

LIVING SUNSET

CONVENÇÃO
DE CONDOMÍNIO



LIVING



SUMÁRIO

1	DO CONDOMÍNIO LIVING SUNSET	3
2	DO MODO DE USO DAS PARTES	3
3	DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO	4
	SÍNDICO	5
	ADMINISTRADORA	7
	CONSELHO CONSULTIVO	9
	ASSEMBLEIA GERAL	9
	QUÓRUNS DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL	12
4	DOS LIVROS	13
5	DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO	13
	DAS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS	13
	DO FUNDO DE RESERVA	14
	DO SEGURO	15
	DO PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL	15
6	DO REGIMENTO INTERNO – DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES	16
	DO REGIMENTO INTERNO - DIREITOS	16
	DO REGIMENTO INTERNO - DEVERES	17
	DO REGIMENTO INTERNO - VEDAÇÕES	20
7	DAS MULTAS	22
8	DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS	23
9	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS	23
10	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	26
11	ANEXO I - DAS PARTES COMPONENTES DO LIVING SUNSET	28
	DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO – UNIDADES PRIVATIVAS	28
	TÉRREO:	28
	DAS PARTES DE USO COMUM	28
	FECHAMENTO DE VARANDA	30
	VAGAS DE ESTACIONAMENTO	30
	RELAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO E DAS PARTES COMUNS DAS UNIDADES	31

12	ANEXO II - DOS SERVIÇOS BÁSICOS PRESTADOS OU CONTRATADOS PELO CONDOMÍNIO	32
13	33	
13	ANEXO III - DOS SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS PRESTADOS OU CONTRATADOS PELO CONDOMÍNIO	33

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Silva', located above the horizontal line.A handwritten number '7' in black ink, located below the horizontal line.

A presente Convenção contém todas as regras internas do Condomínio do **LIVING SUSENT**, sendo regulada: I) pelo Código Civil Brasileiro; II) pela Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias (Lei 4.591/64); e III) pelas disposições legais pertinentes, de acordo com as condições estabelecidas pela **LUANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na condição de INCORPORADORA do empreendimento.

Obrigam-se a esta Convenção todos os adquirentes de unidades autônomas e seus sucessores, bem como todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

1 DO CONDOMÍNIO LIVING SUNSET

1º Artigo

O Condomínio do **LIVING SUNSET** está localizado na cidade do Rio de Janeiro e, quando pronto, receberá o endereço de Estrada Coronel Pedro Correia, nº 130, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ, em construção sobre o terreno objeto da matrícula _____ do 9º Ofício de Registro de Imóveis desta cidade, que será descrito no Anexo I desta Convenção de Condomínio.

2º Artigo

O Condomínio **LIVING SUNSET** tem como finalidade exclusiva o uso residencial e possui as seguintes características:

Em consonância com o projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal no processo nº 06/701734/2020, tendo sido obtida a licença de obras nº 07/0028/2021, será construído no local um grupamento residencial multifamiliar com 178 (cento e setenta e oito) unidades, constituído de 01 (uma) única edificação. O condomínio é composto por: 10(dez) apartamentos no Térreo e 12(doze) apartamentos por Pavimento Tipo do 2º ao 15º, com as unidades assim numeradas: Térreo: Apartamentos 101 a 110; Pavimento Tipo do 2º ao 15º: Apartamentos 201/212 a 1501/1512. O grupamento contempla, ainda, 175 (cento e setenta e cinco) vagas para veículos de passeio.

2 DO MODO DE USO DAS PARTES

3º Artigo

As unidades autônomas ("unidades autônomas"), devidamente descritos e caracterizados no Anexo I, são de uso exclusivo de cada um dos seus respectivos proprietários, que poderão usar e fruir livremente das unidades autônomas, desde que observada a finalidade de utilização do Condomínio, os limites legais, esta Convenção e o bem comum dos demais Condôminos.

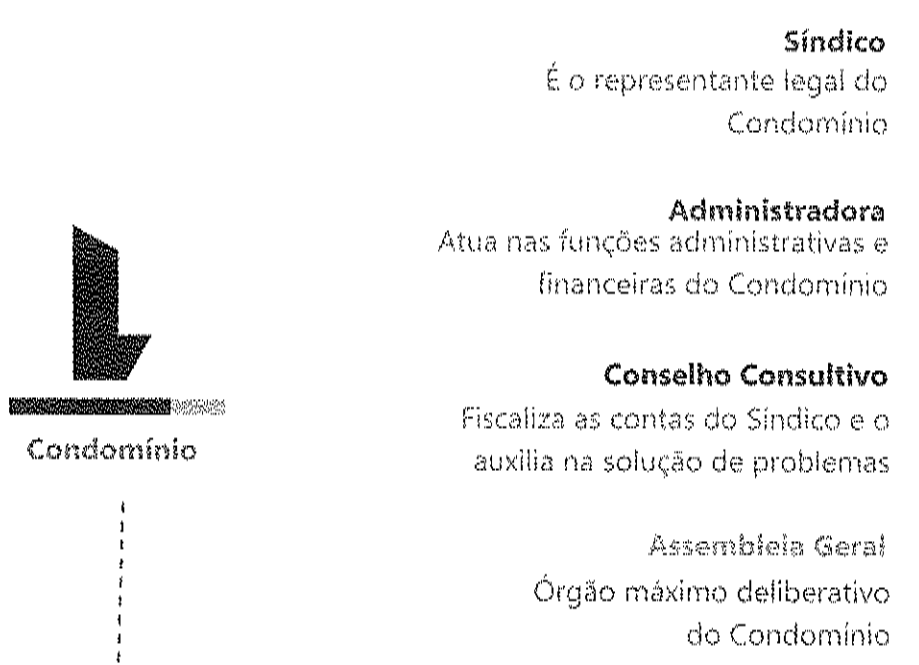
4º Artigo

As partes de uso comum, devidamente descritas e caracterizadas no Anexo I, são destinadas à utilização de todos os Condôminos, não podendo seu uso resultar em dano, embaraço ou incômodo aos demais Condôminos e ao Condomínio. A forma de utilização das áreas de uso comum deverá respeitar a presente Convenção, o Regimento Interno e os limites legais.

