

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "ARPX STUDIOS"

AVENIDA COPACABANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
("**Instituidora**"), com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 135, sala 1509, parte, Leblon, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.932.770/0001-15, neste ato representada por seu administrador na forma do contrato social, na qualidade de proprietária e incorporadora.

Pelo presente instrumento particular a proprietária e incorporadora acima qualificada, titular das unidades autônomas do "**ARPX STUDIOS**", estatui a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, nos termos da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei nº 10.406/02), estabelecendo-a por esta escritura particular mediante as seguintes cláusulas e condições que se seguem:

CAPÍTULO I
DO OBJETO E FRAÇÕES IDEAIS

Artigo 1. O Condomínio terá endereço na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1380 e ficará sujeito à presente Convenção de Condomínio, que se rege pelas disposições da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, pela Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil Brasileiro), pela legislação complementar aplicável e pelas cláusulas e condições desta Convenção, que deverá ser observada e cumprida fiel e integralmente por todos os condôminos.

Artigo 2. Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino as 158 (cento e cinquenta e oito) UNIDADES AUTÔNOMAS, sendo 02 (duas) lojas e 156 (cento e cinquenta e seis) unidades residenciais (STUDIOS / Doubles suites) distribuídas da seguinte forma:

Parágrafo Primeiro. A destinação do condomínio será de uso misto, sendo admitida, nas lojas, qualquer tipo de atividade comercial, já as unidades são destinados ao uso residencial para fins de moradia própria ou para

locação de curta ou longa temporada, incluindo a locação por diárias, horas, ou qualquer fração de tempo, prevista ou não em lei (atípica), ou qualquer outra forma de cessão de posse ou uso a terceiros visando a rentabilidade da Unidade Autônoma, locação que pode ser feita diretamente pelo condômino, ou empresa que o condômino contratar ou por intermédio da empresa **GESTORA** indicada pela **INCORPORADORA** especificamente para esse fim.

Parágrafo Segundo. Tendo em vista a natureza da locação por curta ou longa temporada os condôminos manifestam expressa ciência de que: (a) os Condôminos, a seu exclusivo critério, poderão destinar as unidades para locação, a ser intermediada pela **GESTORA**, ou por conta própria, para longas ou curtas temporadas, incluindo a locação por diárias, horas, ou qualquer fração de tempo, prevista ou não em lei (atípica), podendo também tal locação se dar por aplicativos ou outros meios ou sistemas eletrônicos e internet que tenham tal objetivo e (b) essa natureza voltada para locação de curta ou longa temporada importará em um trânsito maior de terceiros nas dependências do **CONDOMÍNIO**, condição que deve ser respeitada por todos os condôminos.

PAVIMENTO	APARTAMENTOS
1° Pavimento	Lojas A e B
2° Pavimento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218 e 219
3° Pavimento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310
4° Pavimento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412
5° Pavimento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 e 511
6° Pavimento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610 e 611
7° Pavimento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710 e 711
8° Pavimento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810 e 811

9° Pavimento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910 e 911
10° Pavimento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010 e 1011
11° Pavimento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110 e 1111
12° Pavimento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210 e 1211
13° Pavimento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310 e 1311
14° Pavimento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410 e 1411
Cobertura	COB01, COB02, COB03, COB04 e COB05

Parágrafo Segundo: As 158 (cento e cinquenta e oito) unidades autônomas possuem as áreas e localizações especificadas no Memorial de Incorporação do Empreendimento e consignadas nos respectivos Quadros de Área (NBRs).

Parágrafo Terceiro: A cada uma das unidades autônomas corresponderá uma fração ideal do terreno e partes comuns de acordo com o (s) quadro (s) abaixo.

Unidade	x	Fração ideal
Loja A	1	0,025491
Loja B	1	0,024539
Apto 201	1	0,005811
Apto 202	1	0,005258
Apto 203	1	0,005212
Apto 204	1	0,005212
Apto 205	1	0,005258
Apto 206	1	0,005258
Apto 207	1	0,005531
Apto 208	1	0,005643

Apto 209	1	0,005276
Apto 210	1	0,005284
Apto 211	1	0,005284
Apto 212	1	0,004883
Apto 213	1	0,004366
Apto 214	1	0,004397
Apto 215	1	0,008201
Apto 216	1	0,007598
Apto 217	1	0,006084
Apto 218	1	0,006078
Apto 219	1	0,006395
Apto 301	1	0,005811
Apto 302	1	0,005258
Apto 303	1	0,005212
Apto 304	1	0,005212
Apto 305	1	0,005258
Apto 306	1	0,005258
Apto 307	1	0,005531
Apto 308	1	0,009920
Apto 309	1	0,009570
Apto 310	1	0,005647
Apto 401	1	0,005811
Apto 402	1	0,005258
Apto 403	1	0,005212
Apto 404	1	0,005212
Apto 405	1	0,005258
Apto 406	1	0,005258
Apto 407	1	0,005531
Apto 408	1	0,005136
Apto 409	1	0,004786
Apto 410	1	0,009570
Apto 411	1	0,004786
Apto 412	1	0,005519
Apto 501 a 1301	9	0,005811
Apto 502 a 1302	9	0,005258
Apto 503 a 1303	9	0,005212

Apto 504 a 1304	9	0,005212
Apto 505 a 1305	9	0,005258
Apto 506 a 1306	9	0,010788
Apto 507 a 1307	9	0,009920
Apto 508 a 1308	9	0,004786
Apto 509 a 1309	9	0,004786
Apto 510 a 1310	9	0,004786
Apto 511 a 1311	9	0,005519
Apto 1401	1	0,009199
Apto 1402	1	0,004877
Apto 1403	1	0,004831
Apto 1404	1	0,004831
Apto 1405	1	0,004877
Apto 1406	1	0,010013
Apto 1407	1	0,009531
Apto 1408	1	0,004595
Apto 1409	1	0,004595
Apto 1410	1	0,004595
Apto 1411	1	0,011441
Cobertura 01	1	0,006526
Cobertura 02	1	0,006526
Cobertura 03	1	0,006970
Cobertura 04	1	0,006970
Cobertura 05	1	0,006526
TOTAL		1,00000000

CAPÍTULO II

DAS PARTES E COISAS COMUNS

Artigo 3. Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos o terreno sobre o qual se levantam as edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, telhados, "shafts", áreas internas de ventilação, áreas para estacionamento de automóveis, sendo de uso exclusivo ao proprietário do apartamento 408 e todas as demais coisas que, integrantes da descrição supra, não se constituam em unidades autônomas e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os condôminos ou ocupantes ou que a eles aproveite coletivamente.

