

## **Escritura de Convenção de Condomínio do Edifício Brasília, construído na Avenida Rio Branco, 311, nesta cidade.**

Os co-proprietários do Edifício Brasília, sito à Avenida Rio Branco, nº 311, signatários da presente e únicos titulares das frações ideais do terreno situado na Freguesia de São José, cidade do Rio de Janeiro/RJ, tem entre si, justo e contratado, por este instrumento e na melhor forma de direito, estabelecerem as normas convencionais tangentes ao uso das disposições do Edifício em tela, tudo em observância às determinações contidas no art. 9º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e suas alterações e na conformidade das cláusulas e condições seguintes:

### **CAPÍTULO I - DO PRÉDIO E SUA DESCRIÇÃO:**

Art. 1º - O imóvel sito à Avenida Rio Branco, esquina da Avenida Presidente Wilson, na freguesia de São José, nesta cidade, é constituído dos edifícios "Brasília" e "Anexo Brasília" e dos respectivos terrenos, composto de subsolo, quatorze pavimentos e uma laje de terraço, sitos à Avenida Rio Branco nº 311, 311 - A e 311 - B, suplementar, e nº 113 e 113 - A, suplementar, pela Avenida Presidente Wilson.

Art. 2º - O prédio já edificado, a que se refere a presente Convenção, fica constituído de uma parte de coisas de propriedade comum, inalienável e indivisível de todos os co-proprietários e de uma parte de propriedade de cada um dos co-proprietários.

### **CAPÍTULO II - DA DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:**

Art. 3º - O edifício em questão terá destinação mista, compreendendo a parte comercial - lojas e salas, com suas áreas exclusivas e de uso comum e acessos independentes pela Avenida Rio Branco nº 311, 311-A e 311-B, Avenida Presidente Wilson 113-A e parte pela portaria à Avenida Presidente Wilson 113, e a parte residencial pela Avenida Presidente Wilson 113, para os pavimentos 7,8,9,10,11,12,13 e 14.

Art. 4º - É vedada a transformação de uso ou quaisquer modificações da edificação que lhe desvirtuem o uso ou desfigurem as condições que são próprias à sua destinação, excetuando-se a utilização das unidades com destinação residencial como escritórios comerciais, desde que as atividades comerciais exercidas estejam rigorosamente dentro das permitidas por este instrumento de Convenção.

### **CAPÍTULO III - DAS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO:**

Art. 5º - As partes comuns do edifício, além daquelas mencionadas no Capítulo I, são aquelas referidas no art. 3º, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, notadamente:

- a) o terreno onde se assenta a edificação;
- b) o subsolo, na parte onde estão situados os poços dos seis elevadores; os dois salões por onde se dá acesso aos reservatórios de água, às bombas de recalque e de incêndio, às salas dos relógios de luz e casa de força geral e às chaves de força geral das partes comuns; as casas de força geral do edifício; as salas dos relógios de luz de todas as unidades; os três reservatórios de água; a escada de acesso; o hall em frente ao elevador de serviço; o salão utilizado como copa, vestiário e banheiro, por onde se dá o acesso aos poços de dois dos quatro elevadores sociais da portaria nº 311 da Avenida Rio Branco e bem assim o depósito de óleo e o salão de depósito de lixo, estes situados no subsolo, da área do terreno dos fundos do edifício e a ele pertencente, não coberta por sua construção, utilizada como pátio para estacionamento de automóveis;
- c) a galeria de acesso que, por baixo do Edifício Brasília e no nível do solo, vai da Avenida Presidente Wilson ao aludido pátio de estacionamento de automóveis, e que dá entrada para o hall geral que tem o nº 113 da Avenida Presidente Wilson, para a casa do gás e para o apartamento tipo duplex, sito do lado esquerdo dessa mesma galeria;
- d) a casa do gás e o depósito anexo, os locais para os medidores de luz, gás e força;
- e) as caixas d'água subterrânea e da cobertura e todas as bombas d'água utilizadas para a alimentação comum;

