

ACTA da primeira reunião dos Srs. Co-Proprietários do EDIFÍCIO SÃO BERTJA sito á Avenida Rio Branco nº 277, nesta cidade.-

Aos quatorze dias do mez de Julho de mil novecentos e quatroenta e tres, ás dezessete horas e trinta minutos, reunidos no salão nº 201 do 2º andar do Edifício São Bertja, sito á Avenida Rio Branco nº 277 nesta cidade, e presente os Srs. Co-Proprietários representando a maioria de votos e que assinaram a folha de presença, e o Sr. e ultima sessão convocada pela imprensa com a devida antecedência, e Dr. Mario Gusmão, socio representante da firma incorporadora e construtora do Edifício São Bertja, abriu a sessão e pediu á Assembléa que indicasse um dos presentes para presidir a reunião. Pez-se a palavra o Dr. H. Pimenta da Cunha e indica, com aprovação de todos os presentes, para Presidente da mesa da Assembléa o Sr. Fernando Diniz, condômino e representante do Banco H. Lar Brasileiro. Assumindo a direção dos trabalhos, o Sr. Fernando Diniz agradece inicialmente a escolha de seu nome para presidir a Assembléa e convida para auxiliar-o, como Secretarios da mesa, a Sra. D. Antonieta Mac Dowell da Costa e o Dr. Hernán Carril, os quaes aceitam. Fazendo, em seguida, á ordem do dia, o Presidente diz que deveriam tratar da escolha do Administrador do Edifício, e que, havendo o Banco H. Lar Brasileiro recebido uma relação com assinaturas de co-proprietários indicando o Dr. Mario Gusmão para o cargo de Administrador do Edifício, passou a ordem á aprovação da Assembléa essa indicação, de acordo com a carta do Banco H. Lar Brasileiro que fica fazendo parte integrante desta acta. Posta em discussão, é unanimemente aprovada a escolha do Dr. Mario Gusmão para Administrador do Edifício, pelo periodo até 31 de Janeiro de 1945, o qual é immediatamente empossado. O Sr. Presidente a seguir convida o Dr. Mario Gusmão a tomar lugar na mesa da sessão e diz que deseja congratular-se com os presentes pela eleição, pois, tanto pessoalmente co-



no em nome do Banco H. Lar Brasileiro, pensava que não poderia ter sido feita melhor indicação tendo em vista a figura do eleito como construtor do Edifício e dos detalhes da obra sob todos os aspectos. A seguir pede a palavra o Administrador eleito para agradecer a indicação do seu nome para dirigir a la. Administração do Edifício São Borja, e promete o máximo dos seus esforços para que a gestão seja o mais possível perfeita, organizada e de orientação firme. Pede a palavra o Dr. Julio Nello e pergunta se não seria o caso de também ser escolhido um co-proprietario para substituir o Administrador nos casos de sua ausencia ou impossibilidade eventual para exercer o cargo. Dr. Mario Gusmão aléga que, sendo o cargo de responsabilidade pessoal, seria melhor ele mesmo indicar pessoa de sua imediata confiança para substituí-lo eventualmente nos seus impedimentos. É aprovada pela Assembléa essa orientação do Administrador. Em seguida o Snr. Presidente pede ao Administrador para ler a proposta de "Convenção entre os co-proprietarios" para o Edifício do Edifício; posta em discussão essa proposta, artigo por artigo, são feitos alguns aditivos e esclarecimentos:-

Quanto ao art. 7, letra b, ficou aprovado que: é permitida, obedecidas as posturas legais, a colocação de letreiros e similares; poderão também, ser afixados escudos ou bandeiras de representações nacionais ou estrangeiras; e considerando que os sub-sólos estão bem afastados dos pavimentos de escritório ou residencia, poderão servir para clubes ou recintos de musica ou danças. A seguir, os condôminos examinaram a situação creada pela abertura de uma porta comunicando o 4.º andar do Edifício com o Anexo da Brasília, feita pelos inquilinos do 4.º andar, e resolveram excepcionalmente concordar com a permanencia dessa comunicação, enquanto utilizada pelos atuais inquilinos, desde que o proprietario do 4.º andar faça um fechamento ao hall dos elevadores do 4.º andar, com uma porta de grade convenientemente forte e resistente, no sentido de iso-



lar o resto do edifício afim que exista segurança e controle na sua vigilância noturna. Aprovado por unanimidade, em redação final, a "Convenção" que no final desta acta vai transcrita e desde já está em vigor, passa o Administrador á leitura da proposta do Regulamento Interno do Edifício;- Discutido artigo por artigo, e aprovado o Regulamento Interno que adiante vai transcrito e que desde já entra em vigor.-