Parágrafo Primeiro. As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacadas da respectiva unidade autônoma, não sendo, também, passíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas nesta Convenção.

Parágrafo Segundo. O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum poderão ser objeto de regulamentos próprios, a serem elaborados, postos em vigor e eventualmente modificados em Assembleia Geral especificamente convocada para esta finalidade, cabendo à assembleia geral ratificá-los e alterá-los, conforme quórum estabelecido

Parágrafo Terceiro. As partes de uso comum constituem em:

SUBSOLO 2: Partes comuns: elevador, escada pressurizada, bicicletários, estacionamento com 28 (vinte e oito) vagas para veículos de passeio, com direito exclusivo ao proprietário do apartamento 408, sendo 18 (dezoito) livres e 06 (seis) presas, rampa para veículos de passeio ao 1 Pavimento.

SUBSOLO 1: Partes comuns: 03 (três) elevadores, escada pressurizada, área de uso comum, trecho da rampa de veículos ao Subsolo 2 e reservatório de retardo.

1 PAVIMENTO: Partes comuns: portaria/caixa postal, 03 (três) elevadores, escada pressurizada, antecâmara, casa de máquinas de pressurização, rampa de acesso de veículos de passeio ao Subsolo 2 e medidores;

2 PAVIMENTO: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada, armários/shafts para instalações e área descoberta com pergolado;

3 PAVIMENTO: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada, armários/shafts para instalações, rampa para pedestres, 02 (dois) wc, área descoberta/lazer e 02 (duas) piscinas;

4 PAVIMENTO: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada e armários/shafts para instalações;

5 ao 13 PAVIMENTO: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada e armários/shafts para instalações;

14 PAVIMENTO: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada e armários/shafts para instalações;

COBERTURA: Partes comuns: circulação, 02 (dois) elevadores, escada pressurizada e armários/shafts para instalações;

CASA DE MÁQUINAS: Partes comuns: hall, 02 (dois) poços de elevadores, escada pressurizada, casa de máquinas de incêndio, casa de máquinas de exaustão, gerador, barrilete, caldeiras, 02 (duas) caixas d'água superiores e laje impermeabilizada.

Artigo 4. As áreas de lazer das partes comuns acima mencionadas são exclusivas aos proprietários, condôminos, locatários ou ocupantes, ainda que à título temporário, dos 156 (cento e cinquenta e seis) apartamentos.

Parágrafo Primeiro. Fica desde já acordado que o condômino da unidade comercial não terá direito ao acesso e uso das partes comuns destinadas exclusivamente às unidades residenciais, especialmente no tocante às áreas de lazer.

Artigo 5. As partes comuns principalmente a entrada principal, rampas e as escadas estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio ou da Administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Artigo 6. Ao compartimento de lixo, bem como a casa de bombas, só terão acesso o Síndico do Edifício, os funcionários do mesmo ou das empresas instaladoras e mantenedoras da limpeza e conservação.

Artigo 7. O Condomínio compromete-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na lavagem das áreas acima só poderão ser empregados panos úmidos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos.

Artigo 8. O Condomínio deverá no período de três em três anos conservar e revisar a fachada, a qual deverá ser limpa, lavada, pintada, rejuntada e receber aplicação de silicone - se for o caso.

Artigo 9. O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e/ou alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Artigo 10. O Condomínio compromete-se a fazer a devida proteção aos pisos de madeira, se houver, evitando a ação direta dos raios solares e tratando-os mensalmente com cera adequada, cuidando para que não fiquem escorregadios. Não sendo cumpridas estas recomendações, poderão ocorrer fissuras nas juntas entre as tábuas.

Artigo 11. O Condomínio compromete-se a evitar que se jogue gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, bem como providenciar a limpeza semestral dos ralos, evitando entupimento e mau cheiro.

Artigo 12. Deverão ser feitos pelo Condomínio contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos comuns, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, luz de emergência, antena coletiva e interfones, portões automáticos das garagens e gerador de energia elétrica, se existirem, estejam eles localizados nas áreas comuns ou fora delas, tudo conforme aprovado pela municipalidade. Deverá também o Condomínio

providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns, inclusive na sauna, sala de ginástica, moveis de piscina e piscina.

Artigo 13. O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade do Condomínio, comprometendo inclusive a garantia prevista em lei e concedida pela construtora.

Artigo 14. O condomínio não será responsável pela guarda ou integridade dos veículos, motocicletas ou bicicletas guardadas no estacionamento ou bicicletários, danificados por funcionários. Será o proprietário do bem ou operador do estacionamento responsável por eventuais danos, devendo cobrar o ressarcimento de terceiros, caso comprovado, isentando o condomínio.

CAPÍTULO III

DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 15 - Constituem partes de propriedade e uso exclusivos, isto é, unidades autônomas, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares independentemente do consentimento dos demais condôminos, a cada uma das quais corresponde uma determinada fração ideal do todo do terreno e das demais partes comuns, as unidades autônomas do Condomínio, consistentes nas **158 (cento e cinquenta e oito) unidades autônomas**, descritas a seguir.

1 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 02 (duas) lojas: **Lojas A e B:** loja propriamente dita,

2 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 19 (dezenove) apartamentos: **Apartamentos 201 a 207:** studio, banheiro e varanda; **Apartamentos 208 a 211, 213, 214, 217, 218 e 219:** studio, banheiro e terraço descoberto; **Apartamentos 212 e 216:** vestíbulo, studio, banheiro e terraço descoberto; **Apartamento 215:** 02 (dois) vestíbulos, studio, 02 (dois) banheiros e terraço descoberto;

3 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 10 (dez) apartamentos: **Apartamentos 301 ao 307 e 310:** studio, banheiro e varanda; **Apartamentos**

308 e 309: vestíbulo, 02 (dois) studios, 02 (dois) banheiros e varanda;

4 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 12 (doze) apartamentos: **Apartamentos 401 ao 409, 411 e 412:** studio, banheiro e varanda; **Apartamento 410:** vestíbulo, 02 (dois) studios, 02 (dois) banheiros e varanda;

5 ao 13 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 11 (onze) apartamentos por pavimento: **Apartamentos 501/1301 ao 505/1305 e 508/1308 ao 511/1311:** studio, banheiro e varanda. **Apartamento 506/1306:** vestíbulo, 02 (dois) studios, 02 (dois) banheiros e 02 (duas) varandas. **Apartamento 507/1307:** vestíbulo, 02 (dois) studios, 02 (dois) banheiros e varanda.

