signature and initials at the top right of the page.

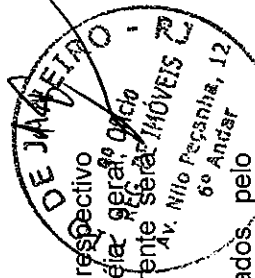


- 6.4.2 - A assembleia geral também poderá ser convocada de acordo com os dispositivos pertinentes desta convenção.
- 6.4.3 - A convocação para a assembleia geral far-se-á mediante correspondência com confirmação de recebimento, seja através de e-mail, fax, telegrama, ou carta circular com A.R. (Aviso de Recebimento).
- 6.4.4 - Para fins do disposto na cláusula precedente as convocações serão dirigidas aos endereços dos condôminos - eletrônico, ou residencial, ou comercial, ou ainda aos números de telefone de fax, constantes do cadastro condominial geral - devendo os condôminos, para todos os fins de direito, mantê-los atualizados, inclusive mediante comprovação, sob pena de serem consideradas válidas as convocações feitas nos endereços constantes do cadastro do ION.
- 6.4.5 - A convocação para assembleia deverá dar-se com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos, em relação à data designada para sua realização.
- 6.4.6 - Do edital de convocação constarão, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os condôminos, e o item assuntos gerais e de interesse do condomínio ION
- 6.4.7 - Também serão indicados, no edital de convocação, o dia, a hora e o local da realização da assembleia geral e a informação de que, não havendo *quorum* suficiente para instalação da assembleia geral em primeira convocação, a segunda convocação se fará trinta (30) minutos após.
- 6.4.8 - Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino, ou pelo conselho fiscal, contra decisão proferida pelo síndico geral.
- 6.5 - As assembleias gerais serão realizadas, em primeira convocação, com a presença mínima, de condôminos quites em relação aos encargos e multas, do condomínio geral cujas frações ideais representem no mínimo metade das frações ideais do condomínio (art. 1352 CC) e, em segunda convocação, com qualquer número de condôminos.
- 6.5.1 - Para instalação da assembleia geral será observado o seguinte *quorum*:
- 1ª (primeira) convocação: votos de condôminos cujas frações ideais representem no mínimo metade das frações ideais do condomínio ION;
 - 2ª (segunda) convocação: qualquer número de condôminos do ION.
- 6.5.2 - A assembleia geral ordinária e a assembleia geral extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, bem como instrumentadas em ata única, observadas as demais disposições a respeito, quanto ao *quorum* de instalação e de deliberação.
- 6.6 - As assembleias serão instaladas pelo síndico, dirigidas por mesa composta por um presidente a ser escolhido pelo síndico, entre os condôminos ou não, que por sua vez escolherá um secretário.
- 6.7 - Caberá ao presidente da assembleia geral:
- examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da assembleia;



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria assembleia geral, enquanto não deliberado a respeito do recurso, o voto do recorrente será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados, pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo inverter a ordem do dia;
- d) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de colher outros elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local, hipótese em que o prosseguimento da assembleia geral em outra data independará de nova convocação;
- e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de ata de assembleia geral.

6.8 - A assembleia geral reunir-se-á e deliberará em ato contínuo.

- 6.8.1 - No entanto, os trabalhos poderão ser suspensos para prosseguimento em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou por estarem tumultuados os trabalhos.
- 6.8.2 - O prosseguimento da assembleia geral, em outra data, independará de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão.
- 6.8.3 - Na reunião em continuação da assembleia geral poderão participar condôminos não presentes à anterior.

6.9 - Os trabalhos e as deliberações da assembleia geral serão lavrados em ata, em livro próprio que poderão ter a forma de sumário dos fatos ocorridos e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, inclusive dissidências e protestos, estes desde que:

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

6.9.1 - A ata da assembleia geral será lavrada por pessoa de livre indicação do presidente da assembleia geral, condômino ou não, devendo ser por ele, presidente, assinada e pelo secretário e levada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

6.9.2 - Quando houver deliberação no sentido de alterar ou aditar a convenção do ION, a respectiva ata deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.



6.10 - Deverá ser remetida uma cópia da ata, a cada condômino, dentro de 8 (oito) dias da data da assembleia geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 8 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

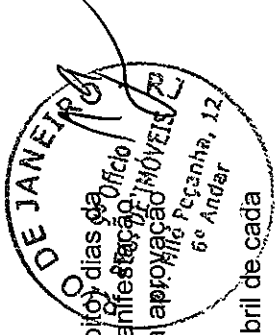
6.11 ✓ A assembleia geral ordinária deverá ser realizada anualmente, até 30 de abril de cada ano, e a ela caberá, principalmente:

- a) ✓ apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do síndico, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) ✓ fixar o orçamento anual para o próximo exercício social e a forma de cobrança das despesas do condomínio geral;
- c) ✓ eleger o síndico e os membros do conselho fiscal, observadas as ressalvas deste Capítulo;
- d) ✓ impor multa a condômino inadimplente por obrigação de fazer, ou não fazer;
- e) ✓ decidir do recurso de condômino ou do conselho fiscal e, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a ela levados a pedido do condômino interessado;
- f) ✓ alterar qualquer disposição da convenção de condomínio do ION, desde que respeitadas as regras fundamentais do condomínio geral, inseridas nesta convenção;
- g) ✓ deliberar sobre a destinação do saldo em conta corrente do exercício encerrado, se houver, observado o disposto na cláusula "9.1", alínea b);
- h) ✓ deliberar sobre a utilização do fundo de reserva, inclusive sobre a integral conversão do seu saldo ao exercício subsequente àquele a que se referir, quando for o caso;
- i) ✓ discutir e votar o orçamento das despesas para cada novo exercício;
- j) ✓ definir aplicação de índice que reflita a taxa real de inflação, em caso de extinção do eleito nesta convenção, IGP e IGP-M, ambos da Fundação Getúlio Vargas (FGV);
- k) ✓ decidir sobre assuntos de interesse geral e outras matérias constantes da ordem do dia.

6.11.1 - Tendo em vista as disposições da cláusula "5.1.6", a assembleia anual geral ordinária de cada BLOCO deverá ser realizada antes da assembleia anual geral ordinária do condomínio ION.

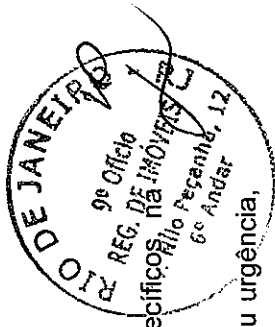
6.12 - A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outras matérias, sobre:

- a) ✓ matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente a esta;
- b) ✓ alteração desta convenção;



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.



- c) destituição do síndico e de administradora, e/ou órgãos específicos, hipótese que couber;
- d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da assembleia geral ordinária.

