

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA, na forma abaixo:

Através o presente instrumento particular e na melhor forma de direito comparece a este ato como **OUTORGANTE CORES DA TIJUCA SPE LTDA**, empresa com sede nesta cidade na Rua Lauro Muller nº 116 sala 3406 - parte, inscrita no CNPJ sob o nº 53.702.416/0001-18, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por seu administrador **Ivan Wrobel**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 20.415-D expedida pelo CREA-RJ e inscrito no CPF sob o nº 205.839.747-91, com endereço comercial na sede da empresa por ele representada, e por **Jorge Luiz Martins Ferrari**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, administrador de empresas, titular da carteira de identidade nº 11.53533 expedida pelo CRA/RJ e inscrito no CPF/ME sob o nº 878.624.337-34, com endereço profissional na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Niemeyer, nº 02, térreo, Leblon, CEP 22.440-220, doravante denominada tão somente "**OUTORGANTE**" e, como **INTERVENIENTE ANUENTE** a **MITRA ARQUIEPISCOPAL DO RIO DE JANEIRO**, com sede na Rua da Glória nº 446 – Glória, inscrita no CNPJ sob o nº 33.593.575/0001-14, neste ato representada por ...

DECLARAÇÕES INICIAIS

Declara a **OUTORGANTE** que:

Art. 1º - **DO IMÓVEL** – É detentora dos direitos à compra da fração ideal de 89.029/100.000 do terreno designado por lote 01 do PAL 41.227 da Rua Alzira Brandão onde existiram os prédios nº 454 e 458, já demolidos, objeto da antiga matrícula 124361A, já encerrada e atual matrícula nº 141.565 aberta junto ao 11º Ofício do RGI, sendo a fração restante de 10.971/100.000 pertencente à ora **INTERVENIENTE** e havendo a **OUTORGANTE** registrado junto à citada matrícula, o Memorial de Incorporação do empreendimento descrito na Cláusula 2ª adiante.

Art. 2º - **DO EMPREENDIMENTO**: No citado terreno, a **OUTORGANTE** fará construir um empreendimento de destinação exclusivamente residencial, que tomará o **nº 464**

da Rua Alzira Brandão - Tijuca, composto por 102 (cento e dois) apartamentos numerados de **101 a 115, 201/501 a 215/515, 601 a 606, 701 a 708, 801 a 807 e 901 a 906**, além de **38 vagas de garagem**, na forma prevista na Lei nº 4.591/64 e legislação pertinente, que se denominará “**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA**”, tudo de acordo com o projeto de arquitetura e construção aprovado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, através do processo administrativo EIS-PRO-2022/11651; que pela presente escritura e na melhor forma de direito, estabelece as condições que se seguem para regular a convenção do condomínio da seguinte forma:

CAPITULO I - DA DISCRIMINAÇÃO

Art. 3º - O **EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA** será composto de pavimento térreo, 1º pavimento, 4 pavimentos-tipos (2º ao 5º), 6º, 7º, 8º e 9º pavimentos, cobertura e telhado.

3.1 - São as seguintes as descrições de cada pavimento do edifício:

a) Edificação

O edifício é composto de térreo, 9 pavimentos de apartamentos (1º ao 9º), pavimento de cobertura e telhado.

b) Descrição detalhada dos diversos pavimentos

- ♦ **Térreo** – Como áreas privativas, temos **38** vagas de garagem para automóveis, das quais **24** são vagas cobertas e **14** são vagas descobertas e que serão vinculadas na proporção de **1** (uma) vaga coberta para cada um dos apartamentos **805, 903 e 904**, e **35** (trinta e cinco) vagas para o apartamento **901**, das quais **21** vagas são cobertas e **14** vagas são descobertas, totalizando 475,00 m²; como áreas de uso comum de divisão proporcional, temos o hall social, área para recebimento de mercadorias (delivery), a escada de circulação vertical, dois elevadores, bicicletários com capacidade de 102 vagas de bicicletas e os locais para medidores e para armazenamento de recipientes coletores de lixo, totalizando 938,15 m². A área total do térreo perfaz 1.413,15 m².
- ♦ **1º Pavimento** – Como áreas privativas, temos 15 apartamentos numerados de 101 a 115 e totalizando 1.023,13 m²; como áreas de uso comum de divisão proporcional, temos o hall, circulação, escada, dois elevadores, local para armazenamento de recipientes coletores de lixo, totalizando 111,50 m². A área total do 1º pavimento perfaz 1134,63 m².
- ♦ **2º ao 5º Pavimentos** Como áreas privativas, temos 15 apartamentos numerados de 201/501 a 215/515 e totalizando 691,90 m²; como áreas de uso comum de divisão proporcional, temos o hall, circulação, escada, dois elevadores, local para armazenamento de recipientes coletores de lixo, totalizando 82,49 m². A área total do 2º ao 5º pavimento perfaz 774,39 m².
- ♦ **6º Pavimento** - Como áreas privativas, temos 6 apartamentos numerados de 601 a 606 e totalizando 300,00 m²; como áreas de uso comum de divisão proporcional, temos o hall, circulação, escada, dois elevadores, local para armazenamento de recipientes coletores de lixo, terraço descoberto, academia, sauna, ducha, piscina de adultos, piscina infantil e deck, totalizando 455,59 m². A área total do 6º pavimento perfaz 755,59 m².