14 PAVIMENTO: Partes privativas: composto de 11 (onze) apartamentos, sendo 02 (duas) com dependências na cobertura: **Apartamentos 1401 e 1411:** studio, escada, banheiro e terraço descoberto. **Apartamentos 1402 ao 1410:** studio, banheiro e terraço descoberto.

COBERTURA: Partes privativas: composto de 05 (cinco) apartamentos e 02 (duas) dependências de apartamentos do 14 Pavimento. **Dependências dos apartamentos 1401 e 1411:** studio, escada, banheiro e terraço descoberto. **Coberturas 01, 02, 03, 04 e 05:** studio, banheiro e terraço descoberto.

Artigo 16. No interior das unidades autônomas, englobando apartamentos e as respectivas lojas situada no térreo do edifício, é livre a realização de obras e modificações, mediante apresentação de projeto à administração do condomínio e deixando-o disponível para apresentação aos titulares ou ocupantes das demais unidades, desde que respeitada a legislação vigente, legalizadas as obras junto às autoridades públicas competentes, tendo acompanhamento de profissional responsável credenciado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e observado o que, a esse propósito, dispõem esta Convenção, e Regimento Interno do Condomínio.

Parágrafo Primeiro. O condômino que adquirir mais de uma unidade autônoma contígua, designado como apartamento, poderá, após a expedição do habite-se, promover a interligação de suas unidades, criando acessos independentes

através do hall comum do edifício. Da mesma forma, poderá, às suas expensas, desmembrar a sua unidade, transformando-a em mais de uma unidade autônoma, criando novo acesso no hall, sem que seja exigido metragem mínima.

Parágrafo Segundo: O(s) proprietário(s) das Lojas também poderá(ão) promover a sua interligação e/ou promover o desmembramento das mesmas, em quantas entender necessário, sem que seja exigido uma metragem mínima, a fim de aumentar a diversidade no Empreendimento.

Artigo 17. Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos Condôminos, assim como, pisos, rejuntas, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz e força, telefone e demais acessórios que venham a por eles ser instalados. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizadas após o consentimento por escrito do síndico.

Artigo 18. Eventual estrago que ocorrer nas partes comuns, não tendo sido causado por qualquer condômino ou não sendo possível identificá-lo, serão as despesas de reparo suportadas por todos os condôminos, na proporção conforme artigo 74 desta convenção, não concorrendo para estas despesas a loja localizada no térreo do edifício.

Artigo 19. Os serviços de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não devem prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino, manter limpa sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Artigo 20. Os condôminos em suas unidades autônomas, comprometem-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos acarretando

perda de garantia.

Artigo 21. Os condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas unidades autônomas, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Artigo 22. Os condôminos deverão evitar que os marceneiros, por ocasião da montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da canalização elétrica ou hidráulica.

Artigo 23. Os condôminos, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositado em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o condomínio retirá-los, cobrando as despesas do condômino infrator.

Artigo 24. O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade dos condôminos, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

Artigo 25. É vedado aos condôminos, ou legítimos usuários do condomínio a derrubada ou substituição de lajes, colunas, pilares, ou qualquer elemento estrutural, sendo certo que a modificação delas poderá colocar em risco a estrutura do prédio, fato pelo qual deverão ser pessoalmente responsabilizados, ainda que comunicado à construtora / incorporadora, sem prejuízo das sanções judiciais cabíveis e, se dentro deste período, a perda da garantia de obra pela solidez da edificação.

Artigo 26. É permitido aos condôminos ou legítimos usuários do Condomínio a modificação de vãos de janelas ou portas, entre o interior de sua unidade e a varanda, não caracterizando desta forma qualquer tipo de

modificação de fachada.

Parágrafo Primeiro: Fica permitido, ainda, a compartimentação das varandas, no caso de a unidade ser subdividida em double, criando-se assim - na prática - duas unidades independentes, cada uma, contendo a sua própria varanda, ainda que possua matrícula e inscrição municipal única.

CAPÍTULO IV

DAS VAGAS DE GARAGEM

Artigo 27. O empreendimento terá capacidade para 28 (vinte e oito) vagas para veículos de passeio, todas estabelecidas no 2 Subsolo.

Artigo 28: O apartamento 408 terá o direito ao uso das 28 (vinte e oito) vagas de garagem, de forma indistinta e indeterminada.

Parágrafo Único: A utilização das vagas de garagem descritas neste Capítulo poderá ou não ser feita, através de empresa terceirizada, a ser contratada pelo Proprietário do respectivo apartamento, a qualquer tempo, pelo que as respectivas vagas poderão ser utilizadas, de forma onerosa, por qualquer usuário interno e/ou externo (pessoas que não são condôminas) do Condomínio mediante serviço de manobrista, inclusive pernoite. A quantidade de automóveis, motos, bicicletas e afins poderá ser acrescida indefinidamente, prendendo ou não as demais vagas, exclusivamente pelo operador da garagem, cabendo ao proprietário do apartamento 408 deliberar a respeito do assunto, sem que os proprietários das unidades residenciais tenham direito de manifestar opinião, voto ou veto.