- f) as fundações, os montantes, as vigas, os pisos de concreto armado, os poços de ventilação, as paredes perimetrais de cada unidade autônoma, as paredes externas, as paredes das partes comuns, os ornamentos da fachada, excluídas as janelas, venezianas e portas externas das unidades autônomas;
- g) as entradas e halls principais e de serviço dos edifícios, as escadas de acesso e os halls, corredores e as demais peças de circulação geral;
- h) o depósito da sobreloja situado por cima do hall de entrada social do 1º pavimento que dá para a galeria que vai da Avenida Presidente Wilson ao pátio de estacionamento, e bem assim a respectiva escada, corredor e porta de acesso;
- i) o depósito no térreo, com dois pavimentos, situado nos fundos do Edifício Brasília e com acesso pelo pátio de estacionamento, localizado à direita da galeria citada na letra “c” supra, após a porta de passagem da entrada de serviço para o referido pátio;
- j) as tubulações para lixo e as chaminés que correm em paralelo a esta última; os encanamentos troncos de água, telefone, gás, esgoto e eletricidade, bem como os fios troncos de eletricidade e todos os ramais respectivos destinados a servir as dependências de uso comum;
- k) o hall de entrada e a casa de máquinas dos quatro elevadores principais, totalmente de uso comum, situada no 14º pavimento, sobre a curva de concordância dos alinhamentos dos edifícios das Avenidas Rio Branco e Presidente Wilson e sua respectiva varanda que localiza-se em toda a sua frente, constituindo-se de área descoberta;
- l) a sala de nº 1405 e sua respectiva varanda em toda a sua frente, localizadas no 14º pavimento do Edifício Brasília, com frente para a Avenida Rio Branco, com entrada pelo mesmo hall que dá acesso às duas casas de máquinas e laje do terraço;
- m) a casa de máquinas dos elevadores de serviço e social da portaria da Avenida Presidente Wilson e seu respectivo corredor de acesso, com entrada pelo mesmo hall que dá acesso à casa de máquinas dos quatro elevadores principais e à sala de nº 1405, a escada de acesso à laje do terraço e sua respectiva caixa de passagem e espaço onde estão localizados os registros gerais de água de todos os dois edifícios, com a respectiva escada de acesso à laje do terraço de sua caixa de passagem;
- n) os elevadores, respectivas máquinas, fiação, poços e caixas de corrida;
- o) as calçadas e a área de terreno sita nos fundos do edifício, já referida, utilizada como pátio de estacionamento de automóveis de ocupantes do edifício.

#### CAPÍTULO IV - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

Art. 6º - São consideradas partes de propriedade e uso exclusivo de cada condômino, as denominadas unidades autônomas, com numeração própria, pertencentes, individualmente e de pleno direito a cada um deles, compreendendo as benfeitorias que lhe são próprias, as instalações internas, aparelhos e equipamentos outros, os encanamentos e tubulações inclusive até o ponto de interseção com as partes comuns, tudo conforme plantas e especificações técnicas que são do pleno conhecimento de todos os condôminos e as respectivas frações ideais de terreno, consideradas inseparáveis, conforme a seguinte discriminação correspondente:

1ª unidade autônoma: loja de nº 311-B, da Avenida Rio Branco, encontrada no 1º pavimento ou térreo, junto do Edifício São Borja (Avenida Rio Branco, 277);

2ª unidade autônoma: loja de nº 311-A, da Avenida Rio Branco, encontrada no 1º pavimento entre a unidade anterior e o hall de entrada principal do edifício, com entrada de serviço dando para o pátio de estacionamento de automóveis do edifício;

3ª unidade autônoma: loja de nº 113-A, da Avenida Presidente Wilson, encontrada no 1º pavimento entre o hall da entrada do edifício (Avenida Rio Branco, 311), e a galeria de acesso para automóveis que vai da Avenida Presidente Wilson ao pátio de estacionamento de automóveis do edifício (Avenida Presidente Wilson, 113), com entrada de serviço dando para o mesmo pátio de estacionamento;

4ª unidade autônoma: a loja número 102 encontrada no 1º pavimento, nos fundos da 1ª unidade autônoma, com frente para o aludido pátio de estacionamento;

5ª unidade autônoma: todo o segundo pavimento dos dois edifícios, ou seja, o que fica logo acima das sobrelojas em forma de jirau, composto pelos grupos de salas 201 a 204 no Edifício Brasília e pelos grupos de salas 201 a 207 no Edifício Anexo Brasília; e o depósito no porão, situado abaixo da 1ª unidade autônoma, no Edifício Anexo Brasília;

6ª unidade autônoma: todo o 3º pavimento do Edifício Brasília, composto pelos grupos de salas 301 a 316;

7ª unidade autônoma: todo o 3º pavimento do Edifício Anexo Brasília, composto pelos grupos de salas 301 a 306 (no local 317 a 324);

8ª unidade autônoma: todo o 4º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 401 a 411 (no local 401 a 416) no Edifício Brasília, e pelos grupos de salas 401 a 408 (no local 417 a 424) no Edifício Anexo Brasília;

9ª unidade autônoma: todo o 5º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 501 a 510 (no local 501 a 516) no Edifício Brasília, e pelos grupos de salas 501 a 508 (no local 517 a 524) no Edifício Anexo Brasília;

10ª unidade autônoma: o 6º pavimento dos dois edifícios, composto no Edifício Brasília pelos grupos de salas 601 a 603 (no local 601, 602, 603, 605 e 607) e pelos grupos de salas 605 a 609 (no local 608, 609, 611 a 613, 613-A e 614 a 618), e no Edifício Anexo Brasília pelos grupos de salas 601/602 e 603 a 607 (no local 619 a 624), excluídos somente os conjuntos de salas nºs 604 e 610, que constituem outras unidades autônomas;

11ª unidade autônoma: todo o 7º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 702 a 707 no Edifício Brasília e pelos grupos de salas 701 a 708 no Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 701 do Edifício Brasília que constitui outra unidade autônoma;

12ª unidade autônoma: o apartamento nº 701, encontrado no 7º pavimento do Edifício Brasília junto ao Edifício Civitas (Rua México nº 3) com acesso pelo respectivo hall, elevadores e escada que dão para a galeria que vai da Avenida Presidente Wilson até o pátio de estacionamento de automóveis (nº 113 da Avenida Presidente Wilson);