Quanto ao artigo V do Regulamento Interno, o Snr. Ney Machado, na qualidade de procurador do Snr. Godofredo Leite Pinza, propõe que, quando um grupo de apartamentos contíguos pertencerem ao mesmo condômino, seja permitido o uso e posse privativos do respectivo corredor. Posta em discussão essa proposta, o Snr. Presidente pondera que é contra o art. 11, letras A e D, do decreto 5481 de 25/6/1928, embaraçar os comedores; o Dr. Julio de Mello faz constar que nada tem a opôr, desde que o corredor atinja o grupo de apartamentos de um mesmo proprietario. Os Snrs. Hermann Farias, Frederico de Souza, e D. Antonieta Mac Dowell da Costa acompanham o voto do Dr. Julio de Mello; Dr. Mario Gusmão está de acordo com esse ponto de vista.- É aprovado finalmente a proposta do Snr. Presidente de que, dizendo julgar que a Lei não permite essa utilização, sugere que os interessados apresentem, em reunião de condôminos, dois pareceres de renomados juristas sobre esse assunto. Passa o Administrador em seguida, á leitura de sua proposta de orçamento para o ano de 1943 que vai adiante transcrito, tendo sido por unanimidade aprovado. O Snr. Hermann de Farias solicita do Presidente a embarção se no orçamento aprovado foi prevista uma compensação em benefício do Administrador, pelos serviços que prestar, alegando não lhe parecer justo que sejam a título gracioso, pois, si fossem entregues esses serviços a qualquer Companhia especializada no genero de negocio, seria por ela cobrado um interesse de 5% ou mais no orçamento. Cuidadas diversas opiniões sobre o argumentado, é uma



nimemente aprovada uma resolução, por proposta do Snr. Presidente, pela qual o Administrador poderá, dentro do orçamento mensal aprovado, dispôr como bem entender da importancia de Cr\$ 1.500,00, podendo empregar essa soma como quizer, sem estar sujeito á respectiva prestação de Contas. Ficou, tambem, esclarecido que será votado, em cada orçamento aprovado anualmente, o montante da importancia á disposição do Administrador e que independe de prestação de contas. É tambem aprovada a proposta do Administrador no sentido de que, para as contribuições em atraso de mais de 10 dias da data da cobrança respectiva, fique estabelecido que serão cobradas diretamente ao Banco N. Lar Brasileiro, que debitará os contribuintes faltosos pela importancia; o fim dessa medida é evitar os elevados suprimentos do Administrador para as despesas do Condomínio. Passam-se em seguida á parte das despesas de instalação e de melhoramentos feitos no Edificio;- de acordo com a relação de despesas extraordinarias feitas em beneficio do predio, conforme relação anexa adiante, tais como: quadros indicadores com letreiros, plafoniers e outros aparelhos de iluminação, lanterna de bronze fluorescente para a entrada, letras e numeros de bronze para o Edificio, despesas iniciais com a folha de pagamento dos empregados (porteiros, cabineiros e serventes) desde o inicio do efetivo funcionamento do predio, e demais pagamentos adiante relacionados, e necessarios á instalação do escritorio da Gerencia, e efetuar diversas compras ainda, tais como: fundamentos, construção de um balcão na portaria, sinais e numeros indicadores para elevadores nos andares e aparelhamento para a limpeza do Edificio; para tal solicitou a verba especial de (cem mil cruzeiros) Cr\$ 100.000,00, sujeita á prestação de contas e cobravel dos condôminos na base do metro quadrado de cada propriedade -----
$$\frac{100.000,00}{16.518,00} = \text{Cr\$ } 6,06 \text{ por m}^2 \text{ imediatamente.}$$