6.13 - Para deliberação, deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte *quorum* em assembleia geral:

- a) maioria simples dos votos dos condôminos presentes na assembleia (metade mais um), computados esses votos pelas respectivas frações ideais de terreno, para assuntos gerais, que não os abaixo elencados;
 - a.1) no caso de deliberação acerca de despesas específicas ou conjuntas, ou de assuntos gerais que digam respeito somente a um ou mais BLOCOS, mas não a totalidade: maioria simples dos votos de todos os condôminos do(s) BLOCO(S) e/ou setor(es) envolvido(s), computados esses votos pelas respectivas frações ideais de terreno;
 - a.2) aprovação do regimento interno a ser elaborado pelo síndico;
- b) votos dos condôminos do condomínio geral cujas frações ideais de terreno representem maioria absoluta dos membros do condomínio: quando se referir à destituição do síndico geral, seja por prática de irregularidades, seja pela não prestação de contas ou por não administrar convenientemente o condomínio, seja, também, por infração ao regimento interno ou à convenção, geral ou específica, ou ainda, por outras circunstâncias, ensejadoras da destituição;
- c) votos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais dos condôminos do condomínio geral, ou dos condôminos do(s) BLOCO(S) e/ou do(s) setor(es) a que se referir(em), quando se tratar de modificação da convenção, e do regimento interno, porque integrante da convenção de condomínio por disposição legal, inclusive para acréscimo de novas disposições;
- d) 100% (cem por cento) dos votos dos condôminos do condomínio geral no que se referir à modificação das cláusulas constantes das disposições transitórias;
- e) votos que, excluído o inadimplente, representem $\frac{3}{4}$ das frações ideais dos demais condôminos, no que se referir à aplicação de multa pelo reiterado descumprimento de alguma das obrigações de fazer ou não fazer, de até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme capítulo referente às Penalidades.

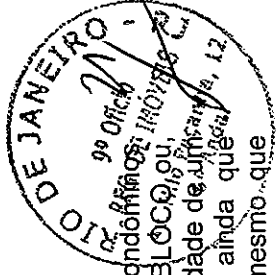
6.13.1 - O voto de cada condômino corresponderá ao resultado da multiplicação da fração ideal da sua unidade no BLOCO a que pertence, pela fração ideal do BLOCO respectivo no condomínio geral, estabelecida na cláusula 1.5, sempre que a deliberação referir-se a matéria de interesse do condomínio geral ou de 2 (dois) ou mais BLOCOS, esses últimos, em conjunto.

6.13.2 - Os condôminos em atraso no pagamento dos encargos respectivos e das multas que lhes tenham sido impostas não poderão tomar parte nas deliberações assembleares, excetuados os casos expressos em lei, e se, não obstante a proibição aqui prevista, votarem, seus votos serão nulos.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- 6.13.3 - As decisões da assembleia geral serão obrigatórias a todos os condôminos de um BLOCO, ou de um ou mais setores de atividade de um BLOCO, quando a eles apenas relacionarem as decisões tomadas, ainda que ausentes do domicílio.
- 6.13.4 - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, excepcionado o condomínio civil sobre a unidade entre marido e mulher, ou outra forma de união civil entre pessoas, reconhecida por lei, deverá ser designado por escrito quem a representará na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos na assembleia geral e das vantagens que lhe são asseguradas, inclusive do direito de voto.
- 6.13.4.1 - O voto de um dos cônjuges, ou de um dos componentes de união civil reconhecida por lei, será considerado como válido, não podendo o outro pleitear a anulação do referido voto.
- 6.13.5 - O condômino poderá fazer-se representar na assembleia geral por procurador, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos de representação e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter a firma reconhecida do outorgante e ser depositado em mãos do síndico, que o encaminhará ao presidente da assembleia geral, ou poderá ser entregue diretamente ao presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.
- 6.13.5.1 - O mandatário só poderá, entretanto, representar em uma mesma Assembleia, até 3 (três) mandantes, devendo, sempre, o instrumento de mandato ser apresentado antes do início da instalação da assembleia e estar com a firma devidamente reconhecida em cartório.
- 6.14 - A realização de obras em partes comuns em acréscimo as já existentes, a fim de lhe facilitar ou aumentar a utilização, dependerá da aprovação de votos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais da totalidade dos condôminos.
- 6.14.1 - É vedada a construção nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a sua utilização assim como as partes privativas, por qualquer condômino.
- 6.15 - Em caso de obra na parte comum em acréscimo à já existente vir a mudar a sua destinação, ou ainda, no caso de modificação da destinação da área comum pertencente ao edifício ou da unidade imobiliária, bem assim as que importem em alteração das fachadas das edificações, o *quorum* aplicável será o de unanimidade dos condôminos.
- 6.16 - A realização de obras voluptuárias depende da aprovação em assembleia com votos que representem 2/3 das frações ideais da totalidade dos condôminos.
- 6.17 - A realização de obras úteis dependerá de aprovação por votos que representem a maioria das frações ideais (metade + 1) da totalidade dos condôminos.
- 6.18 - Obras ou reparações necessárias dependerão de autorização pelo síndico, mas em caso de omissão deste, dada a natureza das obras necessárias, podem ser realizadas se aquele se omitir, por determinação de qualquer condômino, nos moldes do 1341 § 1º, observado o seguinte:
- 6.18.1 - Em caso de as obras ou reparações necessárias terem caráter urgente e importarem em despesas excessivas, uma vez determinada a sua



Handwritten signature and the number 6.

Handwritten signature and the number 21.

realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa, deverá dar ciência aos demais condôminos e deverá ser realizada assembleia imediatamente.

6.18.2 - Em caso de obras ou reparações necessárias mas não urgentes, que importarem em despesas excessivas, dependerão de autorização-prévia da assembleia para sua realização, a ser convocada pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

6.19 - Obras em partes comuns a fim de facilitar ou aumentar a utilização, dependerá de votos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais da totalidade dos condôminos, em assembleia geral.

6.20 - Pode a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

6.21 - O síndico pode transferir poderes de representação ou funções administrativas mediante aprovação da assembleia.

6.22 - O usuário de unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o condomínio, excetuado o locatário, que poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça, tratando-se de matéria que envolva despesas ordinárias.

6.23 - Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

CAPÍTULO VII - DOS SEGUROS

7.1 - O condomínio geral é obrigado a contratar seguros obrigatórios, e assim mantê-los, com o fito de preservar o valor patrimonial das partes comuns que integram o ION, pelos respectivos valores integrais de reposição como, a título meramente exemplificativo, contra incêndio ou outros sinistros que causem destruição, no todo ou em parte, inclusive contra riscos de responsabilidade civil, devendo fazer constar das apólices de seguros como beneficiário o condomínio ION.

7.1.1 - A contratação desses seguros ficará restrita às áreas comuns que não tiverem sido já cobertas pelos seguros contratados pelos condomínios específicos de cada BLOCO, dentre outros que se façam necessários, e/ou deliberados em assembleia.

7.1.2 - O condomínio de cada BLOCO também é obrigado a contratar esses mesmos seguros, observados os requisitos da cláusula "7.1", pelos valores integrais de reposição relacionados às respectivas partes e bens e correspondentes áreas comuns que o compõem.

7.2 - A contratação dos seguros obrigatórios de cada BLOCO, estipulados em lei ou por deliberação assemblear, será fiscalizada pelo síndico geral, que deverá recomendar ao síndico de cada BLOCO a efetivação daqueles não feitos ou não renovados.

7.2.1 - Caso não seja atendida por qualquer síndico de BLOCO a recomendação do síndico geral nos 30 (trinta) dias seguintes, a este caberá a efetivação desses seguros.

