



JUSTIÇA DO ESTADO
DO
RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

5º

OFÍCIO DE NOTAS

TABELIÃO: ELMANO CARDIM JR.

SUBSTITUTO: CAROLINA EMILIA PINTO JORDAN

Certidão

"Convenção do Edifício Solange"

Escritura de

Convenção

Outorgante

PAULO PEDRO DA CUNHA PINTO, s,m, e outros

Outorgado

Data

04/abril/1956

Livro 1443 Fls. 93

Valor Cz\$

Escrevente

Ivam Gomes

MATRIZ

Av. Erasmo Braga, 255 - Sobre Loja
Tel. 231-1362

Razista

J. Ricardo

SUCURSAL - BOTAFOGO
Rua Voluntários da Pátria, 361 - A
Tel. 226-5379



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DA CAPITAL

5º OFÍCIO DE NOTAS

TABELIÃO

ELMANO CARDIM JR.

SUBSTITUTO

CAROLINA EMILIA PINTO JORAND

Matriz: Av. Erâsmo Braga, 255 - sobreloja — Tel. 231-1361
Suc. Botafogo: Rua Vol. da Pátria, 361-A — Tel. 226-5379



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

= ESTADO DO RIO DE JANEIRO =

Livro 1443

Escritura de convenção do -

Folhas = 93 =

"Edifício Solange" que entre-
si fazem PAULO PEDRO DA CUNHA
PINTO sua mulher e outros, na
forma abaixo :-----

S_A_I_B_A_M quantos esta escritura virem, que no dia 4 de -
abril de 1956, nesta cidade do Rio de Janeiro, em meu Cartó-
rio, perante mim, Tabelião, por me haver sido esta hoje dis-
tribuída, compareceram partes entre si justas e contratadas,
como OUTORGANTES e reciprocamente OUTORGADOS, os seguintes :

1º) PAULO PEDRO DA CUNHA PINTO (e sua mulher LYGIA DA CUNHA
PINTO) brasileiro, casado, proprietário, residente à rua Car-
los de Vasconcelos 152 aptº 303; - 2º) LEIZ DA CUNHA PINTO -
(e sua mulher SILA RIBEIRO PINTO) brasileiro, casado, pro-
prietário, residente à rua Werma de Magal hæs 71; - 3º) GECR
GINA YARA DA CUNHA PINTO, brasileira, desquitada, proprie-
taria, residente à Av. Rio Branco 152/162; - 4º) PREDIAL FRANCO
BRASILEIRA LTDA. com sede nesta cidade à rua 7 de Setembro-
66, - 10º andar, neste ato representada pelo sócio-gerente ,
JOSEPH ROBERT VALANSI, francês, casado, comerciante, residen-
te à rua Dias da Rocha 9 aptº 1201; - 5º) BERTHOLD GUSTAV GH-
UNDER SALOMAN (e sua mulher LINA SALOMAN) brasileiros, casa-
do, industrial, (ela de prendas domésticas), residentes à -
Av. Presidente Antônio Carlos 25 aptº 22; - 6º) BERNARD DI -
MENSTEIN (e sua mulher dona. digo, DIMENSTEIN, brasileiros,
casado, comerciante (ela de prendas domésticas), residentes-

residentes nesta cidade à rua Duvivier 25 aptº 22:- os presentes domiciliados nesta cidade, reconhecidos como os próprios por mim tabelião e pelas duas testemunhas, adiante nomeadas e assinadas, as quais também conheço, do que dou fé. E, em presença das mesmas testemunhas, pelos outorgantes e reciprocamente outorgados me foi dito que os três primeiros nomeados, na qualidade de proprietários do prédio a rua País sandú 162 ajustaram com os demais outorgantes e reciproca mente outorgados, e outros pela escritura lavrada nos 27 de fevereiro de 1952 no Cartório do 13º Ofício de Notas, às fls. 26v do livro 465 prometeram vender-lhes 202/228 do referido imóvel:- Que, por outra escritura lavrada na mesma data no mesmo Cartório, às fls. 29 do livro 465, os referidos três primeiros outorgantes e reciprocamente outorgados celebraram com a quarta outorgante PREDIAL FRANCO BRASILEIRA LTDA, um contrato de construção pelo qual a mesma se obrigou a construir para eles em correspondência as frações que se reservaram, digo, se reservaram, 26 apartamentos do Edifício Solange, que se acha em final de construção no terreno referido, ficando convencionado pela escritura lavrada nos 14 de novembro de 1955 no 23º Ofício de Notas, às fls. 18 do livro 387, que dos 26 apartamentos cuja construção foi contratada, à PAULO FERDÉ DA CUNHA TINTO e sua mulher ficaram pertencendo os de n°s. 402, 409, 601, 607, 614, 615, 616, 617 e 618 com direito cada um a 1/228 do terreno; a IUIZ DA CUNHA TINTO e sua mulher os de n°s. 403, 406, 414, 415, 416, 417, 418 e 419 com direito cada um a 1/228 do terreno e a dona GEORGINA YARA DA CUNHA TINTO os de n°s. 401, 404, 406, 407, 408, 410, 411, 412 e 413, também com direito cada um a 1/228 do terreno que o Edifício Solange será uma propriedade em condó