Submetida á discussão, foi aprovada por unanimidade a concessão e cobrança dessa verba para a instalação do predio, pois só



pôde beneficiar e valorizar o Edifício e, indiretamente, os apartamentos. Nada mais havendo a tratar foi suspensa a sessão para ser devidamente transcrita toda a documentação que dela constou, o que passa a ser feito adiante:

CONVENÇÃO ENTRE OS CO-PROPRIETARIOS DO EDIFÍCIO SÃO BORJA

- 1ª - Para todos os efeitos, o Edifício São Borja reger-se-á pelas disposições das leis vigentes, pelo Decreto 5481 de 25/6/1928, Código Civil e disposições supletivas desta Convenção, os quais todos os co-proprietarios se obrigam a observar.-
- 2ª - A presente Convenção divide-se em três partes:- a primeira abrange a organização do condomínio, reuniões e administração; a segunda, refere-se ao conjunto dos co-proprietarios e ao imóvel em geral; e a terceira, ao regimento do Administrador e dos seus auxiliares:-

- 1ª. Parte -

- 3ª - O Edifício será administrado por um dos co-proprietarios, eleito por maioria de votos e imediatamente empossado, em reunião realizada em Janeiro.
- § unico - O mandato do Administrador será bienal, podendo ser reeleito.
- 4ª - O Administrador prestará conta de seus atos anualmente, em reuniões convocadas para o mez de Janeiro de cada ano; essas reuniões serão convocadas por escrito ou por publicação em Jornal de grande circulação, com antecedencia de 3 dias.
- 5ª - Os co-proprietarios votarão, nas reuniões de Janeiro, a verba para as despesas comuns do Edifício, concorrendo cada co-proprietario, dentro do primeiro mez do trimestre, com a quota parte que lhe couber no custeio, na proporção da area util de sua propriedade. Em caso de despesas extras ou qualquer



que seja objeto de deliberação, o Administrador poderá convocar reuniões extraordinárias:

§ 1º - As decisões da maioria serão comunicadas aos interessados por escrito.

§ 2º - Os co-proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por intermédio de representante credenciado.-

§ 3º - Haverá um livro de actas para o registro de tudo o que ocorrer nas reuniões, sendo rubricado e assinado pelo Presidente da reunião e Secretários.-

§ 4º - Os trabalhos das reuniões serão dirigidos por um co-proprietário, ou extranho, escolhido entre os presentes, o qual escolherá os dois seus secretários.-

6º - Cabendo a responsabilidade da administração ao co-proprietário eleito em reuniões, fica vedado aos demais co-proprietários intrometêrem-se nesse serviço, determinando medidas que possam colidir com as existentes. Qualquer reclamação ou sugestão deverá ser feita por escrito, no Livro de Registro existente na Gerência, para as devidas providências.-

- 2a. parte -

7º - É vedada a qualquer co-proprietário ou inquilino:-

- a) Mudar a forma externa da fachada
- b) Decorar as paredes, esquadrias externas com cores ou tonalidades diferentes das empregadas no conjunto do Edifício.-
- c) Embaraçar o uso das partes em comum, corredores, escadas, patamares.
- d) Estabelecer enfermarias, oficinas, instalações perigosas ou que produzam ruído.
- e) Fazer obras ou pinturas externas, que somente pelo Administrador poderão ser autorizadas.



f) Deixar de observar o Regulamento Interno do Edifício.

8² - As decisões dos co-proprietários presentes em sessão, por si ou por intermédio de representante credenciado, deverão ser tomadas por maioria de votos; a não ser as reuniões referentes à modificação da presente Convenção ou Regulamento Interno, destituição do Administrador e modificação de cousas de uso comum, que só poderão ser aprovadas por maioria absoluta de votos (a metade e mais um) de todos os co-proprietários.