2 DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

5º Artigo

São órgãos do Condomínio:



Parágrafo Único - É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, de proprietário inadimplente com as cotas condominiais ou que tenha sido multado por infração condominial nos últimos dois anos.



SÍNDICO

6º Artigo

A administração e gestão do Condomínio será exercida pelo Síndico, que poderá ser um Condômino morador ou Síndico Profissional. O Síndico poderá transferir, total ou parcialmente, os poderes a si atribuídos.

7º Artigo

O Síndico será eleito em Assembleia Geral Ordinária, pelo período de dois (2) anos, podendo ser reeleito, respeitado o disposto no capítulo de disposições gerais e transitórias desta Convenção quanto ao primeiro síndico.

Parágrafo Único - Na hipótese de eleição de Síndico Profissional, este será contratado pelo Condomínio, representado pelo Conselho Consultivo, o qual fica desde já constituído mandatário para essa finalidade.

8º Artigo

A remuneração do Síndico, se existir, será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que o eleger, pelo período respectivo, ficando, no entanto, limitada a 2 (dois) salários mínimos no caso de Síndico Condômino.

9º Artigo

Compete ao Síndico:

Convocar a Assembleia

O Síndico deverá convocar a Assembleia Geral anualmente e sempre que necessário, a fim de tratar de assuntos de interesse do Condomínio, nos termos da Lei e desta Convenção.

Gerir o Condomínio

Caberá ao Síndico, com auxílio da Administradora, promover a gestão do Condomínio, tomando as decisões que lhe couberem no âmbito de suas atribuições, inclusive ouvindo o Conselho Consultivo quando se tratar de despesas urgentes ou extra orçamentárias.

Comunicar a Assembleia

O Síndico deve dar imediato conhecimento à Assembleia sobre quaisquer procedimentos judiciais ou administrativos que envolvam o Condomínio, de modo que esta, como órgão máximo, possa tomar as decisões que lhe competem.

Representar o Condomínio

O Síndico é o representante legal do Condomínio e atuará em prol dos interesses condominiais, de forma ativa e passiva, em Juízo ou extrajudicialmente.

Fazer cumprir as normas

Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e os

modos de uso e condutas referentes às áreas comuns, áreas de estacionamento etc., bem como as deliberações tomadas em Assembleias Gerais.

Conservar as áreas comuns

O Síndico deverá atuar em prol da conservação das áreas comuns e do espaço físico do Condomínio, tomando todas as medidas previstas na Lei e nas Normas editadas pela ABNT, bem como zelar pelos serviços que forem contratados pelo Condomínio.

Combater a inadimplência

O Síndico deve atuar diligentemente para promover a cobrança das cotas condominiais em atraso, mediante medidas judiciais e extrajudiciais, aplicação de multas e outras providências que julgar necessárias para o combate da inadimplência.

Contratar seguro

Obrigatoriamente, o Síndico contratará seguro contra incêndio ou destruição da Edificação, respondendo com seu patrimônio pessoal no caso de sinistro, se assim não o fizer.

10º Artigo

Das decisões do Síndico, caberá recurso para a Assembleia Geral a ser convocada para tal fim.

11º Artigo

O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio, poderá ser destituído por maioria absoluta dos votos dos Condôminos, reunidos em Assembleia Geral, especialmente convocada para tanto.

12º Artigo

Na hipótese de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Consultivo.

Elaborar os orçamentos

O Síndico elaborará anualmente o orçamento das receitas e despesas do Condomínio, as quais serão levadas à deliberação da Assembleia. O orçamento terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente (exercício social).

Prestar contas à Assembleia

O Síndico deverá, anualmente e sempre que exigido, prestar à Assembleia contas da sua gestão. O Síndico utilizará como base o orçamento previsto para aquele período, apresentando as receitas e as despesas incorridas, assim como os balanços resultantes delas, saldos credor e devedor. Deverá, ainda, apontar as eventuais inadimplências havidas no pagamento das cotas condominiais.

Guardar a documentação

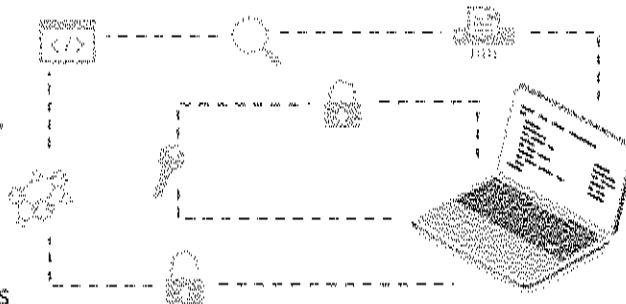
O Síndico deverá manter sob sua guarda toda a documentação contábil do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, pelo período mínimo de 05 (cinco) anos.