5.º OFÍCIO DE NOTAS

TABELIÃO
ELMANO CARDIM JR.
SUBSTITUTO

CAROLINA EMILIA PINTO JORAND

Autenticado
Rio de Janeiro
RJMatriz: Av. Erâsmo Braga, 255 - sobreloja — Tel. 231-1361
Suc. Botafogo: Rua Vol. da Pátria, 361-A — Tel. 226-5379

Fls. 2.-

condomínio regido pelo Dec. 5.481 de 25.6.1928 e se comporá de 12 pavimentos, com 19 apartamentos por andar e cinco na cobertura correspondendo a cada um dos apartamentos nºs. C01, digo, nºs. C-01 á C-05 da cobertura a fração de 0,5/228 e aos demais apartamentos em número de 228 a fração de 1/228 para cada um; que, pela presente escritura é melhor forma de direito, eles outorgantes e reciprocamente outorgados, constituem as normas pelas quais se regerá o condomínio do referido Edifício e que valerão como convenção entre os seus proprietários e futuros co-proprietários, ficando estabelecido o seguinte:- PRIMEIRO :— O "Edifício Solange" sito à rua Faissandú 162, compõe-se como já foi citado, de 12 pavimentos com 19 apartamentos por andar e cinco na cobertura e mais o apartamento para residência do porteiro ou zelador, situado no andar térreo e a parte dos pilostis, sendo construído no terreno acima descrito;— SEGUNDO :— Considerar-se-ão consos inadimóveis, de domínio útil de todos os co-proprietários do edifício, além do terreno em que está construindo, com todas as dependências e suas fundações, instalações e aparelhos de fins proveitosos e uso comum, como determina a Lei, o apartamento para residência do porteiro ou zelador;— TERCEIRO :— Mantendo o condomínio necessário e imposto pela Lei, das causas inalienáveis os diversos apartamentos constituirão propriedades autônomas de cada condômino, atribuídas as frações acima mencionadas do terreno a cada um dos apartamentos;— QUARTO :— O edifício, digo, o edifício será administrado por um síndico ou administrador, condômino ou empresa especializada, eleita bienalmente por maioria de notas;— QUINTA :— O administrador ou síndico prestará contas dos seus atos bimestralmente entre, digo, bimestralmente a-

através do extrato de conta corrente que emitirá a todos os condôminos por carta registrada ou com as respectivas entre os interessados, comprovando em livro de protocolo; - SEXTA : - Os condôminos, no correr do mês de janeiro, reunir-se-ão em assembleia Geral Ordinária para relatar o orçamento das despesas comuns, para o ano e eleger o síndico ou administrador e Conselho Fiscal com três membros efetivo e três suplentes, se for acaso; - SETIMA : - Cada co-proprietário concorrerá adiantadamente com a cota que lhe couber das despesas comuns na proporção de 1/228 por unidade autônoma; em todas as despesas comuns, dentro dos quinze primeiros dias do primeiro mês do trimestre; - CITAVA : - Os condôminos, digo, os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, pagarão juros de 12% ao ano a partir da data do vencimento do respectivo prazo na hipótese de ser necessário intervenção judicial para liquidação de contribuições em atraso, além dos juros, pagarão os faltosos as despesas judiciais, honorários de advogados e multa de 10% sobre o valor do débito; - NONA : - As Assembléias serão procedidas de convocações com antecedência mínima de oito dias, feitas através de editais publicados no Diário Oficial da União e em Diário de Grande circulação. Deverão as mesmas fixar o local em que se realizará a Assembleia em primeira e segunda convocação, devendo mediar entre outras um período mínimo de uma hora; - DÉCIMA : - Os resultados das reuniões serão calculados pelos mesmos de unidades autônomas relantes; - DÉCIMA PRIMEIRA : - As Assembléias realizar-se-ão em primeira convocação com presença de condôminos representando mais de 50% das unidades autônomas e em segunda, com qualquer número. - As deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes; - DÉCIMA SEGUNDA : - Não