- ♦ **7º Pavimento** - Como áreas de uso privativo, temos 08 (oito) apartamentos por andar numerados de 701 a 708, totalizando 408,27 m² de área privativa; como áreas de uso comum, temos os halls e escadas de circulação, dois elevadores e locais para depósito de lixo, totalizando 65,49 m². A área total do 7º pavimento perfaz 473,76 m².
- ♦ **8º Pavimento** - Como áreas de uso privativo, temos 07 (sete) apartamentos por andar numerados como 801 a 807, totalizando 413,75 m² de área privativa; como áreas de uso comum, temos os halls e escadas de circulação, dois elevadores e locais para depósito de lixo, totalizando 66,27 m². A área total do pavimento-tipo perfaz 480,02 m².
- ♦ **9º Pavimento** - Como áreas de uso privativo, temos 06 (seis) apartamentos nesse andar numerados como 901 a **906**, totalizando 413,75 m² de área privativa; como áreas de uso comum, temos os halls e escadas de circulação, dois elevadores e locais para depósito de lixo, totalizando 66,27 m². A área total do 9º pavimento perfaz 480,02 m².
- ♦ **Cobertura** - Como áreas de uso privativo, temos as dependências dos apartamentos 901, 903 e 904, totalizando 466,79 m² de área privativa; como áreas de uso comum, temos o poço dos elevadores e o acesso ao telhado, totalizando 7,90 m². A área total do pavimento cobertura perfaz 474,69 m².
- ♦ **Pavimento Telhado** - Composto somente de áreas de uso comum de divisão proporcional, temos a laje de cobertura e as duas caixas d'água superiores. A área total edificada do pavimento telhado totaliza 54,80 m².

A área total da edificação perfaz **8.478,37 m²**, enquanto que área total construída (ATC), apurada conforme os critérios da Secretaria Municipal de Urbanismo, totaliza **6.882,05 m²** consoante expresso na licença de obras do empreendimento.

CAPITULO II - DAS PARTES COMUNS E AUTÔNOMAS

Art. 4º - As partes comuns do edifício, além das que já foram mencionadas, são as referidas no artigo 3º da Lei 4.591, de 16/12/1964, notadamente o terreno onde se assentam o prédio, pisos, montantes e suas fundações, dependências, estruturas de concreto armado, vigas, paredes externas, entrada social e/ou de serviço, locais de entrada e de saída de veículos, portaria, corredores, rampas, escadarias de acesso, elevadores e seus acessórios, poços dos elevadores, lixeiras, depósito de lixo, locais dos equipamentos contra incêndio, bombas d'água, medidores, máquinas, caixa d'água, área de recreação, apartamento do zelador ou do porteiro e, enfim, todas as instalações de finalidade ou proveito comuns.

Art. 5º - As coisas de uso próprio de cada condômino, constitutivas dos apartamentos e suas vagas de garagem, são alienáveis, independentemente do consentimento dos demais condôminos, podendo cada proprietário usar e fruir de sua unidade autônoma com exclusividade, segundo sua conveniência e interesse, respeitados os termos da presente escritura de convenção, o sossego, a moral e a estética do prédio.

Art. 6º - As coisas de uso comum especificadas e que, embora omitidas, devam ter por sua

natureza e fim específicos essa condição, são inalienáveis e indivisíveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao prédio e às unidades que o compõem.

Art. 7º - As áreas privativas e as áreas comuns das unidades são as seguintes:

QTTDADES	UNIDADES	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
1	Apto. 101	64,72	21,88	86,60
1	Apto. 102	66,15	22,46	88,61
1	Apto. 103	89,33	24,67	114,00
1	Apto. 104	110,25	28,78	139,03
1	Apto. 105	78,03	23,75	101,78
1	Apto. 106	77,71	23,66	101,37
1	Apto. 107	58,31	18,47	76,78
1	Apto. 108	45,96	15,01	60,97
1	Apto. 109	45,96	15,01	60,97
1	Apto. 110	46,21	15,11	61,32
1	Apto. 111	110,13	32,21	142,34
1	Apto. 112	76,28	23,84	100,12
1	Apto. 113	41,11	14,66	55,77
1	Apto. 114	47,90	17,48	65,38
1	Apto. 115	65,08	22,03	87,11
4	Aptos. 201 a 501	55,82	21,25	77,07
4	Aptos. 202 a 502	57,25	21,82	79,07
4	Aptos. 203 a 503	38,28	14,88	53,16
4	Aptos. 204 a 504	41,74	15,88	57,62
4	Aptos. 205 a 505	53,02	20,00	73,02
4	Aptos. 206 a 506	51,66	19,57	71,23
4	Aptos. 207 a 507	41,19	15,78	56,97
4	Aptos. 208 a 508	33,99	13,12	47,11
4	Aptos. 209 a 509	33,99	13,12	47,11
4	Aptos. 210 a 510	34,36	13,25	47,61
4	Aptos. 211 a 511	58,77	22,74	81,51
4	Aptos. 212 a 512	52,25	19,99	72,24
4	Aptos. 213 a 513	37,15	14,38	51,23
4	Aptos. 214 a 514	44,00	17,17	61,17
4	Aptos. 215 a 515	56,18	21,39	77,57
1	Apto. 601	56,60	21,54	78,14
1	Apto. 602	57,40	21,88	79,28
1	Apto. 603	38,43	14,94	53,37
1	Apto. 604	41,89	15,94	57,83
1	Apto. 605	53,17	20,06	73,23
1	Apto. 606	52,51	19,90	72,41
1	Apto. 701	55,97	21,31	77,28
1	Apto. 702	57,40	21,88	79,28
1	Apto. 703	38,43	14,94	53,37
1	Apto. 704	41,89	15,94	57,83
1	Apto. 705	53,17	20,06	73,23
1	Apto. 706	51,81	19,63	71,44
1	Apto. 707	74,53	26,24	100,77
1	Apto. 708	35,07	13,59	48,66
1	Apto. 801	55,97	21,31	77,28
1	Apto. 802	57,40	21,88	79,28
1	Apto. 803	38,43	14,94	53,37
1	Apto. 804	41,89	15,94	57,83