13º Artigo

O Presidente do Conselho Consultivo, no exercício das funções de Síndico, convocará Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, cujo mandato respectivo será até a realização da Assembleia Geral Ordinária seguinte.

14º Artigo

O Síndico se compromete a tratar de forma adequada os dados pessoais dos Condôminos, funcionários e demais titulares que ingressarem no âmbito do Condomínio, em atendimento à Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria. Além disso, o Síndico ficará responsável por supervisionar as pessoas naturais ou jurídicas que realizarão as operações de tratamento de dados pessoais no âmbito do Condomínio.



15º Artigo

A Administradora será escolhida pelo Síndico e aprovada em Assembleia Geral respeitado o disposto no capítulo de disposições gerais e transitórias desta Convenção quanto à primeira contratação. Ela executará a gestão e administração do Condomínio no limite das atribuições que lhe forem delegadas em contrato específico, dentre elas:

Dirigir e operacionalizar a contratação de funcionários e prestadores de serviços do Condomínio.

Enviar boletos de cobrança das cotas condominiais, multas e demais contribuições devidas pelos Condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação.

Fornecer, mensalmente, o demonstrativo das contas e o balanço

financeiro do Condomínio ao Síndico e aos Condôminos.

Diligenciar pela fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas.

Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação prévia do Síndico.

Prestar orientação e assessoria jurídica às questões oriundas do Condomínio.

Entregar ao Síndico todos papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio quando encerrada sua administração.

Manter acessíveis os livros físicos e/ou digitais do Condomínio, zelando pela sua conservação e segurança, inclusive os relativos aos exercícios findos, disponibilizando-os ao Condômino que os solicitar.

Submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de prestação de serviços terceirizados que venham a ser necessários.

Observar toda e qualquer legislação e normas administrativas relacionadas às obrigações e deveres no âmbito condominial.

Operacionalizar a contratação e manutenção, com a autorização do Síndico, dos seguros do Edifício, contra incêndio ou destruição da Edificação, bem como eventuais outros seguros contratados pelo Condomínio.

Supervisionar o registro de todos os funcionários do Condomínio, e de empresas terceirizadas por ele

contratadas, observando os prazos legais, assim como efetuando os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios previstos na legislação.

Apresentar, em prazo hábil e suficiente, qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza.

Observar o cumprimento da legislação e normas administrativas vigentes de combate e prevenção de incêndios e desastres, provendo o Condomínio de todos as benfeitorias e equipamentos exigidos, inclusive promovendo os treinamentos e simulações de caráter preventivo.

Coordenar e supervisionar os serviços prestados e/ou contratados pelo Condomínio, os quais estão relacionados nos Anexos II e III.

Efetuar os pagamentos de responsabilidade do condomínio previstos no orçamento e aprovados pelo síndico, que forem objeto de contrato especialmente firmado, assim como das obrigações permanentes do condomínio.

16º Artigo

A Administradora se compromete a tratar de forma adequada os dados pessoais dos Condôminos, funcionários e demais titulares que ingressarem no âmbito do Condomínio, em atendimento à Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria.

Para tanto, a Administradora adotará medidas e ferramentas de segurança para registro das operações de tratamento dos dados pessoais coletados e armazenados, fornecendo informações claras e acessíveis aos titulares a respeito da finalidade do tratamento do

dado, podendo inclusive subcontratar terceiros para intermediar operações de tratamento de dados.

Além disso, a Administradora ficará responsável por capacitar e treinar as pessoas naturais ou jurídicas que realizarão as operações de tratamento de dados pessoais.

CONSELHO CONSULTIVO

17º Artigo

O Conselho Consultivo será composto de três (3) membros titulares, eleitos entre os Condôminos, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a sua reeleição.

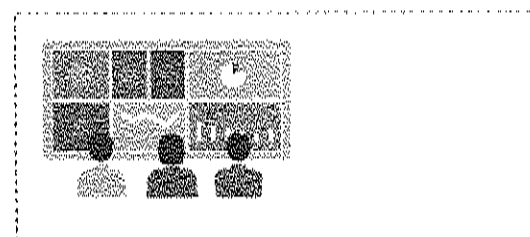
Parágrafo Primeiro - A eleição do Conselho Consultivo ocorrerá na mesma Assembleia Geral que eleger o Síndico, quando também será eleito seu Presidente.

Parágrafo Segundo – Se ocorrer vacância do cargo de Presidente, o mesmo será ocupado pelo Conselheiro mais velho até a realização da próxima Assembleia.

Parágrafo Terceiro - Também serão eleitos dois (2) suplentes, para, em caso de necessidade de afastamento dos titulares, os venham a substituir.

18º Artigo

Ao Conselho Consultivo compete, especialmente:



Fiscalizar o exercício das funções do Síndico, comunicando aos Condôminos eventuais irregularidades praticadas por este.

Dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à Assembleia Geral.

Assessorar o Síndico e Administradora na solução de problemas.

Exercer as atribuições previstas na legislação, nesta Convenção ou determinadas pela Assembleia Geral.

Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias emergenciais, "ad referendum" da próxima Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

ASSEMBLEIA GERAL

19º Artigo

A Assembleia Geral dos Condôminos é o órgão máximo deliberativo do Condomínio.

Parágrafo Primeiro - A presidência da Assembleia será decidida no seu início, por meio de votação ou aclamação dentre os Condôminos presentes.

