

1º OFÍCIO DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

Rua Arcebispo Santos, 190 - Cep. 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ

Tel./Fax.: (24)3367-1466 – e-mail :cartoriocicarino@terra.com.br

Titular - Oswaldo Ciuffo Cicarino



ESCRITURA DE CONVENÇÃO PARA O CONDOMÍNIO GERAL DO BRACUHY

(MINUTA REDIGIDA EM 01/05/97 E APROVADA NA REUNIÃO DE 17/05/97)

I. DAS DISPOSIÇÕES FUNDAMENTAIS

Art. 1º - O CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY situa-se no Bracuhy, 2º Distrito do Município de Angra dos Reis, à altura do quilômetro 115 da Rodovia Rio-Santos e entre essa estrada e o mar, tendo as características de um condomínio atípico especial, compreendendo as áreas dos Loteamentos Porto Bracuhy, Península e Ponta do Pasto, e ainda uma área com 60m de largura, adjacente ao Loteamento Porto Bracuhy, entre o mar e a Rodovia Rio-Santos.

Art. 2º - São condôminos do CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY:

- a) Os proprietários, no local, de terrenos e casas com destinação residencial unifamiliar, representados pela Associação PROCANAL;
- b) Os proprietários de unidades em edificações multi-familiares nos condomínios do Porto, Penínsulas I, II e III, Piccola Marina e Stúdios Bracuhy, representados pelos respectivos Síndicos;
- c) A Letra S.A. Crédito Imobiliário, proprietária das glebas, lotes e áreas remanescentes, enquanto não comercializadas.
- d) A Casa ARD Participações S.A., proprietária da Marina Porto Bracuhy;
- e) A Empreendimentos e Participações Hoteleiras S.A - BAPA, proprietária do Hotel em construção;
- f) A Pousada Porto Marina Bracuhy Ltda.

Parágrafo único: Os adquirentes de lotes ou unidades residenciais uni ou multi-familiares a serem edificadas, incluir-se-ão no Condomínio Geral, participando de forma similar aos demais nos encargos, direitos e deveres dos condôminos.

Art. 3º - Os Condomínios de edificações multi-familiares se adaptarão em seus Regulamentos Internos, às matérias que se referem ao uso das áreas externas alheias a seu condomínio, fazendo prevalecer, nessas áreas do Condomínio Geral, o que estabelece a presente Convenção.

Art. 4º - O CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY tem patrimônio próprio, comum a todos os condôminos, sem que, todavia, a estes se atribua fração ideal passível de alienação. Por patrimônio próprio, além do que está especificado no Art. subsequente, entende-se tudo aquilo que não for da propriedade individual condominial ou de domínio público.

Art. 5º - Integrará o patrimônio do CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY uma área de terreno com 400,00m² a ser doada pela Letra S.A. Crédito Imobiliário, e que será desmembrada da Gleba G2-A da Área 20 do loteamento Porto Bracuhy, com a seguinte descrição: 40,00m de frente para o Boulevard Marazul, 10,00m pelo lado direito, em perpendicular ao alinhamento daquela via, confrontando com a área remanescente da Gleba 2-A, do mesmo loteamento, 40,00m de fundos para as terras de Nancy Guimarães de Carvalho, e 10,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Gleba G3-A da Área 10 do mesmo loteamento. Além desse imóvel, tem-se como bens comuns do Condomínio Geral de Bracuhy, os equipamentos máquinas, instalações e benfeitorias da Estação de Tratamento de Esgotos (ETE), servidão de águas desde a sua captação, Estação de Bombeamento (EBB), Estação de Tratamento de Água (ETA) e todas as guarnições urbanísticas do local, bem como a permissão de uso das áreas onde estão instaladas.



Art 6º - As edificações uni ou multifamiliares obedecerão ao princípio de que o BRACUHY é zona urbana sujeita ao Plano Diretor e ao Código de Obras do Município de Angra dos Reis, bem como respeitarão as normas do Memorial de Incorporação e as estabelecidas nesta Escritura e no Regulamento Interno do Condomínio.