1	Apto. 805	123,04	45,06	168,10
1	Apto. 806	61,95	22,45	84,40
1	Apto. 807	35,07	13,59	48,66
1	Apto. 901	186,10	64,38	250,48
1	Apto. 902	57,39	21,88	79,27
1	Apto. 903	197,42	70,62	268,04
1	Apto. 904	320,95	110,74	431,69
1	Apto. 905	83,61	30,41	114,02
1	Apto. 906	35,07	13,59	48,66
38	Vagas garagem	12,50	2,51	15,01
TOTAIS		6.268,29	2.210,08	8.478,37

CAPITULO III - DAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO, COEFICIENTES DE RATEIO DE DESPESAS E DO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Art. 8º - Serão adotados como CRD's (coeficientes de rateio de despesas) as frações ideais de terreno de cada unidade, conforme a seguir discriminado:

QTDADES	UNIDADES	CRD (Coeficiente de rateio de despesas)	Frações ideais de terreno
1	Apto. 101	0,99%	1031/100000
1	Apto. 102	1,02%	1051/100000
1	Apto. 103	1,12%	1151/100000
1	Apto. 104	1,30%	1341/100000
1	Apto. 105	1,07%	1111/100000
1	Apto. 106	1,07%	1111/100000
1	Apto. 107	0,84%	871/100000
1	Apto. 108	0,68%	711/100000
1	Apto. 109	0,68%	711/100000
1	Apto. 110	0,68%	721/100000
1	Apto. 111	1,46%	1491/100000
1	Apto. 112	1,08%	1111/100000
1	Apto. 113	0,66%	701/100000
1	Apto. 114	0,79%	831/100000
1	Apto. 115	1,00%	1031/100000
4	Aptos. 201 a 501	0,96%	1001/100000
4	Aptos. 202 a 502	0,99%	1031/100000
4	Aptos. 203 a 503	0,68%	711/100000
4	Aptos. 204 a 504	0,72%	761/100000
4	Aptos. 205 a 505	0,91%	941/100000
4	Aptos. 206 a 506	0,89%	921/100000
4	Aptos. 207 a 507	0,72%	751/100000
4	Aptos. 208 a 508	0,60%	631/100000
4	Aptos. 209 a 509	0,60%	631/100000
4	Aptos. 210 a 510	0,60%	641/100000
4	Aptos. 211 a 511	1,03%	1071/100000
4	Aptos. 212 a 512	0,91%	941/100000
4	Aptos. 213 a 513	0,65%	691/100000
4	Aptos. 214 a 514	0,78%	811/100000

4	Aptos. 215 a 515	0,97%	1011/100000
1	Apto. 601	0,97%	1011/100000
1	Apto. 602	0,99%	1031/100000
1	Apto. 603	0,68%	711/100000
1	Apto. 604	0,72%	761/100000
1	Apto. 605	0,91%	941/100000
1	Apto. 606	0,90%	941/100000
1	Apto. 701	0,96%	1001/100000
1	Apto. 702	0,99%	1031/100000
1	Apto. 703	0,68%	711/100000
1	Apto. 704	0,72%	761/100000
1	Apto. 705	0,91%	941/100000
1	Apto. 706	0,89%	921/100000
1	Apto. 707	1,19%	1221/100000
1	Apto. 708	0,61%	651/100000
1	Apto. 801	0,96%	1001/100000
1	Apto. 802	0,99%	1031/100000
1	Apto. 803	0,68%	711/100000
1	Apto. 804	0,72%	761/100000
1	Apto. 805	2,04%	2277/100000
1	Apto. 806	1,02%	1051/100000
1	Apto. 807	0,61%	651/100000
1	Apto. 901	2,91%	2951/100000
1	Apto. 902	0,99%	1021/100000
1	Apto. 903	3,20%	3437/100000
1	Apto. 904	5,01%	5257/100000
1	Apto. 905	1,38%	1411/100000
1	Apto. 906	0,61%	651/100000
38	Vagas garagem	0,11%	
TOTAIS		100,00%	100000/100000

Parágrafo primeiro: Para fins de cálculo do rateio das despesas condominiais de cada unidade, aplicar-se-ão os CRD's acima mencionadas sobre o total das despesas previstas mensalmente.

Parágrafo segundo: **DOS ESTACIONAMENTOS DE VEÍCULOS** - As vagas de garagem do edifício estão localizadas no **PAVIMENTO TÉRREO**, totalizando **38** (trinta e oito) vagas para guarda de veículos de passeio, sendo **24** vagas cobertas e **14** vagas descobertas que serão vinculadas na proporção de **1** (uma) vaga coberta para cada um dos apartamentos **805, 903 e 904**, e **35** (trinta e cinco) vagas para o apartamento **901**, das quais **21** vagas são cobertas e **14** vagas são descobertas e que serão usadas indistintamente, de acordo com a ordem de chegada ou conforme for determinado posteriormente em AGE condominial.

Parágrafo terceiro: As vagas de garagem são de uso indiscriminado entre os condôminos cujas unidades autônomas a elas tiverem direito e são livremente transferíveis entre os mesmos, sendo vedada sua transferência a terceiros não integrantes do condomínio do edifício.

Parágrafo quarto: Por ocasião da Primeira Assembleia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio, haverá um sorteio para fins de disciplinar o uso das vagas, tão somente entre as unidades que a elas tiverem direito, explicitado nas respectivas matrículas do RGI.

Parágrafo quinto: Anualmente, por ocasião das Assembleias Gerais Ordinárias (AGO's), será realizado o rodízio das vagas, de acordo com o critério a ser estabelecido pelos condôminos e tão somente entre as unidades que a elas tiverem direito, explicitado nas respectivas matrículas do RGI.