Parágrafo Segundo - As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de "quórum" especial, fixado nesta Convenção, obrigam a todos os Condôminos, indistintamente.

Parágrafo Terceiro - Os votos serão tomados em função da quantidade de unidades autônomas, cabendo 1 (um) voto por unidade de Condômino presente e adimplente com as cotas condominiais e eventuais multas.

Parágrafo Quarto - Os Condôminos poderão ser representados por procuradores, através de procuração específica com firma reconhecida ou certificada digitalmente. Cada procurador não poderá representar mais de 05 (cinco) Condôminos.

Parágrafo Quinto - A Assembleia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem regularmente convocados para a reunião.

Parágrafo Sexto - Em havendo condições técnicas e observadas as condições previstas nesta Convenção, as Assembleias poderão ser realizadas de forma virtual ou híbrida, por meio de plataformas e/ou aplicativos de participação remota. A convocação deverá informar tal fato aos Condôminos, bem como orientar quanto aos procedimentos que deverão ser adotados por estes, para que dela possam participar e votar por sistema virtual. Admite-se também que a Assembleia ocorra de forma híbrida, mediante opção de comparecimento físico ou virtual.

20º Artigo

O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à realização da Assembleia Geral, comunicará aos Condôminos as deliberações que foram tomadas, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação das receitas, na forma estabelecida na presente Convenção.

Parágrafo Único - As convocações, avisos e documentos emitidos pelo Condomínio ou pela Administradora serão considerados entregues aos Condôminos sempre que efetuados no endereço físico e/ou eletrônico fornecidos pelo Condômino para os efeitos legais.

21º Artigo

As Assembleias Gerais poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, observando, para cada uma delas, o seguinte:

Assembleia Geral Ordinária (AGO)	Assembleia Geral Extraordinária (AGE)
Aprovar o orçamento das despesas e das contribuições. Prestar contas. Eleger Síndico e Conselho Consultivo. Alterar o Regimento Interno.	Qualquer tema de interesse do Condomínio, cuja necessidade de deliberação surja em momento diverso da AGO, tais como: alienação a terceiro de parte acessória de unidades autônomas; construção de outras benfeitorias no solo comum; destituição do Síndico; alteração da convenção condominial; reconstrução ou venda da Edificação em ruína, ou destruída total ou consideravelmente; obras no Condomínio; mudança na destinação do Condomínio ou de unidade autônoma.
Obrigatoriamente, uma vez ao ano, ainda no primeiro trimestre do ano civil.	A qualquer tempo, conforme interesse e necessidade.
O Síndico e, caso esse não o faça, 1/4 (um quarto) dos Condôminos.	O Síndico ou, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos Condôminos.
Antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, mediante correspondência eletrônica ou carta registrada ou protocolada, para o endereço físico, ambos endereços informados previamente pelo Condômino.	Antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, salvo em caso de urgência, mediante correspondência eletrônica ou carta registrada ou protocolada, para o endereço físico, ambos endereços informados previamente pelo Condômino.
Em primeira convocação, com a presença dos Condôminos que representem a maioria das frações ideais, e, em segunda convocação, trinta (30) minutos após, com os presentes em qualquer número. A exceção ocorrerá quando a AGO for deliberar sobre temas que exijam quórum especial; Nesse caso o quórum mínimo será o exigido para aprovar a ordem do dia.	Em primeira convocação, com a presença dos Condôminos que representem a maioria das frações ideais, e, em segunda convocação, trinta (30) minutos após, com os presentes em qualquer número. A exceção ocorrerá quando a AGE for deliberar sobre temas que exijam quórum especial; Nesse caso, o quórum mínimo será o exigido para aprovar a ordem do dia. Quando convocada por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) do Condomínio, não se reunirá com quórum inferior a este.



QUÓRUNS DE DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL

22º Artigo

Os quóruns de deliberação são os seguintes:

Por unanimidade dos votos dos Condôminos do Condomínio:

- o para construir outra Edificação no solo comum;
- o para alterar o direito de propriedade dos Condôminos;
- o para mudar o destino do Condomínio e das unidades autônomas, ressalvadas as disposições previstas nesta Convenção;
- o para modificar a estrutura e fachada da Edificação, ressalvadas as disposições previstas nesta Convenção.



Por 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do Condomínio:

- o para alterar disposições desta Convenção;
- o para realizar obras nas partes comuns em acréscimo as já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;
- o para decidir sobre obras voluptuárias no Condomínio.



Por maioria absoluta dos votos dos Condôminos do Condomínio:

- o mudança de destinação de espaços ociosos no Condomínio;
- o para deliberar sobre obras úteis.



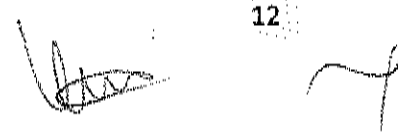
Por maioria absoluta das frações ideais:

- o para reconstruir ou vender, caso a Edificação seja total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína.



Por maioria simples:

- o para votar o Regimento Interno e suas alterações em consonância com os preceitos da Convenção;
- o para julgar recursos apresentados por Condôminos pela aplicação de multas pecuniárias decorrentes de infrações à presente Convenção;
- o para delegar poderes a pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao Condomínio, que auxiliem na administração, mediante remuneração, nos termos desta Convenção;
- o para aprovar contas de receitas e de despesas ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo;
- o para aprovar o orçamento do exercício seguinte;
- o para eleger o Síndico e o Conselho Consultivo;
- o para decidir sobre outras matérias que não exijam quórum qualificado;
- o para destituir o Síndico.