II. DOS FINS CONDOMINIAIS

Art. 7º- O CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY tem a finalidade fundamental de consolidar e desenvolver a sua comunidade de proprietários, criando e mantendo as condições materiais necessárias para tanto, especialmente através dos seguinte procedimentos:

- a) utilizar seus haveres e seu patrimônio em prol da conveniência e bem estar comuns, de acordo com o deliberado em Assembléia Geral;
- b) promover e manter a conservação e limpeza das ruas, praias, praças, jardins, calçadas, canais e demais logradouros comuns, desde que compreendidos na área do Condomínio;
- c) atuar junto ao Poder Público para que este não se omita na sua perspicua função de responsável urbano do local, cobrando-lhe as iniciativas, serviços e recursos que se fizerem necessários;
- d) exercer a vigilância do lugar, sem que isto, todavia, constitua substituição da segurança pública ou implique em responsabilidade quanto à integridade física ou patrimonial de ninguém;
- e) prover, enquanto o Poder Público não o fizer, o fornecimento e tratamento de água, e a coleta e tratamento de esgotos sanitários, ou de qualquer outro serviço essencial não atendido pela autoridade pública ou concessionário.

Parágrafo primeiro: Serviços e reparos nas redes de água e esgoto, quando solicitados pelos condôminos para solucionar problemas em áreas individuais ou condominiais, serão remunerados pelos solicitantes e atendidos dentro das prioridades estabelecidas pela Administração, à vista da urgência que cada situação indicar.

Parágrafo segundo: Exime-se o Condomínio Geral das despesas com a dragagem do Canal.

III. DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 8º - São direitos dos condôminos:

- a) usar as partes comuns, consoante suas respectivas destinações;
- b) exigir o atendimento dos fins condominiais;
- c) participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado.

Art. 9º- São deveres dos condôminos:

- a) usar das partes privativas com obediência às normas legais, sem violar os preceitos edilícios e da urbanística e respeitando, outrossim, o direito de vizinhança e as regras de proteção ao meio ambiente;
- b) colaborar pessoalmente e inclusive como fiscal da Administração do Condomínio no sentido de fazer respeitar os fins condominiais;
- c) contribuir para as despesas comuns, sejam ordinárias ou extraordinárias, na proporção que lhes for atribuída;
- d) cumprir e fazer cumprir os preceitos desta Convenção, bem como outros de caráter regulamentar que vierem a ser criados.



1º OFÍCIO DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

Rua Arcebispo Santos, 190 - Cep. 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ

Tel./Fax.: (24)3367-1466 – e-mail :cartoriocicarino@terra.com.br

Titular - Oswaldo Ciuffo Cicarino



IV. DOS ENCARGOS PARTICIPATIVOS

Art. 10º - Os condôminos participarão das despesas ordinárias e extraordinárias proporcionalmente às áreas de terreno e às áreas construídas de cada unidade.

Parágrafo único - Os critérios de rateio serão fixados e poderão ser revistos a qualquer momento pela Assembléia Geral, respeitado o princípio da correspondência entre votos e participação nos custos.

Art. 11º - Tão logo seja tecnicamente exequível, a cobrança das despesas de água e esgotos será feita pela medição dos hidrômetros.

Art. 12º - As contribuições ordinárias serão mensais e pagas até o dia 15 (quinze) de cada mês e as extraordinárias quando determinadas em Assembléia.

Art. 13º - Os atrasos serão onerados com multa, juros e correção monetária permitidos pela legislação vigente, em seus valores máximos. O inadimplemento por prazo superior a 30 dias permite, de pleno direito, a suspensão dos serviços a cargo do Condomínio Geral, inclusive o fornecimento de água.

Art. 14º - São obrigatórias as contribuições, não servindo o eventual não exercício de direito como razão exoneratória das mesmas.

Art. 15º - Para a constituição de Fundo de Reserva as despesas ordinárias serão acrescidas de 5% (cinco por cento).

V. DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 16º - O órgão deliberativo máximo do CONDOMÍNIO GERAL DE BRACUHY é a sua Assembléia Geral, composta pelos condôminos ou seus representantes legais.

Art. 17º - Compete privativamente à Assembléia Geral:

- a) eleger, bianualmente, como destituir a qualquer tempo, o Síndico, o Sub-Síndico e o Conselho Fiscal/Consultivo;
- b) reformar esta Convenção;
- c) discutir e votar o orçamento anual do exercício, fixando também o Fundo de Reserva e a remuneração do Síndico;
- d) tomar, anualmente, as contas do Síndico, com o prévio parecer do Conselho Fiscal/Consultivo, podendo, entretanto, exigir balancetes periódicos e esclarecimentos a qualquer tempo.

Art. 18º - No mês de fevereiro, realizar-se-á a Assembléia Geral Ordinária, que discutirá e votará, dentre outros assuntos de interesse geral, especificamente quanto ao seguinte:

- a) anualmente, a tomada de contas e a aprovação do orçamento anual, que será vigente de 1º de abril a 31 de março;
- b) bianualmente, as eleições do Síndico, Sub-Síndico e do Conselho Fiscal/Consultivo.



Art. 19º - O Síndico convocará as Assembléias Gerais, podendo entretanto fazê-lo, no caso de sua omissão, condôminos que representem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do total comunitário, isto se o Síndico não atender, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, o pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas.

Art. 20º - O Síndico deverá remeter aos condôminos, juntamente com a convocação da Assembléia Geral Ordinária, quando couber:

- a) o relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do exercício findo;
- b) a cópia das demonstrações financeiras;
- c) proposta de orçamento relativo ao exercício seguinte.

Art. 21º - As Assembléias Gerais serão realizadas mediante convocação com antecedência de 15 (quinze) dias, por carta registrada ou protocolada.

Parágrafo único: No caso de Assembléia Geral Extraordinária poder-se-á reduzir o prazo da divulgação para 10 (dez) dias.

Art. 22º - O texto da convocação explicitará o dia, hora e local da reunião, além da ordem do dia, não podendo ser deliberados os assuntos nela não previstos, salvo os de interesse geral.

Parágrafo único: Haverá um obrigatório intervalo de 30 (trinta) minutos entre a primeira e a segunda convocação, abrindo-se os trabalhos com metade de todos os condôminos na primeira alternativa e com qualquer número após esgotado esse interregno.

Art. 23º - As despesas com Assembléias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas para apreciação de recurso ou pleitos de condôminos serão pagas por estes, se as alegações forem desprovidas.

Art. 24º - Cada um dos Condomínios terá um voto. A PROCANAL, a Leira, a Casa ARD, a BAPA e a Pousada terão 1 voto cada. Os proprietários de terrenos e casas unifamiliares que não forem representados pela PROCANAL elegerão, a cada 2 (dois) anos um representante, que terá assento e voto nas Assembléias Gerais.

Art. 25º - Só poderão votar e ser votados os condôminos e/ou seus representantes em dia com suas obrigações participativas, podendo a Mesa Diretora da Assembléia, outrossim, exigir que proveem sua qualidade se houver dúvidas a respeito.

Art. 26º - É permitida a representação por procuração com poderes específicos ao outorgado, devendo o instrumento, revestido das formalidades legais, ser apresentado à mesa no início dos trabalhos para exame e arquivamento.

Art. 27º - O Presidente da Assembléia Geral será obrigatoriamente um condômino, eleito na abertura dos trabalhos, o qual designará um Secretário para a elaboração da Ata.

Parágrafo único - O Síndico não poderá dirigir qualquer Assembléia.



1º OFÍCIO DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

Rua Arcebispo Santos, 190 - Cep. 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ

Tel./Fax.: (24)3367-1466 – e-mail :cartoriocicarino@terra.com.br

Titular - Oswaldo Ciuffo Cicarino



Art. 28º - Serão necessários:

- a) 2/3 (dois terços) de todos os condôminos com direito a voto, para reforma desta Convenção;
- b) 2/3 (dois terços) de todos os condôminos com direito a voto, se a alteração convencional implicar em mudança dos fins institucionais do Condomínio ou na hipótese de alienação de imóvel do Condomínio.