9¹ - Os votos dos co-proprietários serão apurados do seguinte modo:

Sub-sólo nº 1.....	5 votos
Sub-sólo nº 2.....	5 votos
Loja nº 277-A.....	5 votos
Loja nº 277-B.....	5 votos
Sobre-loja, 101.....	5 votos
Sobre-loja, 102.....	5 votos
2º andar, 201.....	5 votos
2º andar, 202.....	5 votos
3º andar, 301.....	5 votos
3º andar, 302.....	5 votos
4º andar, 401.....	10 votos
do 5º ao 18º andar.....	1 voto, cada apartamento.

9² - Os co-proprietários em atraso no pagamento de suas quotas nas despesas comuns, não poderão tomar parte nas deliberações.

10² - Os co-proprietários obrigam-se a fazer com que, nos contratos de locação, seus inquilinos observem o Regulamento Interno do Edifício.

11² - Incumbe aos co-proprietários:

- a) Fixar o orçamento em Janeiro de cada ano
- b) Nomear o Administrador por eleição, bienalmente



- c) Aprovar as resoluções do Administrador ou promover a sua destituição por motivos comprovadamente justificados.
- d) Convocar reuniões extraordinárias, sendo, porém, necessário que essa convocação seja feita por vinte co-proprietários, no mínimo.
- 12º - **A todos os apartamentos, lojas e pavimentos cabe uma parte ideal das cousas em comum a que se refere o artigo 15º.**
- 13º - Todas as instalações internas de água, luz, gás, eletricidade e esgotos de cada pavimento ou apartamento, serão reparados à custa do respectivo proprietário, quando o estrago ao dór até chegar às linhas tronco.
- é unico - Quando, no entretanto, ficar provado que o estrago nas linhas tronco fôr causado por qualquer co-proprietário ou seu inquilino, os reparos correrão por conta do mesmo co-proprietário.
- 14º - É proibido a colocação ou uso no prédio de fogões à carvão, lenha ou óleo, ou refrigeradores à gás.
- 15º - São cousas de propriedade comum, inalienáveis e indivisíveis: o terreno, as fundações, os montantes, as vigas, as paredes externas, as escadas, o hall de entrada, os halls dos pavimentos, a portaria, os encanamentos tronco de água, gás e esgotos, condutores de águas pluviais, fios tronco de eletricidade, os elevadores, máquinas, bombas, motores e acessórios, depositos, enfim, tudo o que fôr de uso comum a todos os co-proprietários.
- 16º - **Aos proprietários das lojas ficará dispensado o pagamento da quota de elevador, força e água.**
- 17º - O Edifício denominar-se-á "Edifício São Borja".



- 3a. parte -

18º - Compete ao Administrador:

- a) A direção geral do edifício, dentro dos dispositivos de Convenção.
- b) Admitir ou demitir qualquer empregado, inclusive Gerente.
- c) Ordenar reparos e adquirir o que julgar necessário ao Edifício, sem consultar os co-proprietários, que serão obrigados a contribuir para a respectiva despesa. Quando, porém ocorrerem despesas extraordinárias superiores a 20% do orçamento mensal aprovado, deverão ser previamente autorizadas em reunião de condôminos.
- d) Manter em ordem a escrituração do Edifício, prestando contas conforme determina o artigo 4º.
- e) Fazer cumprir o disposto na Convenção e no Regulamento Interno, interpretando e resolvendo os casos omissos.-

19º - Dirigirá os serviços do Edifício, um Gerente com autoridade sobre os demais empregados, e sob as ordens diretas do Administrador.-

REGULAMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO SÃO BORJA:-

I

A direção do Edifício está a cargo do gerente que, diretamente subordinado ao Administrador, atende a quaesquer providencias que se relacionem com a administração do Edifício. Qualquer reclamação deverá ser anotada no Livro de Registros.

II

Os serviços do Edifício funcionarão diariamente das 7 horas às 20 horas; aos domingos e feriados das 8 horas às 12 horas. Fora desse horário, a entrada no Edifício, quer dos moradores quer



de seus empregados, será feita com prévio conhecimento do porteiro.