23º Artigo

Para autenticidade das decisões das Assembleias, existirão dois livros, o primeiro destinado às atas das Assembleias e o segundo, destinado à lista de presenças de condôminos nas Assembleias, ambos com termos de abertura e termo de encerramento. Todas as suas folhas deverão ser rubricadas pelo Presidente da Assembleia.

Parágrafo Primeiro - Os livros, aludidos neste artigo, serão destinados a receber a assinatura dos presentes e a lavratura das atas respectivas.

Parágrafo Segundo - É permitido o uso de livros eletrônicos ou até mesmo a digitalização dos livros físicos, desde que obedeçam às obrigações acima previstas.

Parágrafo Terceiro - Além dos livros antes referidos, o Condomínio contará também com Livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo, Livro-caixa, Livro de queixas, ocorrências e sugestões, Fichário de empregados, Livros de condôminos, Livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.

24º Artigo

As despesas do Condomínio se dividem em ordinárias e extraordinárias e serão rateadas entre os Condôminos de acordo com o Coeficiente de Rateio de Despesas (CRD), previsto em planilha anexa (Anexo I).

Parágrafo Único - O Condômino que, por ato próprio, de dependente, ou de quem, a qualquer título, ocupar a unidade autônoma, der causa ao aumento de despesas, responderá pelo custeio destas.

DAS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

25º Artigo

Por **despesas ordinárias** de Condomínio se entendem aquelas que se referem à conservação, manutenção, limpeza e custos de rotina do Condomínio.

26º Artigo




As **despesas extraordinárias** são todas aquelas que não se enquadrem como despesas ordinárias.

DESPESAS ORDINÁRIAS

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do Condomínio;
- Consumo de água, esgoto, gás, luz e demais serviços consumidos nas áreas de uso comum;
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- Instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- Instalações e equipamentos destinados à prática de esportes e lazer, localizados nas áreas de uso comum;
- Elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente;
- Remuneração do Síndico, se este for remunerado, e os custos da Administradora;
- Prêmio de seguro do Condomínio;
- Serviços básicos e obrigatórios contratados pelo Condomínio;
- Outras despesas indispensáveis ao dia a dia do Condomínio.

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

- Obras de reformas ou acréscimos que interessem ao Condomínio;
- Pintura das fachadas em geral, bem como das esquadrias externas;
- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condomínio;
- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
- Multas administrativas por infrações cometidas pelo Condomínio;
- Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- Constituição de fundo de reserva;
- Quaisquer outras despesas que não destinadas à manutenção rotineira do Condomínio;
- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.

DO FUNDO DE RESERVA

27º Artigo

Fica instituído o Fundo de Reserva do Condomínio o qual será cobrado juntamente com as despesas ordinárias e será composto por:

- o 5% (cinco por cento) da cota condominial ordinária de cada Condômino;
- o eventuais juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- o 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social findo;
- o rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Parágrafo Primeiro - O Fundo de Reserva será depositado em conta específica, gerencial ou bancária, de forma a mantê-lo apartado das demais receitas condominiais.

Parágrafo Segundo - A contribuição do Fundo de Reserva ficará suspensa quando o valor acumulado alcançar 10% (dez por cento) da receita anual do exercício em curso, voltando a ser arrecadada quando o saldo em conta for igual ou inferior a 5% (cinco por cento) da receita anual.

Parágrafo Terceiro - O Fundo de Reserva somente poderá ser utilizado para atendimento de despesas aprovadas em Assembleia Geral ou, ainda, em situações urgentes e inadiáveis, mediante prévia autorização do Síndico e/ou Conselho Consultivo e "ad referendum" de aprovação da Assembleia convocada imediatamente após.

DO SEGURO

28º Artigo

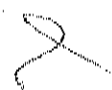
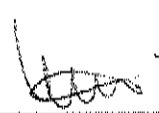
O Síndico promoverá a contratação do seguro total do Condomínio, inclusive das unidades autônomas de cada Condômino, contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição de toda ou parte da Edificação.

Parágrafo Primeiro - Caberá à Assembleia Geral deliberar sobre a contratação de outros seguros, cuja necessidade seja identificada pelos Condôminos.

Parágrafo Segundo - Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

Parágrafo Terceiro - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, será rateado entre os Condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

DO PAGAMENTO DA COTA CONDOMINIAL



29º Artigo

Cada Condômino arcará com as despesas que lhe couber, observado o seguinte:

- As despesas de custeio ou ordinárias serão pagas, no local e forma designados pelo Síndico até o décimo (10º) dia do mês em curso;
- As despesas extraordinárias serão pagas, no local e forma designados pelo Síndico, na data fixada pela Assembleia Geral que a autorizar.

30º Artigo

O Condômino que não pagar a cota condominial de sua respectiva unidade autônoma na data de vencimento ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios calculados com base de 1% (um por cento) ao mês e da pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ao qual serão acrescidos também eventuais custas e honorários advocatícios de 20% se a cobrança for judicial e 10% em caso de cobrança extrajudicial.