CAPÍTULO V

DA AUTONOMIA DAS LOJAS

Artigo 29. Com intuito de conferir certa autonomia entre as unidades autônomas residenciais e as lojas A e B ("Lojas"), a INCORPORADORA estabelece as seguintes premissas do Condomínio:

- a) - a mais ampla autonomia e independência funcional, jurídica e administrativa das Lojas, exceto em relação ao expressamente definido nesta Convenção de Condomínio;
- b) - as Lojas concorrerão no rateio de despesas exclusivamente referentes ao seguro, administradora e síndico profissional do condomínio;
- c) - a proibição do acesso dos proprietários e/ou funcionários das Lojas nas áreas comuns do condomínio, salvo se para manutenção ou acesso de algum equipamento técnico que tenha interferência ao funcionamento da loja;
- d) - a total independência das unidades residenciais em relação às Lojas, desde que integralmente respeitadas todas as determinações legais e esta Convenção de Condomínio;
- e) a total ineficácia de qualquer decisão assemblear do Condomínio a respeito das Lojas, salvo quando a decisão influenciá-las diretamente;
- f) as Lojas poderão votar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias do Condomínio, com exceção quando os assuntos tratarem de área comum de exclusividade das unidades residenciais cujas lojas não terão acesso, assim como as unidades residenciais não poderão votar em assembleias, ordinárias ou extraordinárias sobre qualquer assunto que detenha o condão de impactar ou restringir a atividade ou precificação financeira das Lojas;
- g) a total independência das Lojas com relação à contratação, supervisão e administração dos funcionários do Condomínio, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito às Lojas e às unidades residenciais, reciprocamente consideradas;
- h) o Condomínio jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos proprietários, locatários, prepostos ou usuários, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às Lojas;
- i) de igual modo, as Lojas jamais responderão por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns das unidades residenciais.

Artigo 30. Salvo pelas exceções expressamente previstas na presente Convenção

de Condomínio:

- a) todas as despesas das Lojas, tais como: luz, água, gás, segurança, funcionários, IPTU, manutenção do prédio/construção, etc., serão de responsabilidade dos respectivos titulares de domínio e/ou de direitos aquisitivos, podendo ser pagas pelo locatário, se for a hipótese, sendo que as despesas de luz e água serão pagas conforme seu consumo, de acordo com os medidores individuais a serem instalados pelos respectivos titulares de domínio e/ou de direitos aquisitivos;
- b) os titulares de domínio ou titulares de direitos aquisitivos das Lojas e/ou inquilinos responderão pela manutenção do seu bom funcionamento, assim como por obter todas as licenças de uso determinadas pela legislação vigente, sem qualquer responsabilidade para o Condomínio.

CAPÍTULO VI

DA DESTINAÇÃO DAS LOJAS

Artigo 31. Os proprietários e/ou locatários das lojas situadas no térreo do edifício, poderão nelas realizar obras necessárias ao seu funcionamento, sem necessidade de consulta prévia aos demais proprietários ou condôminos das unidades autônomas, os quais, desde já, manifestam sua concordância quanto a eventuais intervenções.

Artigo 32. Os proprietários e/ou locatários das lojas poderão utilizar integralmente sua área, incluindo circulação e acesso exclusivo, para o exercício de sua atividade comercial, podendo construir jirau, instalar letreiros (luminosos ou não), vitrines e anúncios na área externa, bem como fixar dutos, tubos, coifas, fornos, exaustores e chaminés, se necessário atingindo o telhado do edifício, sem necessidade da anuência dos demais proprietários ou condôminos dos apartamentos.

Parágrafo Único: É garantido ao(s) proprietário(s) das lojas a instalação de dutos e/ou shafts de exaustão ou ventilação, pela fachada de fundos, junto a qualquer uma das divisas laterais, até altura que ultrapasse o último elemento construtivo do edifício. Caberá ao(s) proprietário(s) da(s)

loja(s), promover, exclusivamente, o acabamento deste shaft de forma similar ao aplicado na respectiva fachada.

Artigo 33. Fica igualmente assegurado, em caráter irrevogável e irretratável, aos proprietários e/ou locatários das lojas o direito de instalar qualquer tipo de negócio, inclusive restaurante ou atividades similares, bem como acessar a caixa d'água e demais instalações exclusivas da loja, incluindo torres de arrefecimento, onde quer que estejam localizadas, sem necessidade de consentimento dos demais proprietários ou condôminos dos apartamentos.

Artigo 34. Considerando as peculiaridades da loja e sua localização, as quais não envolvem a utilização de áreas pertencentes ao condomínio em si, como elevadores, água, luz e áreas de lazer, fica determinado que as lojas contribuirão apenas para o rateio das despesas relativas ao seguro, custos com a administradora e síndico profissional do condomínio, em razão da não utilização das demais dependências do condomínio.

Artigo 35. Fica permitido aos proprietários e/ou ocupantes das Lojas, a utilização de mesas, cadeiras e ombrelones na frente da testada das lojas, desde que respeitado o afastamento frontal, até a linha do lote, mediante autorização dos órgãos públicos, sem necessidade de deliberação em assembleia, sendo certo que a referida utilização, pelos condôminos, sem aprovação do Poder Público não gerara qualquer responsabilidade à Incorporadora e ao Condomínio perante aos órgãos públicos, ficando estabelecido que eventuais multas serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

CAPÍTULO VII

DOS DIREITOS E DEVERES

Artigo 36. São direitos dos condôminos (art. 1.335, do Novo Código Civil):

a) Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do

prédio, não causem danos aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais e disposições desta convenção;

b) Usar e gozar das partes comuns do edifício, desde que respeitados os usos e gozo das mesmas com restrições da alínea anterior e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

c) Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso;

d) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;

e) Utilizar os serviços de portaria, desde que não perturbem a ordem nem desviem a atenção dos empregados;

f) Comparecer às assembleias e nelas discutir e votar, estando quite com as contribuições para com o condomínio;

g) Comunicar qualquer irregularidade observada, por escrito, ao administrador ou síndico.

Parágrafo Primeiro: O Condomínio não se responsabiliza por danos pessoais e materiais que possam vir a ocorrer aos condôminos, locatários ou usuários, não originando nenhuma indenização em favor destes, em casos como, exemplificadamente: furto de veículos e/ou outros bens móveis, arrombamentos etc.

Parágrafo Segundo: Após a expedição do "habite-se" será permitido, exclusivamente, aos proprietários/condôminos de unidades contíguas, e as suas expensas unificá-las, transformando-as em uma só unidade, com a soma das respectivas frações ideais de terreno e das correspondentes cotas de rateio das despesas comuns e/ou desmembrá-las, transformando-as em mais de uma unidade autônoma, criando novo acesso no hall, sem que seja exigido metragem mínima, promovendo a consequente divisão da fração ideal de terreno e da cota de rateio das despesas comuns.