13ª unidade autônoma: todo o 8º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 802 a 807 (no local 801, 802 e 808 a 816) no Edifício Brasília e pelos grupos de salas 801 a 803 (no local 817 a 824) no Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 801 do Edifício Brasília, que constitui outra unidade autônoma;

14ª unidade autônoma: o apartamento nº 801, encontrado no 8º pavimento do Edifício Brasília, junto do Edifício Civitas, por cima do apartamento nº 701 anteriormente descrito;

15ª unidade autônoma: todo o 9º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 902 a 911 do Edifício Brasília e pelos grupos de salas 901 a 906 do Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 901 do Edifício Brasília, que constitui outra unidade autônoma;

16ª unidade autônoma: o apartamento nº 901, encontrado no 9º pavimento do Edifício Brasília, junto ao Edifício Civitas, por cima do apartamento nº 801 anteriormente descrito;

17ª unidade autônoma: todo o 10º pavimento dos dois edifícios, composto pelos grupos de salas 1002 a 1010 do Edifício Brasília e pelos grupos de salas 1001 a 1004 do Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 1001 do Edifício Brasília, que constitui outra unidade autônoma;

18ª unidade autônoma: o apartamento nº 1001 encontrado no 10º pavimento do Edifício Brasília, junto do Edifício Civitas, por cima do apartamento nº 901 anteriormente descrito;

19ª unidade autônoma: todo o 11º pavimento dos dois edifícios, com varanda em toda a sua frente, composto pelos grupos de salas 1102 a 1106 (no local 1101/2 a 1108/16) no Edifício Brasília e pelos grupos de salas 1101 a 1106 (no local 1117 a 1124) no Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 1101 do Edifício Brasília que constitui outra unidade autônoma;

20ª unidade autônoma: o apartamento nº 1101 encontrado no 11º pavimento do Edifício Brasília, junto do Edifício Civitas, com varanda em toda a sua frente e por cima do apartamento nº 1001 anteriormente descrito;

21ª unidade autônoma: todo o 12º pavimento dos dois edifícios, com varanda em toda a sua frente, composto pelos grupos de salas 1202 a 1208 no Edifício Brasília e pelos grupos de salas 1201 a 1206 no Edifício Anexo Brasília, excluído somente o apartamento nº 1201 do Edifício Brasília que constitui outra unidade autônoma;

22ª unidade autônoma: o apartamento nº 1201, encontrado no 12º pavimento do Edifício Brasília, junto ao Edifício Civitas, com varanda em toda a sua frente e por cima do apartamento nº 1101, anteriormente descrito;

23ª unidade autônoma: o apartamento nº 1301, com numeração local como 1302, encontrado no 13º pavimento do Edifício Brasília, junto do Edifício Civitas, com varanda em toda a sua frente e por cima do apartamento nº 1201 anteriormente descrito;

24ª unidade autônoma: o apartamento nº 1302, encontrado no 13º pavimento do Edifício Brasília, parte da frente que dá para a Avenida Presidente Wilson e com varanda em toda a sua frente; e como sua dependência o quarto no 14º pavimento com frente para a Avenida Presidente Wilson,

junto ao poço de ventilação contíguo ao Edifício Cívitas e por cima da parte final do apartamento 1301 retro descrito, com varanda em sua frente e acesso pelo 13º pavimento por meio de escada;

25ª unidade autônoma: o apartamento nº 1303, encontrado no 13º pavimento do Edifício Brasília, na parte da frente que dá para a Avenida Presidente Wilson e Avenida Rio Branco, sobre a curva de concordância entre as referidas Avenidas, com varanda em toda a sua frente;

26ª unidade autônoma: as salas nºs 1301 a 1304, com numeração local como 1301, encontrados no 13º pavimento do Edifício Anexo Brasília que ocupam totalmente, exceto quanto à área da escada secundária e respectivo hall; com varanda em toda a sua frente; os conjuntos 1401 e 1404 no Edifício Anexo Brasília, com numeração local 1401, que ficam por cima das salas 1301 a 1304 deste mesmo edifício, também com varandas em todas as suas frentes e com acesso igualmente feito pela escada secundária; e os conjuntos de salas 1401 e 1404, no Edifício Brasília;

27ª unidade autônoma: apartamento nº 1403 em parte do 14º pavimento do Edifício Brasília sobre parte do apartamento nº 1301 retro descrito, com varanda em toda a sua frente e que dá para a Avenida Presidente Wilson, com numeração local como 1403, com acesso pelo 13º pavimento por meio de escada;

28ª unidade autônoma: conjunto de salas em parte do 14º pavimento do Edifício Brasília por sobre parte do apartamento nº 1301 retro descrito, com numeração local como 1403, com janelas para o lado do pátio interno de estacionamento de veículos e acesso pela escada que nasce no hall de serviço do 13º pavimento;

29ª unidade autônoma: o apartamento isolado e sem número, no Edifício Brasília, de propriedade do condomínio, encontrado na parte esquerda da galeria que vai da Avenida Presidente Wilson ao pátio interno de estacionamento de automóveis do edifício, constituído de dois pavimentos com escada interna de acesso;

30ª unidade autônoma: o grupo de salas nº 610, encontrado no 6º pavimento do Edifício Brasília e desmembrado da 10ª unidade autônoma;

31ª unidade autônoma: o grupo de salas nº 604, encontrado no 6º pavimento do Edifício Brasília, e desmembrado da 10ª unidade autônoma.