Parágrafo Único - O débito compreendendo o principal, juros, multa, custas e honorários advocatícios estará sujeito, na hipótese de mora, à atualização monetária, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

6

DO REGIMENTO INTERNO – DIREITOS, DEVERES E VEDAÇÕES



DO REGIMENTO INTERNO - DIREITOS

31º Artigo

São direitos dos Condôminos:

- Usar, gozar, fruir e livremente dispor de suas unidades autônomas, de acordo com a sua destinação prevista nesta Convenção, desde que não prejudique a segurança e a solidez do Condomínio, não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as





normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das decisões da Assembleia;

- o Usar as partes comuns do Condomínio, conforme a sua destinação e de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção, desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos;
- o Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como pedir esclarecimentos ao Síndico;
- o Comparecer nas Assembleias e nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com o pagamento de suas cotas condominiais;
- o Eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo;
- o Informar ao Síndico, por escrito, por e-mail ou aplicativo, qualquer irregularidade observada no Condomínio;
- o Ter um adequado tratamento aos dados pessoais coletados e armazenados no banco de dados do Condomínio, que será fiscalizado pelo Síndico e pela Administradora, em atenção à Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria.
- o Realizar alterações na disposição interna de suas unidades autônomas, desde que não ponham em risco a estrutura do Edifício, não afetem as partes externas e a aparência do prédio, nem as partes internas das áreas comuns e dos demais Condôminos, com a supervisão de profissional técnico provido de ART ou RRT e precedida de comunicação prévia à administração do Condomínio, a qual expedirá a autorização para o início da obra, por escrito e com a anuência do Síndico.

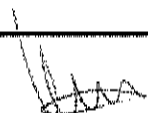
DO REGIMENTO INTERNO - DEVERES

32º Artigo

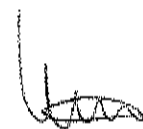
São deveres dos Condôminos:

- o Obedecer às disposições contidas na presente Convenção e no Regimento Interno do Condomínio;
- o Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio através do pagamento da sua respectiva cota condominial, bem como pagar as multas que lhe forem impostas, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção;

- o Dar a suas unidades autônomas a mesma destinação que tem o Condomínio, e não as utilizar de maneira prejudicial aos bons costumes ou ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores;
- o Instruir seus empregados, dependentes e visitantes sobre os deveres e vedações estabelecidos na Convenção e no Regimento Interno;
- o Agir com educação e respeito no uso das coisas comuns;
- o Permitir o ingresso do Síndico ou seu preposto em suas unidades autônomas nas seguintes situações: verificar o cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno; inspeções de rotina; realizar trabalhos relativos à estrutura da Edificação, sua segurança e solidez; realizar reparos ou instalações (inclusive referente a unidades autônomas vizinhas); examinar as instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas;
- o Fazer constar nos contratos de locação ou qualquer outro tipo de cessão de uso da unidade autônoma, menção às normas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, fornecendo aos locatários e/ou usuários a qualquer título, os referidos documentos;
- o Realizar qualquer obra de reforma nas unidades autônomas somente com a condução e supervisão de profissional técnico provido de ART ou RRT e precedida de comunicação prévia à Administração do Condomínio, a qual expedirá a autorização para o início da obra, por escrito e com a anuência do Síndico, comprometendo-se o Condômino a atender todos os requisitos das normas editadas pela ABNT;
- o Responder civilmente pelos danos causados nos apartamentos vizinhos quando oriundos de obras realizadas em sua própria unidade.
- o Comunicar imediatamente à Administração a ocorrência de doença contagiosa em sua unidade autônoma;
- o Arcar, por si, seus dependentes e seus funcionários com o ressarcimento dos danos que causarem às coisas de uso comum;
- o Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, exigindo o mesmo dos seus dependentes, visitantes e funcionários;
- o Acondicionar o lixo originário de suas unidades autônomas em sacos plásticos adequados e impermeáveis, separando o lixo orgânico do lixo que poderá ser objeto de reciclagem, os quais serão recolhidos em dias e horários a serem estabelecidos pela Administração;



- o Manter as dependências de uso comum do Condomínio livres de depósitos de quaisquer volumes, pacotes ou objetos, notadamente no hall de entrada, corredores, escadarias e elevadores, sendo totalmente proibido o uso das dependências de uso comum geral como depósito de objetos particulares;
- o Realizar todo e qualquer serviço de limpeza de tapetes ou assemelhados somente dentro de suas unidades autônomas;
- o Manter varal de roupas ou assemelhados no interior de suas unidades autônomas, jamais colocando roupas ou outros objetos nas janelas ou aberturas;
- o Comunicar previamente o Síndico da entrada ou saída de "mudanças" ou quaisquer outras cargas embaraçosas no Condomínio, o que deverá ocorrer exclusivamente nos horários e dias autorizados pelo Síndico e Administradora;
- o Zelar para que a porta do Condomínio e o portão da garagem permaneçam fechados ao sair;
- o Orientar operários, encarregados de mudanças e de outros serviços a serem executados em suas unidades autônomas, que estes não poderão permanecer nas dependências do Condomínio fora do horário estabelecido para realizar as tarefas;
- o Permitir somente a entrada de pessoas conhecidas no Condomínio;
- o Manter os dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio, informando endereço físico e eletrônico para recebimento de avisos, documentos e notificações, devendo indicar um local para envios no Brasil;
- o Comunicar ao Síndico, imediatamente, a transmissão de titularidade de sua unidade autônoma, seja ela motivada por alienação, doação, permuta, sucessão, entre outras;
- o A permanência de animais no Condomínio deverá observar as seguintes condições:
 - o o animal deve ser doméstico e deverá ser conduzido nas áreas comuns sob o estrito controle de seu responsável, independente da espécie, raça ou porte;
 - o o animal não pode representar risco de doenças ou incômodo aos demais Condôminos ou empregados do Condomínio, sob pena de o proprietário incorrer no pagamento das despesas de higienização que se fizerem necessárias e subordinar-se ao pagamento da multa correspondente.