Parágrafo Terceiro: Outrossim, poderão tais proprietários/condôminos, uma

vez efetuada a unificação e/ou o desmembramento, voltar a desmembrar e/ou remembrar as unidades, revertendo-as a seus estados primitivos, com a consequente divisão e/ou soma da fração ideal de terreno e da cota de rateio das despesas comuns, desde que não haja prejuízo e/ou interferência nas unidades de outros proprietários/condôminos, sendo sempre observado e respeitado as disposições legais em vigor, a presente Convenção, e não prejudique os demais.

Parágrafo Quarto: A modificação acima prevista, quando realizada, será por conta e risco do proprietário/condômino que a fizer, inexistindo, portanto, qualquer responsabilidade ou ônus da Incorporadora sobre o feito.

Parágrafo Quinto: É condição, contudo ao pleno exercício do direito de uso exclusivo, que as obras decorrentes do disposto no parágrafo segundo supra não impeçam, a partir do hall dos elevadores, o acesso às demais unidades do empreendimento, o uso das escadas de acesso por todos os demais condôminos ou legítimos usuários do condomínio, ou quaisquer quadros de energia, telefonia, entre outras colunas comuns

Artigo 37. São deveres dos condôminos (art. 1.336, do Novo Código Civil):

- a)** Guardar decoro e respeito no uso das partes comuns, não usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles para que se destinam;
- b)** Não usar as respectivas unidades autônomas, nem as alugar ou cedê-las para atividades não condizentes com seus fins;
- c)** Não lançar objetos de qualquer natureza sobre a via pública, sobre as áreas e pátios internos ou imóveis lindeiros;
- d)** Não decorar as janelas, portas ou esquadrias externas com cores diferentes das estabelecidas para todo o edifício;
- e)** Não colocar toldos externos, nem colocar ou permitir que coloquem letreiros, placas e cartazes, de publicidade ou não;
- f)** Não colocar ou permitir que coloquem em qualquer parte de uso comum do edifício quaisquer objetos, seja de que natureza forem;

- g)** Não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do prédio ou incômodo aos demais condôminos;
- h)** Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- i)** Não sobrecarregar a laje dos pavimentos tipo, inclusive coberturas e telhado do edifício com excesso de peso, tendo os proprietários e/ou usuários ciência de que a capacidade máxima é até 150 kg/m².;
- j)** Contribuir para as despesas comuns previstas na cota condominial de acordo com o coeficiente de proporcionalidade;
- k)** Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do administrador ou seu preposto quando isso se tornar indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou tendente à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações das unidades autônomas vizinhas;
- l)** Comunicar imediatamente ao administrador ou síndico a ocorrência, em sua unidade autônoma, de moléstia grave que gere risco a saúde pública;
- m)** Não sobrecarregar a estrutura do edifício com pesos acima daqueles previstos no cálculo estrutural do mesmo, ou seja, em peso superior a 150kg/m²;
- n)** Não retirar ou alterar paredes ou parte delas ou fazer qualquer outra obra que possa afetar a estrutura do edifício, sem a prévia autorização da empresa construtora e especialmente de um profissional técnico, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do CREA e autorização do síndico, tendo em vista que para a construção deste imóvel foi utilizado o sistema construtivo de parede de concreto e qualquer alteração poderá comprometer a estrutura e segurança do edifício.
- o)** Manter a edificação, suas unidades autônomas e área comum sempre em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às fachadas, empenas, jardins e canteiros, vias de acesso, garagens e áreas de estacionamento, entradas, divisões, portas, guaritas, e aos demais acessórios e outras benfeitorias.
- p)** Não praticar e/ou permitir a prática de atos ou exercícios de atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar a sua unidade autônoma, nem tampouco quaisquer partes comuns do Condomínio.
- q)** Não praticar e/ou permitir no interior da unidade ou da parte de unidade ocupada ou em quaisquer partes das edificações, atos que estejam

em desacordo com a lei, os costumes, a ética e os regulamentos adotados pelo Condomínio.

Artigo 38. Os usuários das unidades alugadas ou emprestadas poderão livremente usufruir de todas as partes comuns do edifício, tal como se os próprios condôminos fossem respeitados a lei, a convenção e os regulamentos internos.

Artigo 39. Os condôminos obrigatoriamente farão constar dos contratos que a qualquer título importem em cessão a terceiros do domínio, posse, uso ou gozo de qualquer unidade autônoma a obrigação do fiel cumprimento às normas da convenção, do regimento interno e dos outros eventuais regulamentos internos do edifício, sendo que a omissão não eximirá o usuário a qualquer título de cumprir integralmente as disposições aqui contidas.

CAPÍTULO VIII DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 40. A administração do CONDOMÍNIO terá a seguinte estrutura:

- I - Administradora Predial;
- II - GESTORA dos serviços pay per use e da locação das unidades autônomas;
- III - Síndico exclusivamente profissional, pessoa jurídica;
- IV - Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros.

Artigo 41. A administração do edifício caberá exclusivamente a um síndico profissional, eleito em Assembleia Geral Ordinária, cujo mandato será pelo prazo mínimo de 01 (um) ano, podendo ser reeleito por igual período.

Parágrafo Primeiro. O cargo de Síndico será remunerado, cujo valor deverá ser determinado quando da assembleia de instalação ou qualquer outra que venha a ser convocada.

Parágrafo Segundo: A assembleia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico

que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Artigo 42. O Síndico será permanentemente assessorado por uma empresa especializada em administração de condomínio, aqui, denominada administradora.

Artigo 43. Visando assegurar ao condomínio uma implantação compatível com o padrão previsto para o prédio, a primeira administradora de condomínio será livremente escolhida pela Incorporadora, e com duração de no mínimo 01 (um) ano.

Parágrafo Único: A Incorporadora deverá contratar, antes da instalação do condomínio, a administradora a fim de prepará-la para a administração efetiva do empreendimento e auxiliá-la na instalação do condomínio. A remuneração da administradora será paga pelo condomínio do Edifício.

Artigo 44. A escolha da empresa especializada acima referida será atribuição exclusiva da Incorporadora, ficando estes autorizados a, ainda que o síndico não o faça, assinar, em nome e por conta do condomínio, e mesmo antes da instalação do mesmo, o respectivo contrato de prestação de serviços, que contenha, além da delegação das funções administrativas operacionais do condomínio, as cláusulas e condições usuais de mercado para tal tipo de empreendimento e prazo de pelo menos 1(um) ano.