Art. 29º - O Síndico deverá estar presente à Assembléia para atender a pedidos de esclarecimentos que sejam formulados por condôminos, não constituindo, entretanto, sua ausência razão impeditiva para a realização da Assembléia.

Art. 30º - A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará de responsabilidade o Síndico, salvo erro, dolo, fraude ou coação.

Art. 31º - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Art. 32º - Dentro de 8 (oito) dias da data da realização da Assembléia, o Síndico enviará a cada condômino, ou a seus representantes legais, mediante carta registrada ou protocolada, a cópia da respectiva Ata.

VI - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 33º - A administração do Condomínio será exercida por um Síndico, a quem, obedecidas as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, compete:

- a) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de seu interesse, podendo, para tal, constituir advogado, outorgando-lhe poderes "ad judicium" ou outros que se fizerem necessários;
- b) supervisionar as tarefas do Secretário Executivo;
- c) admitir ou demitir empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horários e remunerações, ressalvando-se o disposto no parágrafo único do Art. 37º;
- d) cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção e as deliberações das Assembléias;
- e) executar fielmente as rubricas orçamentárias aprovadas pelas Assembléias;
- f) ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária;
- g) convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe forem requeridas, fundamentalmente, por grupo de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total de condôminos;
- h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua administração e oferecer em tempo hábil a proposta de orçamento para o exercício seguinte:
 - i) apresentar, mensalmente, para exame, ao Conselho Fiscal/Consultivo, as contas de sua Administração;
 - j) cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, bem como multas impostas por infração de disposições legais, desta Convenção e do Regulamento Interno;
 - l) zelar pelos bens do Condomínio;
 - m) comunicar prontamente aos condôminos o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judiciais ou extrajudiciais, das quais possa decorrer responsabilidade para o Condomínio;
 - n) procurar por meios suavisadores, dirimir divergências entre os condôminos;
 - o) entregar ao seu sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences do Condomínio em seu poder.



Art. 34º - Nos seus impedimentos eventuais, o Síndico será substituído pelo Sub-Síndico.

Art. 35º - No caso de vacância de cargo, a Assembléia elegerá novo Síndico que exercerá seu mandato pelo tempo restante, devendo tal providência ser adotada em até 30 (trinta) dias após o afastamento do titular.

Art. 36º - Em caso de destituição, o Síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 37º - O Síndico terá um Secretário Executivo, contratado, que poderá ser ou não condômino, mas que será remunerado e residirá obrigatoriamente nos limites do complexo, e a quem competirão todas as tarefas administrativas determinadas por ele.

Parágrafo único - A seleção do Secretário-Executivo será feita por uma comissão constituída por 3 (três) condôminos, a quem caberá analisar as qualificações dos candidatos ao cargo, sendo sua demissão prerrogativa da Assembléia Geral.

Art. 38º - O Secretário Executivo participará obrigatoriamente das Assembléias e, eventualmente, das Assembléias Gerais de qualquer dos segmentos que compõem o Condomínio Geral para prestar os esclarecimentos que lhe forem formalmente requisitados, desde que convocado com antecedência mínima de 48 horas.

Art. 39º - O Secretário Executivo e o Síndico não são responsáveis, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenham agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa por dolo ou culpa.

VII. DO CONSELHO FISCAL/CONSULTIVO

Art. 40º - A Assembléia Geral Ordinária elegerá, bienalmente, entre os condôminos, o Conselho Fiscal/Consultivo, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, os quais exercerão gratuitamente suas funções, sob a presidência do mais velho, cabendo aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos, segundo a ordem de sua eleição.

Art. 41º - Compete ao Conselho Fiscal/Consultivo:

- a) colaborar com o Síndico na gestão dos interesses do Condomínio;
- b) examinar as contas, proposta orçamentaria, relatórios e comprovantes do Condomínio, emitindo parecer;
- c) comunicar aos condôminos, na Assembléia, as irregularidades que constatarem na gestão do Síndico.