DO REGIMENTO INTERNO - VEDAÇÕES

33º Artigo

É vedado aos Condôminos:

- Realizar obras que comprometam a segurança da Edificação ou sua estrutura de concreto;
- Mudar a forma externa do Edifício;
- Instalar e/ou utilizar equipamentos que emitam qualquer tipo radiação, vibração e/ou ondas que possam prejudicar os demais Condôminos;
- Usar equipamentos que emitam odores que causem incômodo aos demais Condôminos;
- Fumar cigarros, cachimbos, charutos e semelhantes nos elevadores ou áreas comuns do Condomínio, salvo nos locais adequados e autorizados, se houver;
- Lançar objetos sobre a via pública, área comum condominial ou em outra unidade autônoma;
- Utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares ou dar-lhes ordens diretas;
- Manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez das edificações ou incômodo aos demais Condôminos;
- Violar sob qualquer forma ou pretexto os horários de silêncio;
- Permitir que crianças brinquem e corram pelos corredores, hall de entrada, garagens do Condomínio e demais áreas não apropriadas;
- Ultrapassar a carga máxima permitida nos elevadores;
- Abandonar registros e torneiras de água abertos, quer nas suas unidades autônomas, quer em outras áreas do Condomínio. É dever do Condômino consertá-los quando for na sua unidade autônoma ou comunicar à Administração do Condomínio, quando estiverem localizados em áreas comuns, incluindo-se os vazamentos nos registros de gás;

- o Manter ou usar nas unidades autônomas produtos inflamáveis, instalações ou materiais suscetíveis de afetar a saúde, o bem-estar ou a tranquilidade dos demais Condôminos, ou de que possa resultar aumento de prêmio de seguro;
- o Perturbar os demais Condôminos com ruídos, instrumentos musicais, aparelhos de som ou televisores regulados para elevado volume, ou com a utilização de máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- o Decorar ou pintar as paredes externas, esquadrias e teto de varanda de suas unidades autônomas com tonalidades, cores, formas e materiais diferentes das empregadas no conjunto do Edifício, alterando sua fachada externa;
- o Afixar cartazes, placas, inscrições, avisos ou letreiros nas fachadas, nas janelas, vidros das janelas, nos corredores ou em qualquer outra parte do Edifício;
- o Promover o fechamento das sacadas das unidades autônomas, salvo se tal fechamento possuir projeto de modo a não alterar a fachada do prédio e se for autorizado pela Assembleia Geral, especialmente convocada para tal;
- o Instalar antenas, seja de que natureza for, ressalvadas as coletivas aprovadas em Assembleia Geral, na cobertura do Edifício, lajes, terraços, peitoris ou a qualquer outro local visível do mesmo;
- o Deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, limpando, no mínimo semestralmente, todos os ralos;
- o Utilizar bujões de gás no interior de suas respectivas unidades autônomas;
- o Permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do Condomínio e que implique em aposta de valores e/ou bens;
- o Bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, peitoris ou em locais visíveis do exterior ou neles colocar varais ou, ainda, quaisquer objetos que possam colocar em risco a segurança de Condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
- o Utilizar ou manter nas respectivas unidades autônomas ou áreas comuns, substâncias, instalações, materiais ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores, exemplificativamente, suscetíveis de colocar em risco a segurança e solidez do Edifício ou a saúde ou incômodo aos demais Condôminos, possuidores, ocupantes de unidades autônomas e empregados do Condomínio, ou que possa resultar no aumento do prêmio de seguro do Condomínio.



Parágrafo Primeiro - Se tratando o empreendimento de construção em alvenaria estrutural, fica vedado expressamente qualquer alteração nas paredes e pisos, eis que podem comprometer gravemente a segurança da edificação. Mais especificamente:

- a) é proibido modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa;
- b) é proibido realizar quaisquer rasgos para cabeamento nas paredes e pisos da unidade autônoma privativa;
- c) é proibida a instalação de aparelhos de ar condicionado, salvo modelo de parede já pré-estabelecido pela construtora;
- d) são proibidas instalações hidráulicas embutidas nas paredes, ou de qualquer forma rasgar as paredes para embutir tubulações hidráulicas ou instalações de gás;
- e) são vedados rasgos nas paredes para instalações elétricas, sendo certo que os pontos elétricos já estão definidos e NÃO podem ser reposicionados por corte na alvenaria horizontal, vertical ou diagonal; os pontos de tomadas ou interruptores são locados de forma a atender às solicitações da alvenaria estrutural.
- f) é proibido abrir paredes para instalar janelas, balcões, passa-pratos, rasgos, etc;
- g) toda e qualquer obra de reforma nas unidades autônomas deve ser conduzida por profissional técnico provido de ART, ser precedida de comunicação prévia, e autorização do síndico, bem como deverá atender a todos os requisitos da NBR 16280/2015.