§ único - As frações dos terrenos e mais partes comuns que ficam atribuídas a cada uma das unidade autônomas retro discriminadas, são as seguintes:

1ª unidade, fração de 0,070980;

2ª unidade, fração de 0,056996;

3ª unidade, fração de 0,061885;

4ª unidade, fração de 0,002709;

5ª unidade, fração de 0,080314;

6ª unidade, fração de 0,050900;

7ª unidade, fração de 0,021014;

8ª unidade, fração de 0,071914;

9ª unidade, fração de 0,071914;

10ª unidade, fração de 0,063159;

11ª unidade, fração de 0,054594;

12ª unidade, fração de 0,014796;

13ª unidade, fração de 0,054594;

14ª unidade, fração de 0,014796;

15ª unidade, fração de 0,054594;

16ª unidade, fração de 0,014796;

17ª unidade, fração de 0,054594;

18ª unidade, fração de 0,014796;

19ª unidade, fração de 0,054830;

20ª unidade, fração de 0,012878;

21ª unidade, fração de 0,042102;

22ª unidade, fração de 0,012128;

23ª unidade, fração de 0,007613;

24ª unidade, fração de 0,005693;

25ª unidade, fração de 0,011228;

26ª unidade, fração de 0,020105;

27ª unidade, fração de 0,001627;

28ª unidade, fração de 0,001039;

29ª unidade, fração de 0,002770;

30ª unidade, fração de 0,004496;

31ª unidade, fração de 0,004209.

CAPÍTULO V - CO-PROPRIETÁRIOS: - As unidades autônomas retro discriminadas, com as respectivas frações dos terrenos e demais partes comuns, ficarão pertencendo:

(... discriminação dos proprietários suprimida da versão exibida pela internet ...)

Art. 7º - SUBDIVISÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - Cada uma das unidades autônomas retro discriminadas, poderá vir a ser subdividida pelo respectivo co-proprietário, em novas unidades, obedecidas as prescrições e formalidades exigidas pelas leis e regulamentos federais e municipais, independentemente de manifestação ou consulta aos co-proprietários e ao administrador. A subdivisão da fração do terreno e das demais coisas comuns, correspondente à unidade objeto de subdivisão em novas unidades autônomas, será feita na mesma proporção que existir entre os valores do total da unidade autônoma inteira e os das novas unidades, avaliadas na ocasião.

CAPÍTULO VI - MODIFICAÇÕES NA CONSTRUÇÃO:

Art. 8º - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade comum, dependerão de consentimento da Assembléia Geral dos co-proprietários que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos da totalidade dos co-proprietários. As modificações a serem feitas nas unidades autônomas, dependerão do consentimento da maioria dos demais co-proprietários, por intermédio do administrador, cabendo a este responder em nome daqueles no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento do pedido escrito. Não poderá ser negada a aprovação para a execução das modificações nas unidades autônomas, uma vez que as mesmas não prejudiquem a solidez do prédio, não afetem a estética externa do edifício ou não alterem as disposições internas das coisas comuns. O silêncio do administrador findo o prazo acima mencionado, significará não haver objeção à proposta de modificação.

§ 1º - As modificações referidas acima deverão ser solicitadas pelo interessado por escrito, com uma justificativa e respectivo projeto em três vias autenticadas pelo mesmo, das quais a primeira será devolvida ao interessado contendo a declaração do administrador de terem ficado em seu poder as duas outras e o pedido de modificação; a segunda destinada a receber, se necessário, os termos da aprovação ou rejeição dos demais co-proprietários e suas assinaturas; e a terceira será arquivada pelo administrador.

§ 2º - Todas as partes de propriedade comum situadas em cada pavimento e servirem apenas a uma unidade autônoma, ou a várias unidades, são de uso de todos os condôminos; podendo ser utilizadas por determinadas unidades ou conjunto em comum acordo, desde que não seja prejudicado o livre acesso e circulação geral do edifício, principalmente aos halls de serviço e nem a das próprias unidades autônomas situadas no mesmo pavimento e desde que haja consentimento prévio do Síndico ou Administrador.

CAPÍTULO VII - USO DAS PARTES COMUNS:

Art. 9º - As partes de uso comum deverão estar sempre desimpedidas, especialmente os halls e corredores, sendo proibido aglomerações, jogos ou depositar nas mesmas quaisquer coisas ou objetos, sob pena de remoção pelo Administrador à custa do proprietário da unidade autônoma que estiver em causa.

§ 1º - O proprietário do 12º pavimento assegurará uma galeria de servidão permanente, destinada ao uso próprio e aos ocupantes das unidades dos pavimentos superiores, incluindo-se o acesso ao elevador de serviço; definida como sendo os corredores do pavimento e uma faixa, da mesma largura deles e que os una, acompanhando as paredes dos canais dos elevadores.