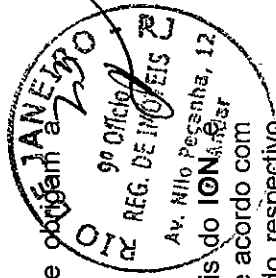
7.3 - Integram a presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil, sem prejuízo de aplicação, naquilo que couber, dos artigos 14 a 18 do



Handwritten signature and initials at the top right of the page.

Handwritten signature and initials at the bottom right of the page.

Capítulo IV do Título I da Lei n.º 4591/64, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.



CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS

8.1 - Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais gerais do ION, ainda conjuntas a mais de um BLOCO, e dos respectivos fundos de reserva, de acordo com os orçamentos fixados para o exercício, que serão calculadas em função do respectivo Coeficiente de Rateio de Despesa (C.R.D.).

8.2 - As despesas do condomínio geral serão rateadas entre os BLOCOS de acordo com a participação de cada um deles nas respectivas despesas, participação esta representada através das frações ideais calculadas para cada BLOCO na cláusula "1.5", do "Capítulo I", desta convenção, passando a integrar o orçamento de despesas de cada BLOCO e ali rateadas entre as unidades.

8.2.1 - Cada BLOCO, uma vez instalado o respectivo condomínio, participará com a quota do rateio das despesas condominiais gerais, especificadas acima e, por decorrência, cada unidade autônoma arcará proporcionalmente, tanto no que diz respeito às despesas do condomínio geral ION, quanto àquelas do BLOCO respectivo e, se for o caso, às despesas específicas de determinado setor de atividade condominial.

8.2.1.1 - O síndico de cada BLOCO deverá quitar as obrigações perante o condomínio geral referentes às despesas condominiais do ION, independentemente da verificação da respectiva quitação dos encargos condominiais do condomínio específico, por parte de cada um dos condôminos do BLOCO que representa, aplicando-se a mesma regra para o representante legal e/ou administradoras dos setores, se houver.

8.2.1.2 - As quotas de rateio das despesas condominiais ordinárias cabíveis a cada BLOCO, relativas ao ION, deverão ser pagas no dia 5 (cinco) do respectivo mês a que se referirem.

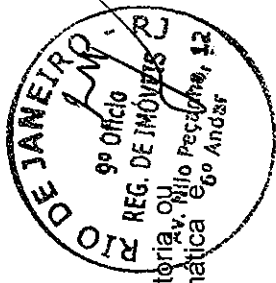
8.3 - Enquanto não instalados todos os condomínios, a INSTITUIDORA contribuirá no rateio das despesas do condomínio geral, com o percentual de 1% (um por cento) para cada um dos edifícios projetados e com seus condomínios ainda não instalados, sendo o saldo rateado proporcionalmente aos percentuais de participação de cada BLOCO, cujo condomínio já esteja instalado (divide-se o percentual de participação de cada BLOCO, no condomínio geral, pela soma dos percentuais desses mesmos BLOCOS, cujos condomínios já estejam instalados, encontrando-se um novo percentual de rateio provisório até a instalação do condomínio de todos os BLOCOS).

8.4 - São consideradas despesas ordinárias gerais do condomínio ION, a título exemplificativo:

- a) tributos incidentes sobre as partes de uso comum do condomínio; prêmios de seguro, sobre os equipamentos, instalações e bens comuns do condomínio;
- b) remuneração do síndico, e se houver, do representante legal e/ou da administradora, nos termos do disposto na cláusula "5.1.5";
- c) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do condomínio ION;
- d) despesas com material de expediente, formulários, impressos, uniformes de



Handwritten signature and initials, including 'M.S.M.' and a date '23'.



empregados do ION;

✓ e) despesas administrativas e operacionais, de natureza de consultoria, assessoria, tais como: honorários de advogado, auditoria, informática, contabilidade;

✓ f) fundo de reserva;

✓ g) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, correspondente a toda a área descoberta do pavimento térreo geral, isto é, fora da maior projeção de cada um dos BLOCOS, composta por alamedas de passagem, jardins, calçadas, chafarizes, acesso aos BLOCOS até o limite de sua maior projeção; acesso aos subsoles; espelho d'água; todos os compartimentos técnicos e instalações previstos, bem como as áreas administrativas e sociais compreendidas sob a projeção dos Blocos 2 e 3, mas de uso comum de todos os condôminos e para atender a todos os BLOCOS;

✓ h) tarifas de água e de esgoto, luz, telefone, relativo ao ION;

✓ i) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo condomínio geral a todos os condôminos, e tudo o mais que interesse ou tenha relação com as partes e coisas comuns ao condomínio ION, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive para criação e aumento de verba para fundo de reserva, desde que não seja objeto de despesa pelo condomínio específico;

✓ j) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que, temporária ou permanentemente, a serviço apenas de algum condômino;

✓ k) despesas com a implementação e manutenção do funcionamento dos serviços de segurança, em especial, o que determina a cláusula "4.4", acima, telefonia interna e externa, computação, contabilidade, remoção de lixo, e outros, necessários ao condomínio, desde que não seja objeto de despesa pelo condomínio específico;

✓ l) todas as demais despesas necessárias a tornar viáveis o funcionamento e a operação do ION;

✓ m) despesas gerais e tudo o mais que disser respeito às áreas comuns do ION e que não tiverem sido cobertas pelo(s) BLOCO(S);

✓ n) despesas relativas ao sistema de integração operacional das áreas de garagem dos BLOCOS componentes do ION, a partir de sua implantação;

✓ 8.5 - O condômino que gerar aumento nas despesas condominiais pagará o excesso que motivar.

✓ 8.6 - As obras que interessam à estrutura integral de um BLOCO serão realizadas mediante orçamento prévio obtido em concorrência, ou tomada de preços, a ser aprovada em assembléia geral, ficando o(s) síndico(s) respectivo(s) encarregado(s) de mandar executá-las.

✓ 8.7 - A renúncia de qualquer condômino a seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento



Handwritten signature and initials.

dos encargos a que ficar obrigado.

CAPITULO IX - DO FUNDO DE RESERVA

9.1 - Fica criado o fundo de reserva do condomínio ION, a ser arcado juntamente com as contribuições para as despesas condominiais gerais, o qual será constituído das seguintes parcelas, discriminadas a seguir, limitado porém, a 10% (dez por cento) do orçamento anual:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal ordinária de cada condômino;
- b) 10% (dez por cento) do saldo verificado ao final de cada exercício do condomínio;
- c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;
- d) multas e juros moratórios.

9.2 - A assembléia geral deliberrará sobre a utilização do fundo de reserva, inclusive sobre a integral conversão do seu saldo ao exercício subsequente àquele a que se referir.

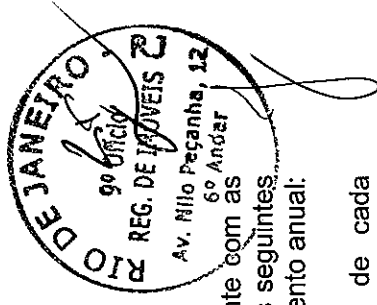
9.3 - Dada as peculiaridades do ION, cada condomínio terá diferente(s) e independente(s) fundo(s) de reserva.