Artigo 45. Compete ao síndico, em observância às competências a ele atribuídas pelo artigo 1.348, da Lei nº 10.406/02, o seguinte:

- a) Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo o que se refere aos assuntos de interesse do condomínio;
- b) Superintender a administração do prédio;
- c) Cumprir e fazer cumprir a Lei, a presente Convenção de Condomínio e as deliberações das Assembleias;
- d) Admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração, dentro das verbas previstas no orçamento;

- e)** Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança e/ou conservação do prédio, até o limite de 10 (dez) vezes o salário-mínimo mensal, e com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada, se exceder esse valor;
- f)** Executar as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia;
- g)** Convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias, bem como as Extraordinárias;
- h)** Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i)** Prestar à Assembleia contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva e oferecer proposta orçamentária para o exercício seguinte;
- j)** Manter e escriturar o Livro Caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelo Presidente do Conselho Consultivo;
- k)** Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposição legal ou desta Convenção;
- l)** Comunicar as citações, notificações e/ou intimações que receber;
- m)** Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;
- n)** Entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e demais pertences da administração que estiverem em seu poder.
- o)** Manter seus dados pessoais atualizados junto ao condomínio, inclusive com o fornecimento de e-mail que poderá ser usado para as comunicações e notificações do condomínio.

Artigo 46. O síndico poderá delegar sua função administrativa a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, devendo haver a aprovação prévia da assembleia.

Artigo 47. O síndico será substituído, nos impedimentos pessoais, pelo Presidente do Conselho Consultivo. Em caso de renúncia ou destituição, o síndico imediatamente prestará contas de sua gestão, sendo seu substituto legal eleito em Assembleia Geral.

Artigo 48. O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

CAPÍTULO IX

DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 49. Anualmente, a Assembleia Geral Ordinária elegerá o Conselho Consultivo, composto de 3 (três) membros Efetivos e 3 (três) suplentes entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente as suas funções, com mandato de 01 (um) ano. Cabe aos Suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros Efetivos impedidos.

Artigo 50. Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes;
- b) Comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;
- c) Dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando à Assembleia Geral;
- d) Assessorar o síndico na solução de problemas do Condomínio;
- e) Opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- f) Dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias;
- g) Eleger entre os seus membros, o presidente, o qual abrirá, rubricará e encerrará o Livro Caixa, bem como será o substituto legal do síndico, nos seus eventuais impedimentos.

CAPÍTULO X

DA GESTORA

Artigo 51. Compete à GESTORA exercer as seguintes funções:

- I - Realização do treinamento com a Administradora Predial e outros funcionários do Empreendimento;
- II - Interface com a Administradora Predial para garantir o padrão operacional a ser executado por ela conforme os padrões e propósitos da marca da GESTORA;
- III - Interface direta entre os Proprietários/condôminos e os Usuários das Unidades Autônomas do Empreendimento que a tiverem contratado para este fim;

IV - Administrar os serviços pay per use e de locação residencial temporária.

Parágrafo Primeiro. Para garantia do pleno cumprimento de seus deveres, assim como garantir a excelência operacional do empreendimento, a **GESTORA** terá prioridade na utilização das áreas comuns, assim como poderá utilizar-se de áreas para guardaria de roupas de cama, utensílios, ferramentas e outros equipamentos de utilização em seus serviços.

Parágrafo Segundo. A assembleia, especialmente convocada para este fim, poderá, pelo voto da maioria absoluta dos condôminos (50% +1 votos, destituir e eleger nova **GESTORA**, livremente.

Parágrafo Terceiro. É de competência e direito exclusivo da **INCORPORADORA** a contratação da primeira GESTORA pela período de 01 (um) ano, contratação que deverá ocorrer antes da instalação do condomínio.

CAPÍTULO XI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 52. As Assembleias Gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, e serão realizadas no local indicado pelo síndico, permitida a assembleia online ou virtual, ou pelos condôminos. Além das cartas deverá ser afixado, em local próprio do edifício, o edital de convocação.

Parágrafo primeiro: As convocações acima mencionadas poderão ser feitas por qualquer meio que garanta a plena publicidade, tais como: carta registrada, envios de e-mails ou outro sistema eletrônico que venha a ser utilizado pelo Condomínio. Presumir-se a o conhecimento dos condôminos o comprovante de envio da mensagem eletrônica ao endereço cadastrado junto ao condomínio.

Parágrafo segundo: As convocações indicarão o resumo da "pauta de reunião", a data, a hora e o local da assembleia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizeram.

Parágrafo terceiro: Entre a data da convocação e a da assembleia deverá mediar o prazo de 5 (cinco) dias, no mínimo, salvo urgência comprovada, que poderá reduzir pela metade esse prazo.

Artigo 53. É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia, em primeira e segunda convocações, mediando entre ambas o período de 30 (trinta) minutos, no mínimo.

Artigo 54. O síndico endereçará as convocações para as unidades dos respectivos condôminos, salvo se estes tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço, para o qual devem ser remetidas.

Artigo 55. As Assembleias serão presididas por um condômino, especialmente aclamado, o qual escolherá entre os presentes, o Secretário que lavrará a Ata dos trabalhos em livro próprio.

Artigo 56. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino. Os resultados das votações serão calculados sobre o número dos presentes, à vista do Livro de Presença por todos assinado.

Parágrafo Primeiro: Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito, cujo documento será exibido na Assembleia.

Parágrafo Segundo: Não poderão tomar parte nas Assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições e/ou multas que lhes tenham sido impostas.

Artigo 57. É lícito ao condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador, condômino ou não, desde que não seja o próprio síndico ou membro do conselho consultivo, e que a procuração contenha poderes especiais e, se lavrada por instrumento particular, tenha a firma do mandante reconhecida.

Artigo 58. A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

- a) Discutir e votar o relatório e as contas da administração relativa ao ano findo;
- b) Discutir e votar o orçamento para o ano em curso, fixando fundos de reserva, se convier;
- c) Eleger o síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) Eleger os membros, efetivos e suplentes, do Conselho Consultivo;
- e) Votar as demais matérias constantes da "pauta de reunião".