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL
5.º OFÍCIO DE NOTAS

TABELIÃO
ELMANO CARDIM JR.
SUBSTITUTO

CAROLINA EMILIA PINTO JORAND

Matriz: Av. Erásmo Braga, 255 - sobreloja — Tel. 231-1361

Suc. Botafogo: Rua Vol. da Pátria, 361-A — Tel. 226-5379 Fls. 3.

0.º Ofício de No. 28
ANAMARIA SANTOS BRILHANTES
Rio de Janeiro Autorizado RJ

Não poderão tomar parte nas deliberações, os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de contribuições ou de multas que tenham sido impostas;— DECIMA TERCEIRA :— Vinte co-proprietários ou o administrador poderão convocar reuniões extraordinárias;— DECIMA QUARTA :— Compete ao administrador:— a) Tomar todas as providências indispensáveis à boa ordem, conservação e fiscalização do condomínio, no interesse comum;— b) Nomear e admitir empregados;— c) manter em dia a contabilidade do edifício;— d) Receber das co-proprietários as contribuições para as despesas comuns;— e) Interpretar e resolver os casos omissos nesta convenção;— f) Consultar os co-proprietários antes de aprovar as despesas com obras de conservação e reparo superiores a CR\$5.000,00;— g) Representar o condomínio em Juízo ou fora dele;— DECIMA QUINTA :— As despesas comuns do prédio, principalmente os seguintes itens:— 1) os impostos, contribuições e taxas de qualquer natureza a que estiver sujeito o imóvel como uma causa comum;— 2) as despesas de reparação de qualquer natureza a que estiver sujeito o prédio, em suas partes comuns;— 3) ceia, digo, os salários dos empregados do prédio;— 4) as despesas com iluminação das partes comuns com força elétrica e conservação dos elevadores do prédio;— 5) a remuneração do administrador;— 6) o seguro contra incêndio do prédio;— 7) digo, prédio;— DECIMA SEXTA :— A parte principal será aberta as sete horas e fechada às vinte e duas horas; As dos apartamentos deverão ser mantidas fechadas;— DECIMA SÉTIMA :— Os co-proprietários obrigar-se a fazer constar dos contratos de locação dos apartamentos a obrigação do fiel cumprimento da presente convenção;— DECIMA OITAVA :— Nos apartamentos suas dependências não poderão ser guardados ou depositados

depositados explosivos ou inflamáveis: - DECIMA NONA : - É proibido, alterar dos casos previstos em Leis, instalar-se em qualquer dependência dos apartamentos, boxes, oficinas mecânicas, bares, restaurantes, clubes de jogos ou dança, encontros comerciais, consultórios, atelhiers de costura e de chapeus, cabeleleiros, etc. - VIGESIMA : - C passeio, vestibulos, entradas, passagens, corredores, escadas área sob pilotis, etc., não poderão ser obstruídos ou utilizados para qualquer outro fim que os de entrada e saída, sendo proibidos estacionamentos a sós ou em grupos ou a colocação nos mesmos de quaisquer entulhos, digo, quaisquer embrulhos, volumes ou materiais: - VIGESIMA PRIMEIRA : - Não é permitido estender roupas ou bater tapeçarias nas janelas: - VIGESIMA SEGUNDA : - É proibido além da limpeza, ordem e higiene, cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos, nos corredores, escadas e áreas, e usar no W.C. outro papel que não o higiênico: - VIGESIMA TERCEIRA : - É proibido manter em qualquer das dependências do prédio, animais domésticos e aves: - VIGESIMA QUARTA : - É proibido lançar papéis ou lixo no outro lugar que não no tubo coletor, sendo que neste, convém ser depositados em pequenos embrulhos afim de evitar a proliferação de baratas: - VIGESIMA QUINTA : - É proibida a transformação dos apartamentos em pensão: - VIGESIMA SEXTA : - A entrada e saída dos móveis de grande volumes só será permitida das seis as doze horas, sendo proibida a permanência de volumes de qualquer espécie nos halls e nos patamares nas áreas comuns em geral e especial sob os pilotis: - VIGESIMA SETIMA : - É proibido decorar as paredes, portas e esquadrias externas, com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício: - VIGESIMA OITAVA : - É proibido fumar dentro dos apartamentos, salvo quando autorizado por escrito pelo proprietário.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL
5º OFÍCIO DE NOTAS
TABELIÃO
ELMANO CARDIM JR.
SUBSTITUTO