9.3.1 - Assim, poderão ser determinados na convenção específica ou por deliberação assemblear a criação dos fundos de reserva de cada BLOCO, destinados a cobrir as despesas condominiais gerais respectivas, ou a despesas conjuntas.

CAPITULO X - DAS PENALIDADES

10.1 - Em consonância com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 1.336 da Lei 10.406, de 10 de Janeiro de 2.002, incidirá a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da cota de Condomínio, normal ou extraordinária, do condomínio geral ou do condomínio específico de cada Bloco, que não for paga no respectivo vencimento, além de juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês, dentro, portanto, do limite imposto pelo artigo 1º do Decreto nº. 22.626/33 ("Lei da Usura"), incidindo, multa e juros, sobre o valor total do débito, devidamente atualizado, *pro-rata día*, com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), publicado pela FGV (Fundação Getulio Vargas), relativo ao último período disponível, ou índice que o venha a substituir.

10.2 - Ocorrendo atraso no pagamento de 3 (três) ou mais cotas condominiais, consecutivas ou não, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, a cada período de 24 (vinte e quatro) meses corridos, contados do mês de vencimento da primeira dessas cotas, não pagas, o condômino inadimplente, além de incidir nas penalidades estabelecidas na cláusula "10.1.", será constrangido ao pagamento de multa punitiva, em quantia correspondente até ao quintuplo do valor atribuído à sua contribuição condominial ordinária mensal, vigente na data do pagamento, à razão de um 1/5 (um quinto) do valor dessa contribuição, por cota não paga no respectivo vencimento, incidente a partir da terceira dessas cotas, inclusive, porquanto assim caracterizada a hipótese de **descumprimento reiterado de seus deveres de condômino**, a que se refere o artigo 1.337 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2.002, entre os quais se situa o de "contribuir para as despesas do condomínio", estabelecido no inciso I do artigo 1.336 da mencionada Lei, sem prejuízo da incidência da multa compensatória prevista em "10.1.", acima, tudo independentemente de nova deliberação.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'S. F. C.' and 'M. C.'.

10.3. - O condômino que tenha sido constrangido ao pagamento da multa prevista na cláusula "10.2", anterior, em razão do descumprimento reiterado de sua obrigação de contribuir para as despesas condominiais, poderá apresentar recurso, sem efeito, inclusive a primeira Assembléia Geral Ordinária subsequente, a qual decidirá, por maioria simples, a respeito da manutenção ou do cancelamento, total ou parcial das multas, inclusive determinando, se for o caso, a quantia a ser devolvida, mediante compensação com cotas a vencer. O recurso, entretanto, somente poderá ser acolhido, se ficar devidamente justificada e comprovada, pelo Recorrente, sua incapacidade de pagamento, uma vez que o fato gerador é a própria inadimplência do condômino e que as regras para a aplicação das multas correspondentes, estão previamente assentes e devidamente quantificadas e qualificadas neste capítulo, por manifestação de vontade de mais de 3/4 (três quartos) dos condôminos.

10.4. - Pela infração dos deveres de condômino mencionados nos incisos II a IV do artigo 1.336, da Lei 10.406/02 e demais obrigações previstas nesta Convenção, no Regulamento Interno e nos outros eventuais regulamentos do condomínio geral e/ou dos Blocos, inclusive resoluções adotadas em Assembléia, o Síndico e/ou a Administradora aplicará (ão) ao faltoso, multa de até 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição condominial mensal vigente, tal como previsto no parágrafo 2º do artigo 1.336 da Lei 10.406/02, sem prejuízo das demais consequências cíveis, criminais e administrativas em que incidir em consequência do seu ato e independentemente das perdas e danos que se apurarem.

10.5. - O condômino que mantiver comportamento, por si, familiares ou visitantes, incompatível com as normas sociais, ficará sujeito a uma multa de valor equivalente a até 10 (dez) vezes o valor de sua contribuição condominial mensal vigente, a ser aplicada pelo Síndico, até ulterior deliberação da Assembléia, segundo o disposto no parágrafo único do artigo 1.337 da Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2.002, tudo sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal em que possa incidir.

10.6. - A tolerância do Síndico e/ou da Administradora, para com a imp pontualidade na satisfação de quaisquer prestações de caráter pecuniário previstas nesta Convenção e/ou na Convenção de cada Bloco e, bem assim, a sua eventual transigência no que tange ao tempestivo e cabal cumprimento dos deveres definidos nela, no Regulamento Interno ou em outros regulamentos do condomínio geral e/ou dos Blocos, bem assim em resoluções adotadas em Assembléia Geral, não implicarão, em nenhuma hipótese, no reconhecimento, expresso ou tácito, de haver-se operado novação ou alteração do complexo de normas que regem o condomínio, cujos dispositivos, a despeito da ocorrência de qualquer uma das situações aqui enunciadas, permanecerão íntegros e válidos para todos os efeitos, devendo assim ser fielmente observados pelos condôminos, sob pena de, a qualquer tempo, virem a ser aplicadas as penalidades cabíveis pela violação.

10.7. - As multas, de qualquer origem ou natureza, serão cobradas pela administração do BLOCO a que pertença a unidade do infrator, juntamente com as cotas condominiais ordinárias, com vencimento no mês seguinte ao da aplicação da penalidade.

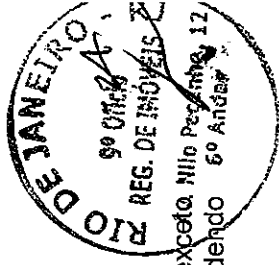
CAPITULO XI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. - A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta convenção, na convenção de cada BLOCO, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas.

11.1.1 - Fica entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhuma liberalidade



Handwritten signature and initials, possibly 'R. F.' and 'MS 6'.



tivesse havido.

11.2 - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, exceto, *exceto*, Nilo Percecino, 12, quando prevista expressamente nesta convenção, será sempre a título precário, podendo ser revogada, justificadamente, a qualquer tempo.

11.3 - Fica estipulado que o condomínio **ION**, desde que tenha agido com diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos do **ION**;

11.4 - Os sucessores do condômino, seja a título de alienação, usufruto ou qualquer outra forma legal, ficarão, automaticamente, obrigados à observância de todos os dispositivos desta convenção, principalmente aqueles referidos nas condições essenciais de cada convenção específica, nas disposições transitórias, em todas as estipulações desta convenção geral, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no(s) contrato(s) que vier(em) a ser ajustado(s).

11.5 - Em havendo dois ou mais condomínios instalados, o conselho fiscal geral será eleito entre os membros da administração existentes, observadas as regras a respeito no Capítulo V.

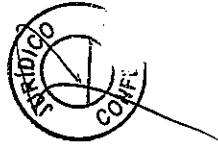
11.6 - A **INSTITUIDORA** poderá também, objetivando dar ao condomínio administração compatível ao elevado padrão do empreendimento, indicar e/ou contratar empresa de elevado conceito na praça para operar e administrar determinado **BLOCO** e/ou determinado(s) setor(es) de cada **BLOCO**, sejam de lojas, de escritórios (salas), ou de garagens, para os dois primeiros mandatos que se seguirem a partir da instalação do condomínio.

11.7 - Fica concedido à **INSTITUIDORA**, permanentemente, o direito de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo do seu nome e de suas atividades empresariais, nas áreas externas do **ION**, sem qualquer ônus ou encargos para ela.