Artigo 59. Assembleia Geral Ordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, pela maioria dos votos dos presentes. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Artigo 60. Compete às Assembleias Extraordinárias:

- a) Deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos;
- b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado;
- c) Apreciar os demais constantes da "pauta de reunião";
- d) Examinar as matérias que lhes sejam propostas por qualquer condômino;
- e) Destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Artigo 61. A Assembleia Geral Extraordinária deliberará, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais do condomínio e, em segunda convocação, com pela maioria dos votos dos presentes, salvo o disposto nos parágrafos deste artigo. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Parágrafo primeiro: Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que exijam a Lei (Arts. 1.333, 1.341, 1.342, 1.343, 1.349, 1.351, 1.352, 1.353, 1.355 e 1.357, da Lei nº 10.406/02).

Artigo 62. As deliberações das Assembleias Gerais obrigarão a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou do seu voto, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo primeiro: Nos oito dias que se seguirem à Assembleia, o síndico comunicará aos condôminos as deliberações nela tomadas, enviando-lhes cópia da ata, por carta registrada ou protocolada.

Parágrafo segundo: A comunicação ainda poderá ocorrer por envio de e-mail ou ainda pela disponibilização em site, caso o condomínio ou administradora disponibilize este serviço.

Artigo 63. Das Assembleias serão lavradas atas em livro próprio, aberto, rubricado e encerrado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo único: As despesas com a Assembleia Geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à Assembleia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o resultado for desprovido.

Artigo 64. Será submetido à apreciação da apontada assembleia de instalação o orçamento para o período até a imediatamente seguinte assembleia ordinária.

Seção I

Do Quórum de Deliberação

Artigo 65. Será exigida maioria simples (acima de 50% dos condôminos presentes à assembleia) a deliberação para:

- a) Julgar em recurso as aplicações de penalidades pelo síndico, após julgamento pelo Conselho Consultivo;
- b) Deliberar pelas demais matérias que não exijam quórum especial, na forma da lei e desta convenção.

Artigo 66. Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que a Lei exija uma ou outra, a saber:

- a) será exigida maioria que represente 2/3 dos condôminos de unidades para a realização de benfeitorias voluptuárias (artigo 1.341- I C.C.) e maioria dos condôminos para meramente úteis (artigo 1.341 - II C.C.); 2/3 dos condôminos para deliberar sobre a realização de obras, em partes comuns ou em acréscimo às já existentes (artigo 1.342 C.C); maioria absoluta de seus membros para deliberar sobre a destituição do Síndico (artigo 1.349 C.C.); para deliberar sobre a elaboração ou alteração do Regulamento Interno do edifício, ou ainda, para promover qualquer alteração na Convenção, será exigido 2/3 dos votos dos condôminos (artigo 1.351 C.C.);
- b) será exigida maioria que represente metade mais uma das frações ideais (artigo 1.357 C.C), para deliberar a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua total destruição;
- c) será exigida unanimidade para construção de outro pavimento ou, no solo comum, de outra edificação, destinado a conter novas unidades imobiliárias (artigo 1.343 C.C).
- d) assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos (artigo 1.355 C.C).
- e) será exigida unanimidade em deliberações que impliquem, direta ou indiretamente, em limitação de direitos e imposição de restrições a qualquer atividade a ser desenvolvida na loja, na locação das vagas de garagem ou na locação de unidades residenciais.
- f) será exigida unanimidade, inclusive dos proprietários das Lojas, em deliberações sobre qualquer matéria que envolva as Lojas, tais como: acesso, uso ou atividade, horário de funcionamento, horário de mudança e/ou obra e tudo relacionado exclusivamente às Lojas.

CAPÍTULO XI

DAS DESPESAS COMUNS

Artigo 67. Constituem despesas comuns do edifício:

- a) As relativas à conservação, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;
- b) As relativas à manutenção das partes e coisas comuns;
- c) O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;
- d) Os impostos e taxas que incidem sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- e) A remuneração do administrador ou síndico, do zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos trabalhistas, de previdência, assistência social e correlatos.

Artigo 68. Compete à Assembleia fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrer para o custeio das referidas despesas, até o quinto dia de cada mês subsequente, realizando-se o rateio na proporção estabelecida nesta Convenção.

Artigo 69. Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas de condomínio, será cobrada uma importância equivalente a 05% (cinco por cento), para a constituição do Fundo de Reserva, a ser utilizada pelo Síndico em caso de emergência, autorizado pelo Conselho Fiscal.

Parágrafo Primeiro: O Fundo de Reserva poderá ser extinto se assim entender a assembleia.

Parágrafo Segundo: Poderá ser aumentado o valor da contribuição para o fundo de reserva por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, contudo, em tal situação deve-se estipular o prazo pelo qual ocorrerá esta contribuição.

Artigo 70. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da Assembleia que as autorizou, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente.

Artigo 71. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos lesivos por ele praticado, bem como o aumento de despesa a que der causa.

Parágrafo único: O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício pela omissão ou retardamento do condômino na execução dos trabalhos ou na reparação de sua unidade autônoma.

Artigo 72. O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral Ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Artigo 73. O consumo de água e energia elétrica será aferido por medidor próprio, individual.

Parágrafo Único: Ainda que a unidade autônoma não seja reconhecida como individualizada pela concessionária o rateio será feito por medidores internos e o resultado aplicado sobre a conta integral do condomínio e somado a valor da cota condominial da respectiva unidade.

CAPITULO XII

DO PAGAMENTO E RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

Artigo 74. Cada Condômino pagará mensalmente as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, cabendo aos condôminos efetivar o respectivo pagamento até o 5º (quinto) dia do mês subsequente.

Artigo 75. As despesas pertinentes ao Condomínio como um todo serão rateadas de acordo com a fração ideal de cada unidade autônoma.

Artigo 76. Os condôminos das unidades comerciais do tipo Loja não deverão arcar com as despesas das áreas comuns utilizadas exclusivamente pelos condôminos das unidades residenciais, devendo estas despesas serem rateadas exclusivamente pelos condôminos das unidades residenciais, considerando a proporção referencial das frações ideais de cada unidade residencial.

Parágrafo Primeiro Fica determinado que as lojas contribuirão apenas para o rateio das despesas relativas ao seguro e aos custos com a administradora e síndico profissional do condomínio, em razão da não utilização das demais dependências do condomínio, de forma proporcional as suas frações ideais.

CAPÍTULO XIII

DO SEGURO

Artigo 77. O Condomínio será obrigatoriamente segurado junto à seguradora idônea, contra riscos de responsabilidade civil, incêndio ou qualquer outro risco que os possa destruir no todo ou em parte.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia deverá aprovar a proposta e o respectivo valor, devendo constar da apólice o valor atribuído a cada unidade.