CAPITULO IV - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Art. 9º - Sem prejuízo do disposto nos itens anteriores, fica expressamente convencionado que o edifício é de natureza exclusivamente residencial, sendo composto de 102 (cento e dois) apartamentos, sendo vedado seu uso, conversão ou adaptação das mencionadas unidades outras finalidades que não sejam as originárias.

Art. 10º - **São deveres de cada condômino**, na forma do disposto no **artigo 1336** do Código Civil, aos quais se obrigam por si, seus prepostos, dependentes, sucessores inquilinos ou comodatários, o seguinte:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não usando, nem permitindo que ditas partes nem as respectivas unidades, sejam usadas para fins diversos daquele a que as mencionadas partes e unidades se destinam;
- b) não usar suas unidades, nem alugá-las ou cedê-las para reuniões político-partidárias, cultos de quaisquer religiões ou seitas e para atividades ruidosas ou ilegais
- c) não utilizar ou instalar aparelho, equipamentos ou fogões alimentados por gás engarrafado (bujões);
- d) não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer outros lugares que sejam visíveis do exterior;
- e) não lançar quaisquer objetos sólidos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
- f) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos coletores destinados a essa finalidade;
- g) os titulares e/ou proprietários dos apartamentos não poderão decorar as paredes, portas e esquadrias externas;
- h) não usar toldos, sanefas, cortinados ou equivalentes nas janelas, varandas ou em outras áreas, diferentes do modelo e cor eventualmente adotados em assembleia e não poderão colocar ou permitir que se coloque letreiros, placas, cartazes de publicidade ou quaisquer outros objetos estranhos à decoração geral do edifício, nas partes comuns internas, nas fachadas ou esquadrias externas;
- i) não colocar nem deixar que se coloque nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalação fixa ou provisória, sejam de que natureza forem;

- j) não usar os locais de estacionamento de veículos nem quaisquer outras partes comuns do prédio para lavagem ou conserto de qualquer natureza nos veículos ali estacionados, excetuando pequenos reparos, necessários à retirada do referido veículo do prédio, para local adequado, não podendo, também, utilizar os empregados do condomínio para prestarem serviços particulares;
- l) não manter nas respectivas unidades substâncias ou matérias entorpecentes ou venenosas, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício ou que causem incômodos aos demais condôminos;
- m) contribuir para as despesas comuns do edifício, de acordo com os respectivos CRD's (coeficiente de rateio de despesas);
- n) contribuir no custeio de obras determinadas pela assembleia geral, na forma e na proporção aqui ajustadas;
- o) permitir o ingresso, em sua unidade, do síndico do edifício ou de seus prepostos, quando se torne indispensável a inspeção ou a realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, bem como para realização de reparos em instalações e serviços em tubulações nas unidades vizinhas;
- p) estacionar convenientemente seu veículo, na garagem, de modo a não prejudicar as manobras ou estacionamento dos demais;
- q) comunicar imediatamente ao síndico as ocorrências de moléstias contagiosas nas pessoas ou em animais que habitem sua unidade ou em qualquer outra no edifício.

Art. 10º- A - **São direitos de cada condômino**, na forma do disposto no **artigo 1335** do Código Civil, a saber:

- a) usar, fruir e livremente dispor de suas unidades, desde que tal uso não implique prejuízo para os demais condôminos;
- b) Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores, sem causar danos, incômodo ou embaraço aos demais moradores.
- c) Participar das assembleias-gerais, discutir, votar e ser votado, desde que não esteja em débito com o condomínio
- d) Estar ciente das despesas, das obras e dos problemas do condomínio.
- e) Pedir esclarecimento ao síndico sobre questão que considere relevante e inerente ao seu direito de condômino, bem como ter acesso a todos os documentos.
- f) Denunciar ao síndico irregularidades no condomínio.
- g) Recorrer à assembleia-geral dos atos ou decisões do síndico que gerem prejuízo a cada condômino ou ao condomínio em geral.

CAPITULO V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 11º - Que, respeitado o quorum previsto para os diversos tipos de votações e mencionados neste título, as assembleias gerais serão convocadas pelo síndico; se o síndico não o fizer, $\frac{1}{4}$ dos condôminos poderá fazê-lo; se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino; a assembleia poderá também se convocada por condômino que queira recorrer de penalidades que lhe foram impostas pelo síndico, mediante carta registrada ou protocolada, e serão realizadas no próprio grupamento ou em outro local que for previamente determinado.

§ 1º As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a hora e o local da assembleia e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem;

§ 2º - As convocações das assembleias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas do síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo;

§ 3º - Entre a data da convocação e a da assembleia deverá haver um prazo mínimo de 5(cinco) dias;

§ 4º - As assembleias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência;

§ 5º - No mesmo aviso será fixado o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, devendo haver, entre ambas, um período de meia hora, no mínimo;

§ 6º - O síndico endereçará as convocações aos respectivos endereços dos condôminos, conforme anotações no livro destinado a tal finalidade, salvo se os condôminos tiverem feito, em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual suas correspondências devam ser remetidas.

Art. 12º - As assembleias serão presididas por condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos, no livro próprio.

§ Único - É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Art. 13º - Cada condômino terá direito a tantos votos quantas forem as unidades que lhe pertençam, computando-se o resultado das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes, a vista do livro de presença por todos assinado.