CAROLINA EMILIA PINTO JORAND

Matriz: Av. Erâsimo Braga, 255 - sobreloja
Suc. Botafogo: Rua Vol. da Pátria, 361-A

Tel. 231.1361
Tel. 226.5379

Fls. 4...

5º Ofício de Notas
ANAMARIA SANTOS BRUNA
Autorizada
Rio de Janeiro - RJ

VIGESIMA CITAVA : - É vedado utilizar os empregados do edifício para serviços particulares dentro dos respectivos horários: - VIGESIMA NONA : - As disposições do presente contrato serão extensivas e obrigatórias aos herdeiros e sucessores dos co-proprietários, bem como os inquilinos e futuros proprietários de unidades autônomas, devendo nas escrituras de compra e vendas expressamente constar constar a aceitação das presentes contribuições, por parte dos adquirentes; -

TRIGESIMA : - Os promitentes compradores de apartamentos serão considerados para os efeitos desta escritura, co-proprietários subrogando em todos os ônus e vantagens, direitos e obrigações: - TRIGESIMA PRIMEIRA : - As normas estabelecidas nesta escritura de convenção só poderão ser alteradas por maioria absoluta em Assembléia Geral Extraordinária a que compoem com pelo menos, dois terços das notas, convocada especialmente com essa finalidade por co-proprietários, não podendo todavia, em qualquer hipótese, ser retirado o disposto na cláusula antecedente: - TRIGESIMA SEGUNDA : - Qualquer condômino que por ato próprio ou de pessoa que ocupem ou residem no seu apartamento, ainda que transitória ou temporariamente, perturbar o uso das causas comuns ou transgredir quaisquer disposições da presente escritura, pagará a multa de CR\$500,00 - a CR\$10.000,00, aplicável mediante deliberação da Assembléia Geral. - TRIGESIMA TERCEIRA : - Enquanto não for totalmente liquidado o financiamento concedido pela PREDIAL FRANCÉSILEIRA LTDA à maioria dos futuros proprietários do Edifício Solange, este será administrado por empresa designada pela mesma financiadora: - TRIGESIMA QUARTA : - Fica eleito o fórum desta cidade do Rio de Janeiro, para dirimir qualquer divergência decorrente da interpelação ou aplicação das cláusulas.

cláusulas da presente convenção.- Paga de selo CR\$31,50, inclusive a taxa de Educação e Saúde.- Assim o dssseram e me pediram lhes lavrasse nestas, digo, lavrasse esta escritura, a qual lida em voz alta, aceitaram, outorgaram e assinaram com as testemunhas, ANTONIC ANDRADE DE SOUZA e MARC HALBUT CARRÃO.- Eu, IVAN GOMES, escrevente juramentado e escrevi.- E eu, LECFOLDO DIAS MACIEL, Tabelião subscrevo.- (Ass.) LECFOLDO DIAS MACIEL = PAULO PEDRO DA CUNHA PINTO = PAULO PEDRO DA CUNHA PINTO = LUIZ DA CUNHA PINTO = GEORGINA YARA DA CUNHA PINTO = JOSEPH ROBERT VALANST = BERTHOLD GUSTAV GINTER SALOMAN = BERNARDO DIMENSTEIN = MARC HALBUT CARRÃO = ANTHONIO ANDRADE DE SOUZA =. Extraída por CERTIDÃO em 07 de fevereiro de 1990.- Eu, (José Ricardo R. Cerqueira), Auxiliar de Cartório contratado CLT a datilógrafei.- E eu, Técnico Judiciário Juramentado Autorizado, ressalvo as emendas: "três", "414, 415", "414", "nas", "os", "resolver", "materiais" e "TRIGESIMA TERCEIRA", a subscrevo e assino: -

Custas: NCZ\$ 231,00 (Talão nº 13.241).