11.8 - Não obstante a expedição do certificado de conclusão (*Habite-se*) de determinado **BLOCO**, a **INSTITUIDORA** poderá continuar a executar acessões e/ou benfeitorias nas partes comuns e unidades autônomas do respectivo **BLOCO**, bem como dar início ou continuidade na execução dos demais **BLOCOS**.

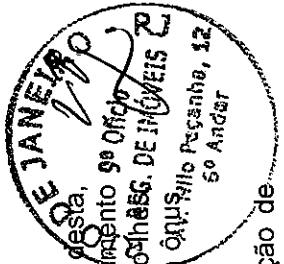
11.8.1 - É certo, ainda, que poderá a **INSTITUIDORA** alterar o projeto do(s) **BLOCO(s)**, de acordo com prévias autorizações das autoridades competentes, desde que não tenham sido alienadas unidades autônomas integrantes do **BLOCO** objeto da alteração, a ser submetido à incorporação nessa Serventia, inclusive com a redução ou acréscimo de unidades imobiliárias, alteração na implantação dos blocos, e, também, mediante a unificação de **BLOCOS**, com ou sem aumento/redução de unidades imobiliárias, mantendo-se, entretanto, sempre e em qualquer caso, o **CRD** - Coeficiente de Rateio de Despesas atribuído ao **BLOCO**, que será redistribuído entre a nova quantidade de unidades imobiliárias existentes, no caso de aumento ou redução de unidades imobiliárias, ou no caso de unificação com outro **BLOCO**, mediante a soma dos **CRD** dos Blocos unificados e sua redistribuição entre as unidades imobiliárias que compoñham o **BLOCO** resultante da unificação.

11.9 - Tendo em vista a estrutura funcional do edifício, para o bom funcionamento e prestação dos serviços de estacionamento e sua otimização, a garagem, com as respectivas vagas e espaços para circulação e acumulação de veículos, será arrendada ou locada pelo



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.



Condomínio representado, representado pela Administradora/Operadora, e a critério desta, a empresa especializada na operação de garagem sob o sistema de estacionamento rotativo, para terceiros, com utilização das vagas ociosas dos condôminos, sendo, entretanto, sempre e a todo tempo, assegurada a utilização do estacionamento, sem reverterdo o produto desse arrendamento/locação ao condomínio.

Parágrafo Primeiro - Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços, razão pela qual serão arrendadas, alugadas ou cedidas pelo Condomínio, representado pela Administradora/Operadora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio.

Parágrafo Segundo - Áreas comuns e seus pertences poderão, também, ser arrendados pelo Condomínio, representado pela Administradora/Operadora, visando a exploração, de natureza comercial e junto a terceiros em geral, das áreas comuns do Condomínio, suscetíveis de sofrerem essa exploração, e o respectivo produto reverterá em benefício do Condomínio.

11.10 - O condomínio de cada Bloco fica obrigado a treinar equipes para a orientação e salvamento, entre os usuários e condôminos e funcionários, para prevenção de incêndio, podendo esta obrigação ser desempenhada pela administração geral.

11.11 Fica terminantemente proibida a instalação, em qualquer um dos Blocos de 1 a 4, de Empresas cujas atividades provoquem vibração no solo, bem como a construção e instalação, nos referidos Blocos e nas áreas comuns do Empreendimento, de heliponto, antenas com espectros de radiofrequência que possam obstruir a transmissão para satélite.

11.12 - No que diz respeito às unidades imobiliárias integrantes do Bloco 5 (cinco), fica admitida a possibilidade de unificação e/ou subdivisão em unidades menores, a qualquer tempo e a critério exclusivo de seus titulares, com a redistribuição das respectivas frações e da vinculação de vagas, observados, no que couberem, todos os preceitos legais pertinentes.

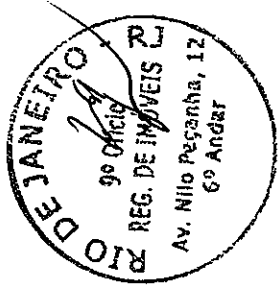
11.13 - Poderá o ocupante de salas localizadas no final do corredor social do andar, executar o fechamento do trecho desta circulação, transformando esta área incorporada em área de uso exclusivo, desde que não impeça o acesso aos elevadores, às escadas e às demais salas do andar.

11.14 - Fica terminantemente proibido o tráfego de caminhões em áreas diferentes das indicadas no Anexo 3, sendo certo que o peso máximo permitido (caminhão + carga) não poderá exceder a 25 (vinte e cinco) toneladas.

11.15 - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS QUANTO À ASSOCIAÇÃO ION (AION).

11.15.1 - Considerando que os condôminos de todos os Blocos, usufruem de equipamentos comunitários e serviços de apoio generalizado, tais como a operação e manutenção de uma Estação de Tratamento de Esgotos, de serviços de segurança e vigilância, de conservação de áreas verdes, e outros serviços que poderão advir em razão das necessidades dos próprios condôminos, tudo visando o adequado funcionamento do "ION", foi criada pelos condôminos dos referidos Blocos, a **ASSOCIAÇÃO ION** ficando desde já convenionado que os demais condôminos a ela se vincularão, como sócios contribuintes, e terão suas contribuições, a título de despesas ordinárias, recolhidas através de seus respectivos Condomínios, bem como sua representação na forma do que dispõe seu Estatuto, ficando certo que o rateio dessas despesas entre todos os edifícios que integram o "ION" se fará na proporção abaixo definida:





Blocos	Fração de cada Bloco
1	0,161390
2, 3 e 4	0,167722 x 3
5	0,335444
Total	1,000000

✓ **Parágrafo Primeiro** - Além dos equipamentos e serviços mencionados nesta cláusula, a **ASSOCIAÇÃO** prestará os mesmos serviços (operação, manutenção) relativamente a um Provedor de Informática e respectivo Sistema, que atenderá exclusivamente aos Blocos 1, 2, 3 e 4, processando-se o rateio das correspondentes despesas exclusivamente entre esses 4 (quatro) edifícios, na proporção a seguir indicada:

Blocos	Fração de cada Bloco
1	0,242854
2, 3 e 4	0,252382 x 3
Total	1,000000

✓ **Parágrafo Segundo** - A **ASSOCIAÇÃO ION** operará, manterá e gerará todas e quaisquer despesas relativas à referida Estação de Tratamento de Esgotos localizados em local a ser definido dentro do Empreendimento e terá como membros os condôminos de todos os Blocos, os quais elegerão entre eles os membros do Colegiado de Administração, na forma prevista em seu Estatuto Social.

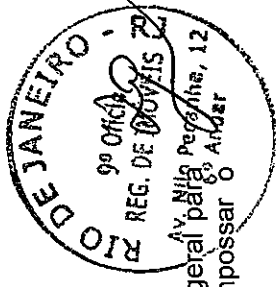
✓ **Parágrafo Terceiro** - Será considerada sucessora ou substituta da **ASSOCIAÇÃO**, a sociedade que vier a ser criada por decisão unânime dos Síndicos e membros do Conselho Fiscal dos condomínios das edificações comerciais e dos representantes da Incorporadora no caso de Blocos ainda não edificados, desde que, entre suas atribuições, obrigatoriamente, se situe a responsabilidade de zelar pela operação e manutenção do Provedor de Informática e da Estação de Tratamento de Esgotos e que esteja previsto em seu Estatuto Social que os usuários de unidades imobiliárias localizadas no "ION" terão suas contribuições, a título de despesas ordinárias, recolhidas através dos seus respectivos condomínios.