§ 1º - Havendo empate, será realizado um sorteio entre os presentes e, ao voto sorteado, será somado mais um voto, o qual terá a função de "voto desempatador";

§ 2º - Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade para as matérias que a lei exija uma ou outra;

§ 3º - Se uma unidade pertencer a vários proprietários, elegerão estes o coproprietário que os representará, credenciando-o, por escrito; a credencial deverá ser exibida na assembleia;

§ 4º - Ressalvados expressamente os casos em que a Lei exigir unanimidade dos condôminos, não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas. Esses condôminos não poderão votar ou serem votados nas assembleias e, sempre que na lei ou nesta convenção se exigir "maioria simples" ou "maioria qualificada", entender-se-á que este requisito estará satisfeito quando os presentes representarem a "maioria simples" ou a "maioria qualificada" das unidades cujos proprietários estiverem quites no tocante aos aludidos encargos.

Art. 14º - É lícito fazer-se o condômino representar nas assembleias por procurador, com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o procurador o próprio síndico ou membro do conselho fiscal ou empregado do condomínio.

§ Único - É vedado ao condômino votar em assunto que tenha particular interesse.

Art. 15º - A assembleia geral ordinária realizar-se-á na primeira quinzena de janeiro de cada ano e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas do síndico, relativas ao exercício findo;
- b) discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício em curso, fixando-se o valor do fundo de reserva;
- c) eleger o síndico, fixando-lhe a respectiva remuneração pelo exercício do cargo;
- d) eleger os membros do conselho fiscal, de acordo com as normas contidas no capítulo VI desta convenção; e
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 16º - As assembleias realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença da maioria de votos dos condôminos e que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda, com qualquer número, de conformidade com o disposto nos artigos 1352 e 1353 do Código Civil e no artigo "13º" e seus parágrafos desta convenção.

Parágrafo Único - As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo, 1/4(um quarto) do condomínio, ou por condômino que queira recorrer de penalidades impostas pelo síndico, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembleias ordinárias.

Art. 17º - 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(s) interessado(s);

- c) demais matérias constantes da ordem do dia; e
- d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino.

Art. 18º - Nas assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes, à vista do "Livro de Presença", por todos assinado. Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para as deliberações em Assembleia Geral:

a) Votos de 2/3 dos Condôminos:

I - para realização, nas partes comuns, de obras voluptuárias (Código Civil Brasileiro - artigo 1341 inciso I);

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

II - para a realização de obras, em partes comuns, em acréscimos às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos Condôminos, das partes próprias ou comuns (Código Civil Brasileiro - artigo 1342);

III - para alterações, em Assembleia, de quaisquer disposições da presente Convenção ou do Regulamento Interno (Código Civil Brasileiro - artigo 1351 - 1ª parte);

IV - para deliberar sobre a mudança da destinação do Condomínio ou da unidade autônoma (Código Civil Brasileiro - artigo 1351 - 2ª parte).

b) Votos da unanimidade dos Condôminos:

I - para aprovar a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outra unidade autônoma, destinado a conter nova unidade imobiliária (Código Civil Brasileiro - artigo 1343);

c) Votos da **maioria simples** dos Condôminos para a realização de obras úteis ou reparações necessárias no Condomínio, e/ou que forem urgentes e/ou que importem em despesas excessivas, aqui entendido o valor de 01 (uma) cota condominial para cada Condômino (Código Civil Brasileiro - artigo 1341 - inciso II);

d) Votos da **maioria absoluta** dos Condôminos para deliberar sobre a destituição do Síndico e/ou membros do Conselho Fiscal (Código Civil Brasileiro – artigo 1349);

e) Votos de **metade mais uma das frações ideais** para a reconstrução da edificação ou venda do terreno, no caso da edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína (Código Civil Brasileiro - artigo 1357);

f) Votos de **3/4 (três quartos)** de todos os Condôminos: imposição de multa a Condômino por não cumprimento reiterado dos deveres perante o Condomínio; ou por reiterado comportamento antissocial, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores.

Art. 19º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

§ Único - Dentro dos oito dias que se seguirem à assembleia, o síndico enviará carta registrada ou protocolada a todos os condôminos, na qual relatará as deliberações tomadas em assembleia.

Art. 20º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado 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 voto, quando dissidente.

§ Único - As despesas com a assembleia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas a assembleia convocada para apreciação de recurso de condôminos, serão pagas por estes, se o recurso for desprovido, a critério dos presentes.

Art. 21º - A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral ordinária, pelo prazo de 1(um) ano, podendo ser reeleito. Ao síndico, compete:

a) representar o condomínio em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de interesse do mesmo, podendo, para tal fim, constituir

- advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes com a cláusula "*ad judicia*" e outros que se fizerem necessários;
- b) superintender a administração do grupamento;
 - c) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
 - d) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção, o regimento interno e as deliberações das assembleias;
 - e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, até o limite mensal correspondente a 20% (vinte por cento) da arrecadação prevista para o mês anterior ou com prévia aprovação de assembleia especialmente convocada se exceder dessa importância;
 - f) executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela assembleia;
 - g) convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe for requerido, por grupo de, no mínimo, 1/4(um quarto) dos condôminos ou, ainda, por condômino que queira recorrer de penalidade que lhe tenha sido imposta;
 - h) prestar a qualquer tempo, informações sobre atos de sua administração e oferecer propostas de orçamento para o exercício seguinte;
 - i) escriturar o livro "caixa", mantendo-o devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal;
 - j) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias dos edifícios, aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;
 - k) comunicar à assembleia as citações que receber;
 - l) procurar, por meios persuasivos, dirimir divergências entre os condôminos;
 - m) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder;
 - n) apresentar, pelo menos semestralmente, ao conselho fiscal, para exame, as contas do semestre anterior; e
 - o) manter limpas as caixas d'água e dedetizar os edifícios, anualmente.
 - p) realizar o seguro da edificação conforme art. 1348 inciso IX do Código Civil.

Art. 22º - A função de síndico poderá, a critério da Assembleia Geral dos Condôminos, ser remunerada.