§ 2º - A circulação vertical nobre da parte central dos edifícios, com entrada pela portaria da Avenida Rio Branco 311, será feita pelos quatro elevadores centrais; a da parte do edifício onde se encontram os apartamentos residenciais e salas dos 13º e 14º pavimentos situadas nesta mesma coluna, pelo respectivo elevador principal. A de serviço será feita pelo elevador a esse fim destinado, situado na ala do edifício com entrada pela Avenida Presidente Wilson. A de emergência pelas respectivas escadas de cada parte dos edifícios. O trânsito de mercadorias, mesmo encaixotadas, feito para atender aos interesses dos ocupantes do 12º pavimento ou de unidades dos pavimentos superiores cujo acesso tenha por ele de ser feito, não poderá ser considerado como prejudicial ao livre trânsito deste mesmo pavimento.

§ 3º - A área de terreno sita nos fundos do edifício, utilizada como pátio de estacionamento de automóveis de ocupantes do edifício, terá seu uso subordinado a Artigos desta Convenção e ao regulamento interno que for baixado pelo Administrador do condomínio, "ad referendum" da Assembléia.

§ 4º - Em cada pavimento nas paredes dos corredores e na do canal dos elevadores poderão ser colocados quadros ou tabuletas de interesse dos respectivos ocupantes desde que com a permissão do Administrador.

#### CAPÍTULO VIII - QUANTO AO USO E FRUIÇÃO DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA:

Art. 10º - Cada co-proprietário tem o direito de usar e dispor da unidade autônoma que lhe pertencer como lhe aprouver, para qualquer fim permitido por lei e desde que, a consenso da maioria, não prejudique as unidades autônomas dos demais co-proprietários, nem comprometa a segurança e solidez do prédio, o sossego, a moral e a estética do edifício, sendo que as utilizações existentes nesta data não podem ser tidas como prejudiciais.

§ 1º - Os co-proprietários por si e pelas pessoas que, a qualquer título, ficarem na posse da unidade autônoma obrigam-se a:

- a) a não alugar, ceder ou usar as unidades autônomas para hotéis, pensões, restaurantes, escolas, cursos, clubes de jogo, de dança ou de músicas, pessoas de vida duvidosa ou de maus costumes ou para fins residenciais, excetuados, neste último caso, os apartamentos nºs 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1302 e 1303 e o apartamento duplex sem número, de propriedade do condomínio, sito à galeria que vai da Avenida Presidente Wilson ao pátio de estacionamento de automóveis;
- b) a não estender ou secar roupas, tapetes, etc., nas janelas ou qualquer outro lugar visível do exterior;
- c) a não lançar papéis, pontas de cigarros, objetos, lixo, etc. pelas janelas exteriores ou as que dão para os poços de ventilação;
- d) a não usar alto falante, instrumentos de música ou fazer ruídos em desacordo com a lei do silêncio ou de qualquer outra forma perturbar o sossego dos vizinhos;
- e) a não exibir letreiro nas paredes de propriedade comum externas e nas internas de outras unidades, janelas, elevadores, portas, escadas ou outra parte do edifício, excetuadas as lojas, que não sejam os quadros próprios de portaria, salvo autorização especial de Assembléia Geral;
- f) a não pintar ou decorar as paredes e esquadrias externas e as que derem para partes comuns com cores, tonalidades ou desenhos diversos dos empregados receptivamente no conjunto do prédio ou do pavimento, bem como, não usar toldos externos também com cores, tonalidades ou desenhos diversos dos empregados respectivamente no conjunto do prédio e atualmente existentes, sendo que as pinturas ou quaisquer serviços externos só poderão ser feitas pelo Administrador;
- g) a não usar aparelhos térmicos como fogões, aquecedores, etc., de tipo que não seja a gás de rua ou à eletricidade;
- h) a não usar nos banheiros outro papel que não seja o higiênico;
- i) a não usar nem ter instalações ou material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, a segurança, o sossego e a tranqüilidade dos demais moradores ou de que possa resultar aumento de prêmio de seguro;
- j) a respeitar os dispositivos do Regulamento Interno do prédio.

§ 2º - Os co-proprietários das lojas existentes no pavimento térreo ficam excetuados das proibições constantes no Art. 11º, § 1º, letra "f", desde que com a concordância por escrito do Conselho Consultivo do Condomínio, podendo afixar letreiros nas portas externas do edifício que dão para a rua, desde que não prejudiquem as unidades vizinhas, nem excedam as dimensões das testadas respectivas, devendo haver prévio consentimento a que estão sujeitos pelas posturas municipais e/ou estaduais.

Art. 11º - CONSERTOS - Todas as instalações internas de água, gás, luz, eletricidade e esgoto de cada unidade autônoma, serão reparadas à custa do respectivo proprietário, quando o estrago se der antes de chegar às linhas tronco, inclusive em sua junção à mesma, e bem assim, tudo o que constitui propriedade exclusiva de cada um será conservado e reparado pelo respectivo proprietário ou seu locatário, ou não sendo possível determinar qual o causador, os reparos serão mandados executar pelo Administrador e correrão por conta de todos os co-proprietários.

§ 1º - Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas tronco foi causado por qualquer co-proprietário ou seu locatário, os reparos serão mandados executar pelo administrador, mas correrão por conta desse co-proprietário.