✓ **Parágrafo Quarto** - As regras deste capítulo não poderão ser alteradas sem a concordância da Instituidora, antes de decorrido o prazo de 36 (trinta e seis) meses após a instalação do último dos Condomínios de edifícios planejados.

✓ **11.15.2** - A Sociedade ION, visando um melhor convívio com seus vizinhos e tendo em vista viabilizar social e economicamente qualquer projeto de interesse mútuo, poderá estabelecer convênios com outras sociedades, órgãos públicos municipais e/ou estaduais, autarquias, fundações, institutos, profissionais autônomos e/ou condomínios, tudo em consonância com os dispositivos do seu Estatuto Social.

✓ **11.15.3** - Na ocorrência da hipótese de integração a que se refere o item "12.9", abaixo, poderão se vincular à AION os condôminos das edificações que vierem a ser edificadas no Lote 1 do PA 30.022.





CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

12.1 - Obtido o *Habite-se* do BLOCO, a **INSTITUIDORA** convocará assembléia geral para instalar o condomínio, específico e geral, aprovar seus orçamentos, para empossar o síndico por ela indicado e eleger os membros do conselho fiscal.

12.1.1 - Os condôminos do **ION**, a partir da realização da assembléia geral de sua instalação, que se dará quando da instalação do primeiro condomínio entre os BLOCOS que o compõem, como condição da operação do empreendimento, ficarão inteiramente submetidos à administração e representação legal de um síndico geral e auxiliado por um conselho fiscal geral, assim designados em conjunto como membros/órgãos da administração.

12.1.2 - As despesas condominiais gerais serão rateadas entre os condôminos do(s) BLOCO(s) cuja conclusão da obra já tiver sido operada e já estiver com seu *Habite-se* expedido.

12.2 - O primeiro exercício social não poderá ser inferior a 10 meses, se iniciará na data de instalação do condomínio geral e terminará, em razão do ora disposto, em 31 de março do primeiro, ou do segundo, ano subsequente;

12.3 - Considerando as características do **ION**, visando à colocação em funcionamento das respectivas instalações e dos serviços, a **INSTITUIDORA**, através do síndico geral, poderá delegar a empresa especializada, as funções administrativas que dependam de conhecimento técnico, no que tange exclusivamente aos direitos e às obrigações específicos do **ION**, sendo a ela extensiva a atribuição contida na cláusula "5.2.9.1".

12.4 - Até a entrega, com respectivo *Habite-se* do último BLOCO do **ION**, antes ou depois da instalação do mencionado condomínio, poderá a **INSTITUIDORA** realizar as modificações de projetos que eventualmente sejam necessárias, e/ou na destinação das diversas partes do(s) BLOCO(S) a seu exclusivo critério ou por exigência das autoridades responsáveis, ainda que importem em modificação por substituição, parcial ou geral, de qualquer dos BLOCOS, respeitados os direitos de eventuais adquirentes de unidades no BLOCO ou nos BLOCOS a serem modificados.

12.4.1 - Da mesma forma se reserva a **INSTITUIDORA**, por motivos de ordem técnica, o direito de modificar as partes comuns e as edificações e benfeitorias da infra-estrutura urbana constantes do projeto da presente convenção, particularmente as vias de circulação internas e, em especial, nas garagens e de acesso às garagens e aos BLOCOS.

12.4.2 - Poderá, ainda, a **INSTITUIDORA**:

- a) modificar integralmente os projetos de qualquer BLOCO cujas unidades não tenham sido prometidas à venda, independentemente de consulta aos condôminos proprietários de unidades autônomas nos demais BLOCOS, segundo as hipóteses previstas nos artigos 1.342 e 1.343, do Código Civil, inclusive para aumentar ou reduzir o número de unidades autônomas e unificar blocos;
- b) realizar modificações parciais de detalhes em qualquer BLOCO ou unidade para atender às exigências estruturais, dar melhores condições funcionais, por conveniências mercadológicas, ou necessidade de segurança em geral.
- c) Realizar modificações de unificação dos subsolos, ou até a criação de mais



um subsolo se for o caso

- d) Executar, a qualquer tempo, coberturas de interligação entre os Blocos de Loja no nível do pavimento Térreo.

12.5/- Todas as aprovações que, nos termos desta convenção, devam ser submetidas à **INSTITUIDORA** constituirão obrigação, enquanto esta estiver comercializando unidades imobiliárias autônomas do **ION**.

12.6/- Caberá à **INSTITUIDORA** a assinatura dos primeiros contratos de manutenção e conservação de todos os equipamentos, instalações especiais e serviços, indispensáveis ao perfeito funcionamento do **ION**, os quais serão entregues ao síndico e/ou às Administradoras de cada **BLOCO** conforme o caso.

12.7/- É permitido à **INSTITUIDORA** e à empresa de corretagem por ela escolhida manter placas de venda em áreas comuns do condomínio e dos **BLOCOS**, bem como a permanência nessas áreas de corretores de plantão mesmo após a instalação do condomínio, enquanto os **INSTITUIDORES** tiverem unidades autônomas à venda.

12.8/- Fica assegurado em caráter perpétuo, à **INSTITUIDORA** e a Construtora, o direito de manter em locais de sua escolha, placas indicativas de realização e construção do Empreendimento.

12.9/- Caso seja viável e do interesse do incorporador do empreendimento a ser realizado no lote contíguo ao do **ION**, lote 1 do PA 30.022, a **INSTITUIDORA** poderá, a qualquer tempo, instituir uma servidão recíproca de passagem entre os dois imóveis, bem assim promover a integração física das suas partes comuns, de modo a permitir a livre circulação entre as edificações construídas nesses dois lotes, para utilização das respectivas facilidades e acesso às correspondentes unidades comerciais pelos condôminos e usuários de ambas as edificações. No caso de instituição da referida servidão, poderão existir obras necessárias para execução da referida servidão e durante essas obras poderão ser dadas soluções provisórias para acesso aos blocos.

12.10/- Do mesmo modo poderá ser instituída, no mesmo instrumento ou em instrumento em separado, uma servidão para passagem de instalações, interligando o Bloco 5 ao último Bloco de edificações a serem incorporadas no mencionado lote 1 do PA 30.022, neste caso utilizando a mesma localização física da servidão de passagem ou outra localização que venha a ser tecnicamente mais adequada.

12.11/- Também poderá haver interligação para passagem de instalações, entre os Blocos 4 (quatro) e 5 (cinco), objetivando viabilizar a interligação técnica entre as unidades imobiliárias pertencentes e/ou utilizadas por empresas do mesmo grupo econômico de que faça parte empresa titular de unidade localizada no Bloco 5.

12.12/- Conforme averbação 19 da matrícula 178.174 do 9º Ofício do Registro de Imóveis, que refere-se à retificação do Memorial de Incorporação do Empreendimento **ION**, ficou estabelecido que o Bloco 5 terá como unidades autônomas a Loja 101, Sala 201 e Sala 301, porém, essas unidades poderão ser unificadas ou e/ou subdivididas após o habite-se, respeitadas as respectivas frações.



CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 - As disposições previstas nesta convenção obrigarão os condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ainda que não constem expressamente dos títulos de alienação das unidades, obrigando-se todos, ainda, a dar conhecimento aos novos

adquirentes de todas as condições deste negócio, através da entrega de todos os instrumentos que o regram.

13.2 - Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, extinção, mudança e/ou desvinculação do IGP-M, divulgado pela FGV, como legalmente previsto, para o reajustamento das obrigações condominiais, o previsto nesta convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, em cada oportunidade e daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, em cada diante, a ser fixado em assembléia geral.

13.3 - Na hipótese de qualquer litígio ser levado aos tribunais, isto não significa que as obrigações em curso deixarão de ser cumpridas.

13.4 - Fica eleito o Foro da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação, ou dúvida, que, direta ou indiretamente, decorra da presente convenção.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2008.

ANEXO 1 = croquis Pavimento Térreo

ANEXO 2 = croquis do subsolo

ANEXO 3 = planta indicativa para tráfego de caminhões



Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

ALFA PORT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

PEDRO CARLOS MARINHO

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

BRANCA MARIA COSTA CABRAL MARINHO

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

JACOB BARATA

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

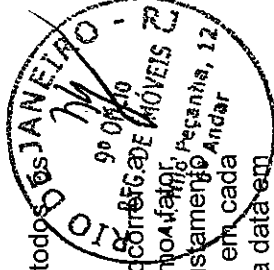
GLORIA FERREIRA BARATA

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

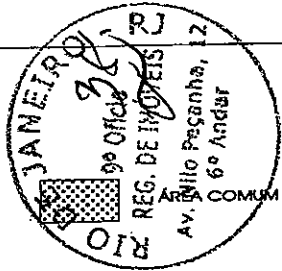
Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare

ORINETTE ELIAS CHAMOUN

Luiz Henrique de Oliveira Rimes / Wagner Tadeu Pereira Lofare



Handwritten initials and a signature in the top right corner.

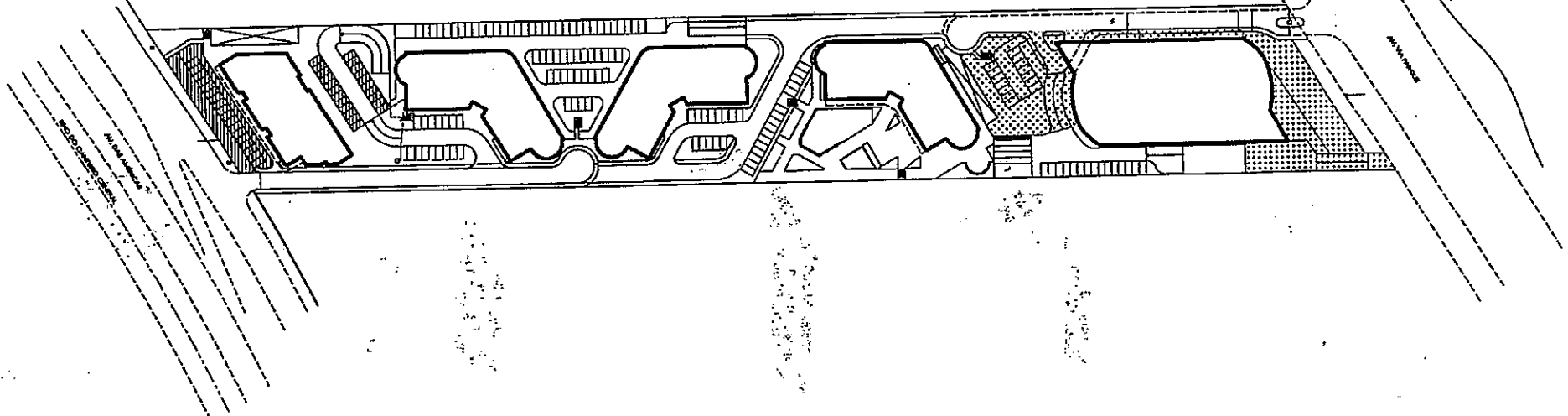


ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO DO BLOCO 5



ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO DO BLOCO 1

JARDIM LADDA, MAR

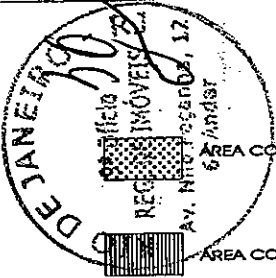


Handwritten signatures and initials in the upper right corner of the drawing area.

ANEXO 1

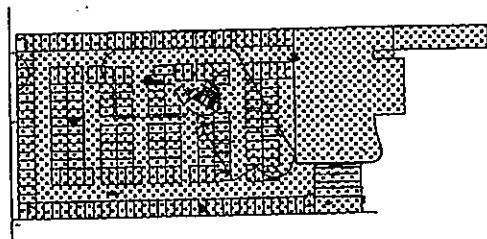
PAVIMENTO TÉRREO





ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO DO BLOCO 5

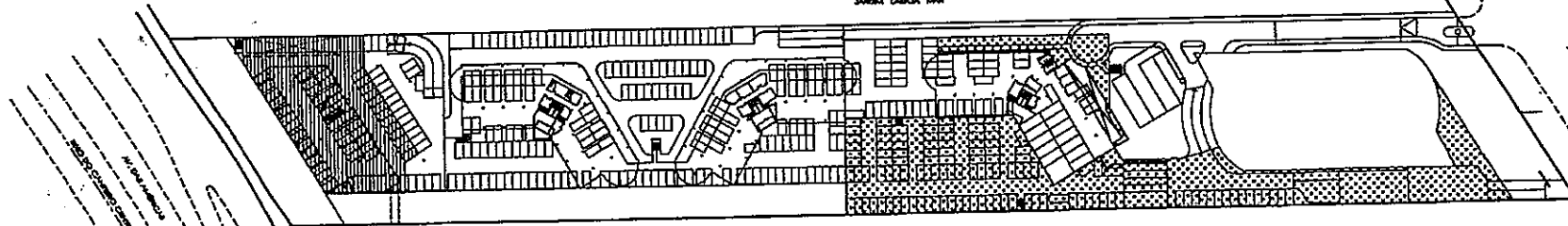
ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO DO BLOCO 1



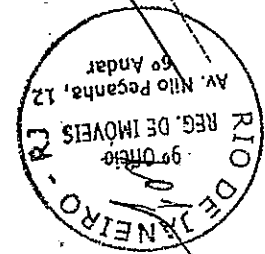
2º SUBSOLO

Handwritten signatures and initials in the upper right corner of the document.