§ 1º - O síndico, com aprovação do conselho fiscal, poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, perdendo, neste caso, a remuneração que lhe for fixada em assembleia.

Art. 23º - Nos impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo membro mais idoso do conselho fiscal.

§ 1º - No caso de vaga, a assembleia elegerá um novo síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante.

§ 2º - Em caso de destituição, o síndico prestará contas de sua gestão, imediatamente.

Art. 24º - O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício de suas atribuições, respeitados os termos desta convenção; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Art. 25º - Ao porteiro nomeado pelo síndico, na qualidade de empregado do condomínio, compete:

- a) manter serviço permanente na portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;
- b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;
- c) abrir a porta principal ou nela estar às 07:00 (sete) horas e fechá-la às 22:00 (vinte e duas) horas;
- d) acender e apagar as luzes das partes comuns do prédio quando se fizer necessário;
- e) guardar as chaves de entrada e as das dependências comuns do edifício;
- f) receber correspondências e encomendas destinadas ao edifício ou a seus ocupantes, encaminhando-as aos respectivos destinatários;
- g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados dos edifícios e fiscalizar seu comparecimento, assiduidade, cuidados e responsabilidade com o serviço que lhe for atribuído;
- h) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício, ou na má utilização das coisas do prédio pelos usuários, condôminos, bem como comunicar qualquer circunstância que lhe pareça anormal;
- i) executar as instruções do síndico;
- j) exercer policiamento interno do edifício, sempre sob as ordens do síndico.

CAPITULO VI - DO CONSELHO FISCAL

Art. 26º - A assembleia geral ordinária elegerá, anualmente, o conselho fiscal, composto de três membros efetivos, indicados entre os condôminos, os quais exercerão gratuitamente suas funções, tudo na forma do artigo 1356 do Código Civil.

Art. 27º - Compete ao conselho fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do síndico e examinar as suas contas, relatórios e comprovantes e responsabilidades assumidas;
- b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades

havidas na gestão do síndico;

c) dar parecer sobre as contas do síndico, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente, informando a assembleia geral a conclusão que tenham chegado;

d) abrir, encerrar e rubricar o livro "caixa";

e) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;

f) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;

g) dar parecer em matéria relativa às despesas extraordinárias.

CAPITULO VII - DO ORÇAMENTO E DO RATEIO DAS DESPESAS

Art. 28º - Constituem despesas comuns do edifício:

a) as relativas à conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns e dependências do edifício;

b) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;

c) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;

d) o prêmio do seguro dos edifícios e dos empregados;

e) a remuneração do síndico, do zelador e/ou do porteiro e dos demais empregados do edifício;

f) os encargos da previdência e assistência social;

g) as relativas à limpeza, força e manutenção dos elevadores;

h) as relativas à dedetização anual do edifício bem como da limpeza anual da cisterna e/ou caixa d'água.

Art. 29º - Compete à assembleia geral fixar o orçamento das despesas comuns e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, mensalmente, até o dia 5(cinco) de cada mês, realizando-se o rateio entre todas as unidades, na proporção de seus respectivos CRD's (coeficientes de rateio de despesas).

Art. 30º - Serão também rateadas entre os condôminos das unidades residenciais, utilizando-se do mesmo critério acima, as despesas extraordinárias ou as que forem adicionadas à quota normal do condomínio, dentro de 10(dez) dias, contados a partir da data da assembleia que as autorizou, salvo se naquela oportunidade tenha sido estabelecido prazo diferente.

Art. 31º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por eles praticados, bem como o aumento das despesas a que der causa.

Art. 32º - O saldo remanescente do 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 pelos condôminos, proporcionalmente, utilizando-se do mesmo critério previsto no artigo 30º acima, e arrecadado no prazo de 10(dez) dias.

Art. 33º - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruí-lo, no todo ou em parte, pelo respectivo valor de mercado, em companhia idônea, aprovada pela assembleia, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade. O valor do seguro será sempre reajustado, de modo que, em caso de sinistro, o seguro possa cobrir a reconstrução da totalidade do edifício.

§ Único - É lícito a cada condômino, individualmente e às suas expensas, exclusivamente, aumentar o seguro de sua unidade, ou segurar as benfeitorias e melhoramentos nela feitos, independentemente do seguro mencionado na cláusula anterior.

Art. 34º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3(dois terços) do edifício, a assembleia geral se reunirá dentro de 15(quinze) dias e elegerá uma comissão de 3(três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia;
- b) abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia geral, para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Art. 35º - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, de acordo com os fatores de proporcionalidade, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, fato este que obrigará a dita minoria ceder seus direitos à maioria, na forma da lei.

Art. 36º - Pela maioria que represente, pelo menos, metade mais uma das frações ideais do terreno e coisas comuns do edifício, poderá a assembleia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que, autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais do terreno.

Art. 37º - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes comuns destruídas.

CAPITULO VIII - DA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Art. 38º - Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas de condomínio, será cobrada uma importância equivalente a 10% (dez por cento) para constituição do fundo de reserva, a ser utilizado pelo síndico, em caso de emergência, devidamente autorizado pelo conselho fiscal.

§ Único - A cobrança de que trata o artigo precedente cessará quando o montante das arrecadações atingir a soma de 50% (cinquenta por cento) do orçamento anual.

CAPITULO IX - DAS PENALIDADES

Art. 39º - O condômino em atraso com o pagamento das respectivas contribuições, terão o correspondente valor atualizado de conformidade com a lei e pagarão a multa máxima também por lei admitida, atualmente de 2% (dois por cento), mais juros equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, até 30(trinta) dias de atraso. Findo esse prazo, deverá o síndico cobrar-lhes o débito por via judicial, ou mesmo extrajudicialmente, hipóteses em que, além dos juros moratórios e da multa, ficarão sujeitos, ainda, ao pagamento das custas judiciais ou extrajudiciais necessárias à cobrança, e honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) do valor da causa ou do débito em cobrança, tudo atualizado monetariamente, segundo os índices oficialmente adotados e autorizados pelo Governo.