III

Nos apartamentos e demais dependências do Edifício não poderão ser guardados ou depositados explosivos ou inflamáveis, nem instaladas oficinas mecânicas, instalações perigosas ou quaisquer outras que produzam ruído incômodo. Não serão permitidas reuniões, públicas, políticas ou de qualquer carácter, que possam perturbar o sossego do Edifício.

IV

O uso de auto-falantes ou aparelhos congêneros deverá ser discretamente feito e de modo a não perturbar a tranquilidade dos moradores.

V

O passeio, vestibulo, entradas, corredores, escadas e elevadores não poderão ser utilizados para qualquer outro propósito que o de entrada ou saída, bem como é vedada a obstrução ou permanência de móveis e volumes de qualquer natureza nesses lugares.

VI

Afim de que seja mantida a limpeza e boa ordem do Edifício, é proibido bater tapeçarias ou pendurar roupas nas janelas.

VII

É proibido, a fim de manter a limpeza e higiene, cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e quaisquer outros objetos ou detritos, nas passagens, pátios, escadas e áreas, bem como usar nos W.C. outro papel que não seja o higiénico.

VIII

Os moradores não poderão, sob nenhum pretexto, utilizar-se dos empregados do Edifício, para o seu serviço particular.



IX

Os moradores ficam obrigados à conservação das instalações de luz, gás, água e a manter o enceramento dos soalhos, sendo vedada a lavagem dos mesmos e o uso de esfregão com panos molhados.

X

Todo e qualquer aparelho danificado dentro das dependências de uso comum, correrá por conta exclusiva da pessoa que o danificou, a qual por ele responderá.

XI

É proibido o emprego de refrigeradores a gás.

XII

A Administração não assume responsabilidade pela guarda de objetos ou valores que os apartamentos contenham. O Gerente ou os porteiros, salvo ordem expressa do Administrador, não poderão aceitar chaves dos apartamentos.

XIII

Em caso de moléstia contagiosa, fica o morador obrigado a comunicar o fato imediatamente ao Gerente a fim de que possa ele proceder como determina a Saúde Pública.

XIV

Não será permitida a prática de jogos infantis nem a permanência de crianças no hall principal, nos elevadores ou nas demais dependências de uso comum do Edifício.

XV

Para que possa ser observado o rigoroso cumprimento deste regulamento, ou quando as circunstâncias o exigirem, os co-proprietários ou moradores facilitarão à Administração o ingresso aos respectivos apartamentos.



XVI

O pátio interno poderá ser utilizado pelos locatários para o carregamento e descarga de volumes, que, entretanto, não poderão ficar ali depositados. Não será permitida a entrada ou saída de móveis ou outras cargas nos andares, entre as (10) e dezoito (18) horas.

XVII

O elevador mixto servirá para transporte de cargas somente entre 7 horas e 10 horas da manhã.

XVIII

O lixo e vapores provenientes da limpeza deverão ser depositados em cestas em frente às portas dos apartamentos, entre 19 horas e 6 horas da manhã, sendo então recolhidas pelo pessoal da limpeza do Edifício.

XIX

Os elevadores destinados ao serviço de passageiros funcionarão das 7 horas da manhã às 20 horas, sendo que entre 20 horas e 7 horas, somente um elevador funcionará para todos os andares.

XX

Os moradores obrigam-se a respeitar e cumprir o presente regulamento interno e as leis, regulamentos, posturas e intimações Federais ou Municipais, assumindo a responsabilidade e as consequências de qualquer natureza pela falta dessa observância.

Reaberta a sessão, o Snr. Presidente manda proceder à leitura da acta, submetendo-a em seguida aos Snrs. Co-Proprietários presentes. Nada mais havendo a tratar, o Snr. Presidente encerra a sessão agradecendo o comparecimento dos presentes, sendo por mim Hernán de Paiva Carril lavrada esta acta assignada pelo Presidente da mesa e Secretários.- Rio de Janeiro, 14 de Julho de 1943. - Fernando Diniz - Antonietta Maria Mac Dowell da Costa - Hernán de Paiva Carril - pp. Banco Hypothecario Lar Brasileiro - F. Diniz - Gerente.