JARDIM LAGOA DA

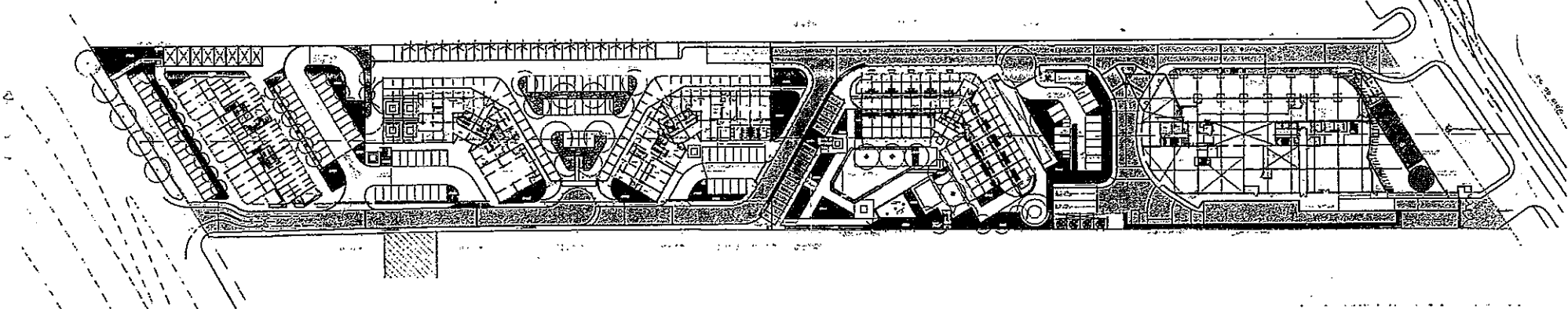


ANEXO 2
SUBSOLO





Handwritten signatures and initials, including 'M. S. M.' and 'D. F. R.'






Anexo 3

EMPRESA: FORTES ENGENHARIA SA		Nº DA OPERAÇÃO: 1004	
LOCAL: AV. DAS AMÉRICAS, 1889 - PARQUE TORRE		Nº DA PLANILHA: 052	
TÍTULO: TERREO GERAL - PREVISÃO CARGA CAMINHÕES			
PROJETA: ROBERTO VICTOR BENEDES	ARQUITETO: LEONARDO	ESCALA: 1/500	Nº DO TERREO: AE 052

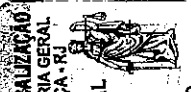




SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
SON
ROG53603



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
LZI
ROG53599



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
VGG
ROG53600






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
EGF
ROG53601






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
TST
ROG53602






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
LGI
ROG53604



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
NDH
ROG53605






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
XBB
ROG53610






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
VIAO
ROG53611






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
QRX
ROG53607






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
TXJ
ROG53613




1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
RRX
ROG53614






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
JLC
ROG53620



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
TKB
ROG53621






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
KNT
ROG53622



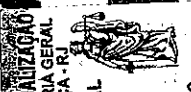


1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
FOI
ROG53623






1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
BDS
ROG53624



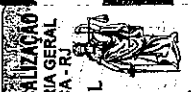


1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
KAT
ROG53625



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
FTT
ROG53631





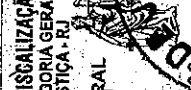
1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
SPU
ROG53627




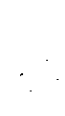

1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
TOM
ROG53617



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
QES
ROG53622



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
BZL
ROG53632



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
REGISTRAL
RZL
ROG53637



1º Ofício
DE JANEIRO - RJ

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rio de Janeiro-RJ

Certidão de Prenotação

IMPORTANTE

*Esta certidão não comprova
registro de propriedade de imóvel.*

ATENÇÃO

**Esta certidão refere-se à
prenotação nº 1218163 lançada
às fls. 131V do livro 1- GL.**



Rio de Janeiro, 09/11/2009

- DR. ADILSON ALVES MENDES - Oficial - Mat. 06/0087 - RJ
- DR. CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 1º Oficial Substituto - Mat. 06/1559 - RJ
- VICENTE BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 2º Oficial Substituto - Mat. 06/3083 - RJ
- GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - 3º Oficial Substituto - Mat. 06/3174 - RJ
- FÁBIO VADEVINO GOMES - 4º Oficial Substituto - CTPS 40463/062 - RJ
- ELAYNE A. DA SILVA BOMFIM - 5º Oficial Substituto - CTPS 93231/039 - RJ
- GUSTAVO ROMERO MENDES - 6º Oficial Substituto - CTPS 97445/070 - RJ
- LUSIANO DE OLIVEIRA PINTO - 7º Oficial Substituto - CTPS 84484/108 - RJ
- CARLOS HENRIQUE DE S. CARDOSO - 8º Oficial Substituto - CTPS 54566/101 - RJ

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

Adilson Alves Mendes

OFICIAL

César Bezerra Vieira Ferreira.

OFICIAL SUBSTITUTO

Recibo nº 37296/2009

Recebi de JOSE MARIA DA SILVA a quantia de R\$8.436,69, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 25/09/2009, no título prenotado em 09/02/2009 com o nº 1218163 à fl. 131v do livro 1-GL, assim discriminada:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONV. CONDOMINIO	1	51,40
IMOV. EXC.	1	463,09
AVERBAÇÃO	196	4.025,84
INFORM. LEI 3.350/1999	198	574,20
PRENOTACAO	1	2,51
GRAVACAO ELETRONICA	1	2,90
ARQUIV. DOCUM.	1	40,68
MICROFILMAGEM	2	7,74

*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***

MÚTUAS LEI 3761/2002	1.717,84
LEI 3217/99 - 20%	1.033,67
LEI 4664/05 - 5%	258,41
LEI 111/06 - 5%	258,41

MATRÍCULA - ATOS PRATICADOS

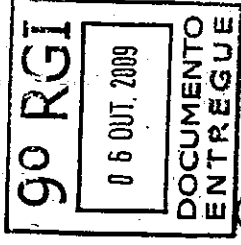
285902 - AV.14, 286220 - AV.16, 292393 - AV.17, 297797 - AV.14,	
297798 - AV.15, 297799 - AV.17, 297800 - AV.17, 297801 - AV.17,	
297802 - AV.17, 297803 - AV.17, 297804 - AV.17, 297805 - AV.17,	
297806 - AV.17, 297807 - AV.17, 297808 - AV.16, 297809 - AV.13,	
297810 - AV.13, 297811 - AV.13, 297812 - AV.13, 297813 - AV.13,	

E outros ...

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO

CNPJ: 30.715.031/0001-90

- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
- 1º Oficial Substituto: Dr. CÉSAR BEZERRA VIEIRA FERREIRA - Mat. 06/1569 - RJ
- 2º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - Mat. 06/3174 - RJ
- 3º Oficial Substituto: PABLO VALDEVINO GOMES - CTPS 40463/062 - RJ
- 4º Oficial Substituto: ELIANE A. DA SILVA BOMFIM - CTPS 93231/039 - RJ
- 5º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070 - RJ
- 6º Oficial Substituto: LUCIANO DE OLIVEIRA PINTO - CTPS 84484/108 - RJ
- 7º Oficial Substituto: CARLOS HENRIQUE DE S. CARDOSO - CTPS 54566/101 - RJ
- 8º Oficial Substituto: JORGE LUIS NOGUEIRA COSTA - CTPS 30410/082 - RJ
- 9º Oficial Substituto: MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - CTPS 06631/095 - RJ
- 10º Oficial Substituto: ADELINSON FRANCISCO HENRIQUES - CTPS 49000/033 - RJ
- 11º Oficial Substituto: CARLOS GUSTAVO GARCIA RUSCHEL CRUZ - CTPS 29791/111 - RJ
- 12º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54996/056 - RJ



Márcia Carolina Ferraz
0187 78878 / 0001-0 RJ