Parágrafo único - A multa imposta em benefício do condomínio será devida a partir do primeiro dia após o vencimento, mesmo que o pagamento se faça sem recurso aos meios judiciais.

Art. 40º - Consoante o disposto no artigo 1337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que, reiteradamente, não cumprir com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ Único - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência 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 a ulterior deliberação da assembleia.

CAPITULO X - DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 41º - Após a concessão do "habite-se", total ou parcial, pelas autoridades competentes, o construtor e/ou incorporador promoverá a Assembleia de Instalação do Condomínio, a ser por ele presidida e secretariada, com a eleição do síndico, escolhido entre os proprietários, pelo prazo de 1 (um) ano, e a contratação de administradora de imóveis indicada exclusivamente pelo construtor e/ou incorporador, também pelo prazo de 1 (um) ano.

Art. 42º - A construtora e/ou a incorporadora do edifício poderão manter corretores próprios ou de empresas contratadas, de plantão nas áreas comuns dos prédios, com equipamento necessário à venda, tais como mesas e cadeiras para atendimento dos compradores, e enquanto houver unidades de sua propriedade a serem comercializadas, podendo também manter nas fachadas dos prédios placas indicativas e promocionais de venda, de qualquer tamanho ou formato, desde que não impeçam os acessos de pessoas e veículos ao interior dos prédios.

Art. 43º - O presente instrumento particular de convenção reguladora do condomínio do **"EDIFÍCIO CORES DA TIJUCA"**, situado à Rua Alzira Brandão nº 464 - Tijuca, é regido pelo Código Civil em vigor (Lei nº 10.406, de 10/01/02), no que couber, Lei 4.864 de 29/11/1965 e pelo Decreto nº 55.815 de 08/03/65.

Art. 44º - Fica eleito o foro central desta cidade, salvo exigência legal, como o único competente para nele se dirimir todas e quaisquer questões oriundas do presente instrumento de convenção reguladora de condomínio.

Art. 45º - As dúvidas ou omissões eventualmente decorrentes deste instrumento de convenção serão dirimidas, preliminarmente, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358 e seus incisos, alíneas e parágrafos do Código Civil em vigor, como se aqui estivessem transcritos.

CAPITULO XI – DO REGIMENTO INTERNO

Art. 46º – Visando mais segurança, o bom uso das coisas e partes comuns e autônomas do edifício, fica desde já aprovado o Regimento Interno seguinte:

I) A portaria e demais entradas do edifício, tanto social como a de serviço ficarão permanentemente fechadas, sob a responsabilidade do porteiro;

- II) O movimento de entrada e saída do prédio é considerado normal das 07:00 às 22:00 horas, ficando o condômino interessado, fora desse horário, responsável, perante à portaria, pela presença e movimento de pessoas não residentes no prédio.
- III) Todos os moradores deverão comunicar e manter atualizados seus dados cadastrais junto à administração do edifício. No caso de ausência prolongada do morador, este deverá deixar na administração indicação de nome e telefone de pessoas que devam ser contatadas em caso de eventual emergência.
- IV) O morador que tiver empregados domésticos deverá registrá-los na recepção, em fichas ou livro próprios, fornecendo cópia da carteira de identidade dos mesmos, cuidando de cancelar seus registros imediatamente à respectiva demissão.
- V) O morador deverá, sempre que possível, em particular à noite, avisar antecipadamente à portaria, sobre a entrada no edifício de visitantes ou prestadores de serviços.
- VI) Cumpra a todos os moradores e empregados em geral, na forma da lei, guardar silêncio das 22:00 às 8:00 horas do dia seguinte, evitando ruídos e sons excessivos que possam perturbar o sossego e o bem estar de todos fora desses horários.
- VII) À exceção das partes comuns destinadas a lazer, as demais partes comuns do edifício são destinadas a circulação, ficando vedadas aglomerações, brincadeiras, reuniões, jogos, colocação de cadeiras e mesas, qualquer tipo de publicidade e qualquer outra atividade.
- VIII) Cumpra aos moradores a limpeza dos respectivos apartamentos, devendo o lixo ser colocado nas lixeiras, devidamente embrulhado ou ensacado, observando-se que garrafas de vidro, latas e plásticos devem ser ensacados separados do lixo orgânico. A fim de manutenção da higiene no prédio, os moradores devem também dedetizar suas unidades, às suas expensas, na mesma ocasião em que for feita a dedetização das partes comuns do edifício.
- IX) Os moradores, seus familiares, visitantes e serviçais deverão zelar pelo perfeito estado de conservação dos elevadores;
- X) A carga máxima dos elevadores deve ser rigorosamente respeitada;
- XI) Não se colocar nos parapeitos e platibandas das janelas ou áreas internas ou externas ou ainda em qualquer lugar que sejam visíveis do exterior, vasos ou qualquer outro objeto que ofereçam incômodo ou perigo com sua queda.
- XII) Não iniciar quaisquer obras que impliquem em modificações internas dos apartamentos, tais como demolição ou remanejamento de parede, sem a respectiva licença de aprovação da prefeitura, conforme o caso, a fim de evitar que seja atingida direta ou indiretamente, a estrutura do prédio.
- XIII) As obras de pequeno porte, tais como substituição de pisos, azulejos, pinturas, substituição de encanamentos, etc., devem ser comunicadas ao síndico antecipadamente, ficando o condômino responsável direto pela retirada do entulho, no prazo máximo de uma semana.
- XIV) Não é permitido manter nos apartamentos cães das raças Pitbull, Fila, Dobermann,

Rotweiler e outros que apresentem riscos à saúde e integridade física dos condôminos, esclarecendo que os cães permitidos, de outras raças, só poderão circular no prédio presos a coleiras, usando mordaca ou focinheira e acompanhados do morador.