§ 2º - As despesas de consertos e de todos os reparos necessários e provenientes de vazamento e conseqüente infiltração de água entre as unidades, correrão por conta exclusiva do proprietário da unidade onde houver dado o acidente ou defeito, o qual fica obrigado a providenciar dentro de 24 horas após ter recebido a comunicação do Síndico ou Administrador, a todos os reparos necessários. Na falta de providências do responsável após o referido prazo, mandará, o Síndico ou Administrador, efetuar os necessários consertos e reparos e que serão debitados e cobrados do proprietário da unidade onde se originaram todos os danos causados.

#### CAPITULO IX - REGULAMENTO INTERNO:

Art. 12º - As disposições mencionadas nesta Convenção servirão de base para a organização e elaboração do Regulamento Interno do prédio, a cargo do Síndico Administrador "ad referendum" da Assembléia Geral, e que deverá ser impresso e distribuído entre os co-proprietários. Até a elaboração do referido Regulamento ou de um outro subsequente, continuará vigorando o imediatamente anterior que regia o edifício antes da elaboração do novo documento, o qual já é do conhecimento de todos os co-proprietários, prevalecendo, em caso de divergência entre este e o novo Regulamento Interno, o disposto na presente Convenção.

#### CAPITULO X - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS:

Art. 13º - Será realizada, anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária, na primeira quinzena de janeiro, e que será presidida por um Presidente eleito no início dos trabalhos, cabendo-lhe principalmente:

- a) fixar o orçamento para o ano em início;
- b) eleger ou reeleger co-proprietário ou firma de administração para administrar o edifício e fixar a respectiva remuneração;
- c) eleger ou reeleger o Síndico;
- d) eleger ou reeleger o Conselho Consultivo ou Fiscal, composto de co-proprietários, adiante referido;
- e) aprovar as resoluções e contas do administrador;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral;
- g) impor multas aos co-proprietários que tiverem infringido as obrigações convencionadas nesta escritura.

§ 1º - As reuniões ordinárias e extraordinárias dos co-proprietários serão realizadas mediante convocação por circular assinada pelo Síndico ou pelo Administrador, afixada em local por todos visível, e enviada por carta registrada ou sob protocolo a cada condômino, com antecedência mínima de 8 dias da data para a sua realização, e só tratará de assuntos mencionados na convocação, a qual indicará o dia, hora e local da reunião.

§ 2º - As Assembléias Extraordinárias reunir-se-ão sempre que forem convocadas pelo Síndico, sub-síndico, Administrador, membro do Conselho Consultivo ou co-proprietários representando pelo menos 1/4 da totalidade dos votos do co-proprietários.

§ 3º - As reuniões serão dirigidas por um presidente eleito na própria Assembléia e secretariadas por um co-proprietário presente ou o Administrador, escolhido na ocasião.

§ 4º - As decisões, ressalvados os casos de “quorum” especial, serão tomadas por maioria absoluta de votos (metade mais um), e com a presença mínima em primeira convocação de 2/3 dos votos da totalidade os co-proprietários quites em relação às despesas e multas do condomínio; e, em segunda convocação, que poderá ser feita para o mesmo dia, com qualquer número destes, e por maioria dos votos presentes, obrigando também aos demais co-proprietários, ainda que ausentes. As decisões referentes à modificações da presente Convenção ou de coisas comuns e a destituição do Síndico ou do Conselho Consultivo ou Fiscal, só poderão ser tomadas pelo “quorum” que represente pelo menos dois terços (2/3) dos votos da totalidade dos co-proprietários.

§ 5º - Os co-proprietários poderão fazer-se representar nas reuniões por procurador com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento da procuração ser depositado nas mãos do Síndico ou Administrador antes de iniciada reunião.

§ 6º - À cada unidade corresponderá tantos votos quantos forem os milionésimos de sua fração de solo, e se a unidade pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma dentre elas, mediante mandato especial, para representar os demais perante o condomínio sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

§ 7º - As decisões das Assembléias Gerais dos co-proprietários serão registradas em atas lavradas pelo presidente e pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, e em livro próprio que deverá conter as assinaturas de concordância dos mesmos. Este livro ficará em poder do administrador e também à disposição dos co-proprietários, devendo a ata consignar a opinião da maioria, declarações de votos ou outras requeridas. Os presentes à reunião assinarão também o “Livro de Presença”, remetendo-se cópias dessas atas sob protocolo ou registro postal “AR” a todos os co-proprietários, que embora mesmo não as recebendo ficam obrigados a respeitar suas decisões. As atas de uma Assembléia deverão ter seu texto aprovado pela Assembléia imediatamente posterior.

## CAPITULO XI - DA REPRESENTAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Art. 14º - O condomínio será representado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral Ordinária, que lhe fixará a remuneração, com mandato de dois anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito e sendo assistido por um Conselho Consultivo ou Fiscal, eleito na forma de Lei (Art. 23º da Lei 4.591/64), constituído de condôminos proprietários ocupantes do edifício, com mandatos iguais ao seu, eleitos pela mesma Assembléia que o elegeu.