Parágrafo Segundo. Integram esta convenção, como se cláusulas dela fossem, o artigo 1.357 do Código Civil e, naquilo que a este não contrariem, os artigos 13 a 18 do capítulo IV do Título I da Lei 4591/64, e cujos termos os Condôminos se obrigam a respeitar, na ocorrência das hipóteses ali previstas.

Parágrafo Terceiro. É lícito a cada Condômino, individualmente e à expensa própria, aumentar o seguro de sua unidade autônoma ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Parágrafo Quarto. No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado preferencialmente na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, de acordo com o dano verificado em cada unidade autônoma, bem como as respectivas frações ideais.

Parágrafo Quinto. O seguro será anualmente renovado, sempre mediante prévia aprovação do conselho consultivo e fiscal e com atualização e adequação à realidade dos valores segurados.

CAPÍTULO XIV

Sistema de Locação Para Longa (LONG STAY) ou Curta Temporada (SHORT STAY)

Artigo 78. Fica assegurado, em caráter irrevogável e irretratável o direito dos proprietários das unidades autônomas residenciais, individualmente, instituírem sistema de locação para longa ou curta temporada, inclusive diárias, sob sua exclusiva administração ou a quem indicar, sem necessidade de anuência dos demais proprietários, condôminos ou mesmo da Administração do condomínio, desde que respeitadas às normas inerentes ao direito de propriedade e regras de boa vizinhança.

Artigo 79. Poderá, ainda, ser instituído pelos proprietários das unidades autônomas residenciais, desde que deliberada em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, e decidida por no mínimo 2/3 dos presentes, a implantação de sistema de locação em grupo ("Pool"), a ser desempenhado sob administração única, sendo certo que o referido sistema só será implementada para as unidades cujos proprietários tenham decidido por implantar, respeitando dessa forma o direito de locação das demais unidades não optantes ao pool de locar sua unidade como bem entender.

CAPÍTULO XV

DAS PENALIDADES

Artigo 80. Caso a contribuição de condomínio não seja quitada na data prevista, a mesma será corrigida pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, acrescida dos juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês, pro rata die, contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação.

Parágrafo primeiro: Caso a mora seja superior a 30 (trinta) dias, além da correção monetária e dos juros moratórios incorrerá multa de 2% (dois por cento) em benefício do Condomínio, podendo o síndico promover a cobrança do débito judicial ou extrajudicialmente, através de advogado constituído pelo Condomínio, sujeitando o devedor, ainda, ao pagamento das custas e

honorários advocatícios de cobrança na ordem de 20% (vinte por cento) sobre os valores devidos.

Parágrafo segundo: Em caso de atraso superior a 30 dias, poderá o condomínio proceder ao protesto extrajudicial das contribuições de condomínio.

Artigo 81. O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio será constrangido a pagar multa correspondente até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo único: Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos desta Convenção.

Artigo 82. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de inconveniência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

CAPÍTULO XVI

DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 83. O regimento interno será fixado nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815, de 8 de dezembro de 1965, pelas disposições contidas no Novo Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, pelo Código de Postura do Município, e demais legislações que dispõe sobre os Condomínios em Edificações, Direitos de Vizinhança.

Parágrafo primeiro: Os direitos e deveres dos condôminos são os estabelecidos no Capítulo VII da Convenção de Condomínio.

Parágrafo segundo: O regimento interno poderá ser alterado pelo quórum de 2/3 dos condôminos.

Artigo 84. É expressamente vedado a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

- a) Prejudicar o direito dos demais condôminos, locatários ou cessionários;
- b) Guardar ou depositar artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, salvo quanto aos últimos, em pequenas quantidades, destinado ao consumo doméstico, e, conservado em recipientes próprios, nas respectivas unidades;
- c) Alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, que não seja o estritamente habitacional, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;
- d) Atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
- e) Perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22:00 horas e 07:00 horas;
- f) Executar aos domingos em tempo integral, e nos demais dias, antes das 07:00 horas e depois das 19:00 horas, serviços de limpeza, reformas e reparações nas unidades que venham a produzir ruídos perturbadores ao sossego dos demais condôminos;
- g) Depositar lixo em outro local que não seja o permitido, devendo acondicioná-lo em sacos plásticos, sendo que, no caso de latas, garrafas e caixotes, deverão ser conduzidos e depositados em local adequado, determinado pela administração do condomínio;
- h) Em caso de coleta seletiva de lixo, acondicioná-lo e depositá-lo de forma diversa do estabelecido pelo síndico;
- i) Depositar, ainda que por pouco tempo, quaisquer volumes, pacotes, utensílios ou objetos, nas partes de uso comum, bem como promover leilões, exposições ou vendas públicas;
- j) Colocar utensílios de uso doméstico nas janelas e portas, paredes, sacadas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;
- k) Bater tapeçarias, lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;

1) Emprestar chaves da porta de acesso do condomínio, bem como do controle remoto, para empregados, vizinhos ou pessoas estranhas ao condomínio, bem como deixar aberta a entrada principal do empreendimento e igualmente da porta de acesso à garagem.

CAPÍTULO XVII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 85. A presente Convenção, que sujeita todo o ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, titulares de direitos sobre as unidades, bem como a todos quantos sobre elas tenham posse ou detenção, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Parágrafo único: Nos contratos de alienação, locação, cessão, comodato e outros que importem em transferir o exercício dos direitos relativos ao Condomínio, ou das unidades autônomas, os condôminos deverão fazer constar a obrigação de obediência à esta Convenção e às resoluções das Assembleias, respondendo por eventuais perdas e danos e responsabilidade decorrente dessa omissão.

Artigo 86. Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais que disciplinam a matéria, especialmente pela Lei nº 10.406/02 e pela Lei nº 4.591/64.

CAPÍTULO XVIII

FORO

Artigo 87. Fica eleito o foro da Comarca do Município de Rio de Janeiro, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer ação ou execução da aplicação de qualquer dos dispositivos desta Convenção ou de sua interpretação.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2025.

AVENIDA COPACABANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: M9S7A-G7JRZ-DH2J9-R2EXD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Thiago Balassiano (CPF 130.900.857-47)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M9S7A-G7JRZ-DH2J9-R2EXD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>