XV) Fica terminantemente proibido o acesso ao local destinado às máquinas dos elevadores a qualquer pessoa que não sejam os elementos da administração do condomínio, os empregados do prédio ou os funcionários da empresa responsável pela manutenção e conservação mensal dos elevadores.

XVI) Os condôminos ficam obrigados a comunicar ao síndico toda e qualquer transação relativa a alienação ou locação das unidades e de seus acessórios, no prazo de dez dias, contados da celebração do respectivo ato,

XVII) Fica determinado o período de segunda-feira a sábado, das 8:00 às 18:00 horas, com tolerância adicional máxima de mais uma hora, para realização de mudanças de entrada ou saída de domicílio, ficando o morador obrigado a comunicar tal fato ao síndico, no prazo mínimo de sete dias antes do evento, observando-se que não poderá ser autorizada mudança de mais de um morador para o mesmo dia.

XVIII) Os condôminos e empregados do edifício devem comunicar ao síndico a existência, no prédio, de pessoas ou animais portadores de moléstias contagiosas.

XIX) Aos titulares dos direitos ao uso das vagas fica assegurado o direito de alugá-las a outro condômino, desde que residente no prédio.

XX) – Não será permitido o abandono de pneus, brinquedos, móveis, utensílios domésticos, entulhos ou qualquer outro objeto nas partes comuns dos prédios, principalmente nos locais de estacionamento de veículos, cujos proprietários devem deixar o local limpo e seco após limpeza dos mesmos.

XXI) Os visitantes somente poderão usufruir das partes comuns do condomínio acompanhados do morador visitado, que assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade pela manutenção e respeito às normas deste instrumento.

XXII) Os equipamentos e utensílios do condomínio são de uso comunitário, não sendo permitido, em qualquer hipótese, empréstimo ao morador, para uso particular.

XXIII) Após utilização do carrinho de compras, o mesmo será reconduzido ao local determinado, não podendo ser abandonado nos corredores e elevadores.

XXIV) Não será permitido o uso de bicicletas, skates, patins, patinetes, etc. nas áreas comuns do prédio.

XXV) É terminantemente proibida a utilização de empregados do edifício para prestar serviços particulares, dentro do horário de trabalho dos mesmos.

XXVI) O condomínio não se responsabiliza pelo extravio de quaisquer objetos retirados das unidades autônomas ou dos veículos estacionados no prédio, observando-se que, a fim de se evitar dissabores, ficam os moradores advertidos para não deixarem objetos dentro dos veículos e trocar o segredo de suas portas sempre que desconfiar de um empregado demitido.

XXVII) Toda a correspondência recebida, de tamanho compatível, será imediatamente colocada na caixa de correios da respectiva unidade; as correspondências de tamanho incompatíveis com a caixa de correios e os telegramas serão entregues diretamente aos moradores, os quais deverão verificar a existência de correspondência diariamente, evitando assim, perda de prazos; os jornais serão deixados no "hall", em frente à porta da unidade.

XXVIII) Será permitido e recomendável a utilização de tela de proteção nas varandas dos apartamentos, e cuja cor deverá ser decidida em Assembleia Geral do Condomínio.

XXIX) Quando duas unidades contíguas pertencerem ao mesmo proprietário, será permitida a instalação de uma porta de acesso comum a essas unidades com a utilização parcial do corredor, desde que não afete o acesso a instalações de uso comum tais como equipamentos de combate a incêndio e medidores de água, energia e gás.

XXX) O descumprimento das normas deste Regimento Interno, acarretará, ao autor advertência ou multa, a critério da assembleia ordinária ou da assembleia extraordinária, convocada para tal caso.

XXXI) Cláusula de Autorização para Locação Temporária através de Plataformas Digitais

1. **Autorização Geral:** Fica expressamente permitido aos proprietários das unidades autônomas deste condomínio realizar a locação temporária de suas unidades por meio de plataformas digitais de hospedagem, tais como Airbnb, Booking.com, Vrbo, entre outras similares.
2. **Condições para Locação:**
 - o As locações devem respeitar a legislação vigente aplicável à locação de curta duração e às normas municipais pertinentes.
 - o O proprietário deverá assegurar que os locatários estejam cientes e cumpram todas as regras do Regimento Interno do condomínio, especialmente aquelas relacionadas ao uso das áreas comuns, segurança e convivência harmoniosa com os demais condôminos.
3. **Responsabilidades do Proprietário:**
 - o O proprietário é responsável por qualquer dano causado às áreas comuns ou a terceiros por parte dos locatários durante o período de locação.
 - o O proprietário deve fornecer ao síndico ou à administração do condomínio os dados de contato do locatário durante o período de locação, para fins de segurança e comunicação.
4. **Restrições:**
 - o As locações não poderão, em hipótese alguma, alterar a destinação residencial do imóvel.
 - o O uso das áreas comuns pelos locatários estará sujeito às mesmas restrições impostas aos proprietários.
5. **Penalidades:** O descumprimento de qualquer disposição desta cláusula sujeitará o proprietário infrator às penalidades previstas no Regimento Interno, sem prejuízo de

outras sanções legais cabíveis.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2024.

CORES DA TIJUCA SPE LTDA

Por seus administradores Ivan Wrobel e Jorge Luiz Martins Ferrari

CORES DA TIJUCA