§ 1º - Conselho Consultivo ou Fiscal - Ao Conselho Consultivo ou Fiscal, também denominado simplesmente Conselho Consultivo, composto de co-proprietários ocupantes do edifício, compete examinar as contas e documentos do Síndico ou Administrador ao fim de cada ano e emitir o respectivo parecer por escrito, antes da Assembléia Geral Ordinária anual, ou sempre que for julgado necessário, a seu juízo ou por solicitação do Síndico ou Administrador, tendo a composição, e, mais o que, com sua aceitação, lhe for cometido por Assembléia Geral, sem direito à remuneração e a recusa de exercício de cargo, salvo motivo de moléstia grave, ausência ou reeleição.

§ 2º - Constituem atribuições do Síndico ou Administrador:

a) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, inclusive perante órgãos do sistema de administração direta ou indireta do Poder Executivo;



- b) contratar empregados, ajustar salários e remunerações, assim como demitir e aplicar penas disciplinares aos empregados do edifício, funções estas que serão exercidas com o auxílio da administradora do condomínio, ou por ela isoladamente, mas, sempre em seu nome;
- c) supervisionar a administração geral do edifício, cumprindo e fazendo cumprir a presente Convenção, com especial ênfase no que concerne à preservação, a todo o tempo, da segurança, solidez, categoria e nível moral do edifício;
- d) analisar o orçamento anual elaborado pela Administradora do condomínio, e, uma vez aprovado, submetê-lo ao Conselho Consultivo ou Fiscal e à Assembléia Geral;
- e) guardar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao condomínio;
- f) fazer, por intermédio do Síndico ou Administrador do condomínio, concorrência ou tomada de preços para os serviços do condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário ao edifício, submetendo-se previamente à aprovação do Conselho Consultivo ou Fiscal as despesas extra-orçamentárias; mandar executar conserto ou reparo de caráter urgente nas instalações, eventual ou acidentalmente danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo ou Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- g) Receber e dar quitação em nome do condomínio, dos co-proprietários, amigavelmente, ou em juízo, das respectivas quotas partes em despesas e as multas que forem impostas;
- h) Impor notificações ou multas aos co-proprietários infratores da presente Convenção, Regulamento Interno ou de notificações feitas pelo próprio ou Administrador.
- i) apresentar mensalmente as contas devidamente organizadas em pastas mensais para fácil apreciação ao Conselho Consultivo ou Fiscal, para que este possa dar seu parecer por escrito na própria pasta apresentada.

§ 3º - O substituto legal do Síndico Administrador nas suas faltas ou impedimentos é o Presidente do Conselho Consultivo ou Fiscal.

§ 4º - Livro de ocorrências - Todas e quaisquer ocorrências referentes ao prédio serão registradas em livro especial devidamente autenticado pelo Administrador e que ficará em seu escritório, para uso e exame de qualquer co-proprietário que deseje tomar conhecimento do que dele constar ou registrar fato ou reclamação.

## CAPITULO XII - DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO - DA DEMOLIÇÃO - DA RECONSTRUÇÃO DOS DANOS E OBRAS:

Art. 15º - As partes comuns e todas as unidades deverão estar permanentemente seguradas por valores praticados pelo mercado, por conta do condomínio, contra riscos de fogo, raio e outras coberturas a protegerem as instalações e equipamentos comuns, a critério do Síndico Administrador.

§ 1º - No caso de sinistro, seja em partes comuns ou em unidades autônomas, se as indenizações forem liquidadas em dinheiro, as companhias seguradoras ou os co-proprietários depositarão no Banco do Brasil, em conta vinculada sob o título "Restauração do Edifício Brasília - Avenida Rio Branco, 311", previamente ouvido o Administrador do edifício que mediante o que for decidido pela Assembléia Geral, deverá efetuar a reconstrução, o qual só poderá sacar as quantias necessárias aos pagamentos das faturas correspondentes aos materiais depositados à ordem do condomínio e ao andamento das obras de restauração e só para esse fim especial, depois de autorização escrita, cada vez, pelo Conselho Consultivo ou Fiscal. Para execução das providências acima, o co-proprietário obriga-se a outorgar procuração bastante ao Administrador. Se a Assembléia Geral especialmente convocada no caso de incêndio ou destruição total, decidir pela não reconstrução, o montante do depósito aludido será distribuído entre os co-proprietários, na proporção de suas respectivas frações no terreno e demais partes comuns. Caso venham as obras a custar mais caro do que as indenizações depositadas, o excesso será suportado por todos os co-proprietários afetados na proporção das suas mencionadas frações de terreno, devendo cada qual fazer seus suprimentos nas ocasiões pré-determinadas, no contrato das obras que for feito pelo Administrador, em nome do condomínio e previamente aprovado pela Assembléia Geral. Na hipótese das obras custarem menos do que as referidas indenizações ou do que o total dos suprimentos feitos pelos co-proprietários para cobrir excesso de custo das mesmas, o saldo apurado reverterá em favor dos co-proprietários na mesma mencionada proporção, ficando entendido que a restauração do edifício,

deverá ser feita de modo que os acabamentos de condições ou de qualidade, ou ainda, para satisfazer interesses individuais, não onerem o condomínio, nem revertam em benefício deste no caso de originarem baixa de custo das obras de uma determinada unidade autônoma, de modo que apenas os interessados suportem os ônus acrescidos que provocarem ou recebam os benefícios do barateamento que tenham determinado, podendo, entretanto, a Assembléia Geral impedir a execução de resoluções que possam prejudicar a qualidade geral da obra, as partes comuns e o aspecto do edifício. Em caso de destruição do prédio por qualquer causa, que torne impossível a sua reconstrução, o direito de cada co-proprietário sobre o terreno e sobre a indenização correspondente às coisas de propriedade comum, será exercido na conformidade da proporção do fracionamento do solo, estabelecido na respectiva escritura de aquisição do referido terreno e discriminado no início desta escritura.