VIII. DO FUNDO DE RESERVA

Art. 42º - Ao Fundo de Reserva, estabelecido pela Assembléia Geral, como previsto no Art. 14º, reverterão também as receitas provenientes das multas de natureza disciplinar.

Art. 43º - O saldo do Fundo de Reserva não deverá exceder a 20% (vinte por cento) do montante da receita de cada exercício, incorporando-se o excesso à conta do orçamento ordinário do exercício seguinte.



1º OFÍCIO DA COMARCA DE ANGRA DOS REIS

Rua Arcebispo Santos, 190 - Cep. 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ

Tel./Fax.: (24)3367-1466 – e-mail :cartoriocicarino@terra.com.br

Titular - Oswaldo Ciuffo Cicarino



Art. 44º - Excepcionalmente, no caso de emergência, poderá o Síndico lançar mão de até 25% (vinte e cinco por cento) do Fundo de Reserva disponível, o que fará "ad referendum" da Assembléia Geral, que para tanto será convocada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

IX. DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 45º - Os Condôminos infringentes de qualquer norma convencional, estarão sujeitos às advertências escritas e/ou multas a serem definidas pela Assembléia Geral.

Art. 46º - Das penas impostas pelo Síndico, caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias para a próxima Assembléia Geral, quando obrigatoriamente constará da sua Ordem do Dia.

Art. 47º - O pagamento da multa não exime o infrator de dar cumprimento ao que houver transgredido.

X. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 48º Em cada nova construção nos limites do Condomínio Geral, ficará facultada ao Síndico a cobrança de taxa de ligação de água, destinada ao aprimoramento da rede.

Art. 49º - Os condôminos farão constar dos seus contratos de locação a referência a esta Convenção e sua obediência pelos locatários.

Art. 50º - Os condôminos não poderão utilizar seus imóveis, que têm destinação familiar, para comércio, indústria ou atividade agro-pastoril.

Art. 51º - Aprovada esta Convenção por maioria de 2/3 (dois terços) dos segmentos que compõe o Condomínio Geral, sua validade será imediata e irrestrita, submetendo todos ao seu cumprimento.

Art. 52º - O primeiro mandato eletivo, assim como o primeiro período orçamentário, terão duração desde a data do registro em cartório desta Convenção até Março de 1999, quando ocorrerá nova eleição.

Art. 53º - Fica eleito o Foro de Angra dos Reis para dirimir as pendências judiciais decorrentes da interpretação ou aplicação da presente Convenção.

Subscritam a presente Convenção os condôminos indicados no Art. 2º.

Porto Bracuhy, 17 de maio de 1997

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO
PROTOCOLO N.º 3613 - LIVRO FLS 144
REGISTRADO SOB N.º 3113 - LIVRO B. 11
DO REGISTRO DE TIT. e DOCUMENTOS
Angra dos Reis, 20 de MAIO de 19 98
Oswaldo Ciuffo Cicarino
OFICIAL



CERTIDÃO

Certifico e dou fé que este é o inteiro teor do documento arquivado neste registro sob o nº 3113, do Livro B11, às fls. 17v, em 20/05/1998, que foi extraído xerograficamente num total de 19 (dezenove) páginas, devidamente carimbadas e rubricadas. Certifico ainda que a presente certidão é emitida nos termos da Lei 6015/73.

Angra dos Reis, 17 de agosto de 2021.

1º de Justiça de Angra dos Reis
João Batista Nascimento
Escrivente
Matr. 94/5274

Emolumentos: R\$ 87,19
Lei 3217/99: R\$ 17,43
Lei 4664/05: R\$ 4,35
Lei 111/06: R\$ 4,35
Lei 6370/12: R\$ 3,47
Lei 6281/12: R\$ 1,71
Lei ISSQN: R\$ 4,35
Total: R\$ 122,85

Poder Judiciário
Corregedoria Geral de Justiça
Selos de Fiscalização Eletrônico
EDUF 81613 NCF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/selo-publico>