§ 2º - É facultado a qualquer co-proprietário aumentar o seguro correspondente à sua unidade, por sua conta, para cobrir o valor das benfeitorias úteis ou voluptuárias que, porventura, tenha feito.

### CAPITULO XIII - DAS DESPESAS COMUNS:

Art. 16º - Constituem encargos comuns que devem ser suportados, na proporção do fracionamento do terreno, por todos os co-proprietários, por unidade autônoma que possuem, exceto em referência a benfeitorias úteis e voluptuárias e a gastos de interesse pessoal de cada um:

- a) prêmio de seguro das partes e coisas comuns;
- b) aforamentos, impostos e taxas que incidam sobre as partes de propriedade comum do edifício;
- c) remuneração do Administrador, dos porteiros e demais empregados do edifício;
- d) despesas com asseio, limpeza, alterações de interesse geral, reparações e conservação das coisas e partes comuns do edifício, inclusive bombas, elevadores etc.;
- e) despesas de força elétrica, iluminação das partes comuns e telefones de propriedade do condomínio;
- f) despesas não previstas de caráter comum ou relativas às coisas comuns e remuneração ou gratificações extraordinárias autorizadas em reunião dos co-proprietários.

§ 1º - O co-proprietário que der causa a aumento de despesas comuns por motivo de seu interesse ou proveito pessoal, deverá suportar o excesso correspondente; e se não o pagar em devido tempo, perderá desde esse momento, o direito ao voto.

§ 2º - Cada co-proprietário concorrerá mensalmente para as despesas de condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas cotas a que correspondam, até o quinto dia do próprio mês a que se referirem, concorrendo, também, com as cotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias, recolhendo-as nos prazos de vencimento determinados por Assembléia ou pelo Conselho Consultivo ou Fiscal, ainda que sua unidade autônoma esteja alugada ou fechada.

§ 3º - A renúncia de qualquer condômino ao exercício de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres, e, principalmente, do pagamento dos encargos a que está obrigado pela presente Convenção.

### CAPITULO XIV - DAS PENALIDADES:

Art. 17º - A falta do cumprimento ou inobservância de qualquer uma das estipulações desta Convenção e do Regimento Interno e de outras que forem criadas pelo condomínio, tornará o condômino infrator sujeito a advertência escrita pelo Síndico ou Administrador, que, se não atendido em prazo de determinado, será convertida em multas variáveis entre 1 (um) e 10 (dez) salários-mínimos vigentes neste Estado.

§ Único - Da decisão do Síndico, referendada pelo Conselho, caberá recurso no prazo de 5 dias úteis ao Conselho Consultivo ou Fiscal.

Art. 18º - No caso das contribuições que não forem pagas até a data fixada para o seu pagamento, ficará o condômino inadimplente sujeito à multa de 20% e juros e 1% ao mês ou fração em atraso. Estendendo-se a mora por prazo superior a trinta dias, o débito será corrigido monetariamente e atualizado de acordo com as variações dos índices oficiais divulgados, ocorrida no mês do vencimento das contribuições até o mês do efetivo pagamento, sem prejuízo da cobrança judicial.

#### CAPITULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS:

Art. 19º - Rendas de coisas comuns - As rendas líquidas que porventura venham a ser auferidas pela locação das partes comuns do edifício serão creditadas a todos os condôminos, na proporção das respectivas frações do terreno e coisas comuns.

Art. 20º - Os condôminos quando venderem, prometerem vender, cederem, prometerem ceder ou de qualquer forma onerarem ou transferirem o uso de suas unidades a terceiros, farão constar obrigatoriamente nos respectivos contratos, cláusulas que obrigue o usuário, adquirente ou cessionário, seus familiares, dependentes, prepostos, empregados e visitantes, a cumprir integralmente as disposições da presente Convenção de condomínio e do Regulamento Interno.

§ 1º - Os co-proprietários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção em todos os seus termos, cláusulas e condições.

§ 2º - Denominação - O prédio a que se refere o presente instrumento continuará a ter a denominação de "Edifício Brasília".

§ 3º - Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas direta ou indiretamente da presente escritura.

§ 4º - Revogam-se todas as disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 15 de abril de 1999.

---

Este documento encontra-se registrado no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Rio de Janeiro/RJ), sob a identificação de Livro 3-B, Número 2084, em 16 de fevereiro de 2001

A cópia do documento original, inclusive autenticada, também pode ser solicitada para a administração do condomínio.