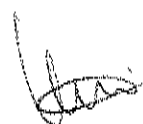
7

DAS MULTAS

34º Artigo

O descumprimento de qualquer dos deveres estipulados na presente Convenção, excetuado o atraso no pagamento da cota condominial, obrigará o Condômino a pagar multa de 10% (dez por cento) do valor da respectiva cota de custeio das despesas ordinárias, por dia, enquanto perdurar o descumprimento, até o limite de 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, que couber no caso, e da indenização por perdas e danos, comprovadamente originadas de sua ação ou omissão faltosa.

Parágrafo Único - O Condômino ou possuidor a qualquer título que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio, inclusive o de pagar as cotas condominiais, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos Condôminos restantes,



pagar multa correspondente a até 5 (cinco) vezes o valor da sua cota condominial, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

35º Artigo

O Condômino ou possuidor a qualquer título que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá pagar multa correspondente a 10 (dez) vezes o valor da sua cota condominial, até ulterior deliberação da Assembleia.

8 DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

36º Artigo

O Condomínio, por si e seus prepostos, não assume responsabilidade por atos e omissões de terceiros que possam ocasionar danos aos Condôminos, visitantes, empregados ou qualquer pessoa que adentre no Condomínio, tais como:

- o Acidentes ou danos de ordem pessoal ou material ocorridos nas áreas comuns e privativas da Edificação, bem como extravios;
- o Furtos ou roubos em quaisquer circunstâncias e ocasiões; e
- o Interrupção eventual de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores, etc., seja qual for a causa.

9 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

37º Artigo

A INCORPORADORA, por força de disposição expressa prevista nesta Convenção, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

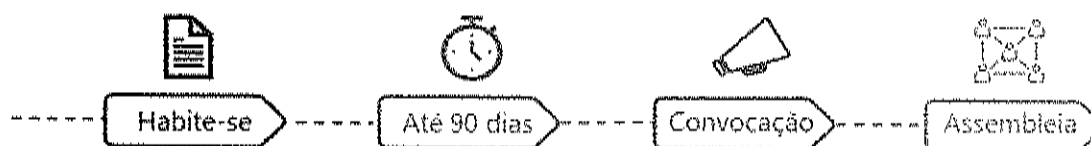
- o Contratar a primeira Administradora pelo período de 02 (dois) anos.
- o Contratar Síndico Profissional para os 02 (dois) primeiros anos de sindicância do Condomínio, se assim for de seu interesse e conveniência.

Parágrafo primeiro - A INCORPORADORA fica investida dos poderes necessários para adequar os instrumentos firmados com terceiros sobre as alterações havidas no projeto do empreendimento.

Parágrafo segundo - Ficarão revogados os poderes ora investidos à INCORPORADORA no momento em que ocorrer a total averbação da conclusão das obras do Empreendimento e com a consequente Instituição Jurídico Formal do Condomínio junto ao respectivo Ofício Imobiliário.

38º Artigo

A INCORPORADORA convocará Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, que será presidida por preposto por ela convocado, tendo como pauta os seguintes assuntos, dentre outros:



apresentação da primeira Administradora, contratada pela INCORPORADORA pelo prazo de 02 (dois) anos;

aprovação do primeiro orçamento;

eleição do Síndico pelos Condôminos ou **apresentação** do Síndico Profissional contratado pela INCORPORADORA, conforme sua prerrogativa prevista nesta Convenção;

eleição dos membros do Conselho Consultivo.

Parágrafo primeiro - O primeiro orçamento operacional será "pro rata" a partir da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio e o dia 1º de abril do ano subsequente, salvo deliberação diversa da Assembleia Geral.

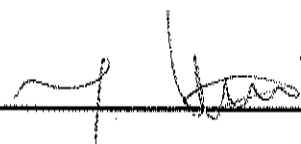
Parágrafo segundo - À INCORPORADORA é facultado, em até 06 (seis) meses antes da previsão da concessão do "habite-se", convocar Assembleia Geral de Instalação de Condomínio Sem Uso, vindo a ser, neste período pré-operacional, a primeira Síndica do Condomínio, podendo, desde já, indicar e contratar a primeira Administradora.

Parágrafo terceiro - O mandato da INCORPORADORA como primeira Síndica do Condomínio expirará quando da realização da Assembleia Geral de Instalação de Condomínio Com Uso, momento em que poderá, a seu critério, indicar Síndico Profissional.

39º Artigo

A Assembleia Geral de Instalação do Condomínio será convocada pela INCORPORADORA com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, na forma dessa Convenção.

40º Artigo



Compete ao Síndico, no prazo de sessenta dias da data da realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, providenciar o cadastramento no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ).

Parágrafo único – O Condomínio ficará sub-rogado nos direitos e obrigações emergentes de todos os contratos de prestação de serviços condominiais, bem como nos contratos de consumo referentes às áreas de uso comum, que tenham sido celebrados anteriormente pela INCORPORADORA.

41º Artigo

À INCORPORADORA e às construtoras por ela contratadas, ficam, desde já, de forma irrevogável e irretroatável, concedido o direito, por sua conta e exclusiva responsabilidade de, enquanto houver unidades em estoque manter os seus logotipos ou outro sinal indicativo de seus nomes e atividade empresarial, nas dependências internas e/ou externas do Condomínio. Além disso a Incorporadora poderá utilizar o telhado das Edificações, para colocação de engenho publicitário, luminoso ou não, de material e dimensões a seu exclusivo critério, arcando as empresas com as respectivas despesas de instalação e manutenção geral, inclusive com energia elétrica se for o caso.

Parágrafo único – O direito de publicidade nos telhados das Edificações somente poderá ser modificado ou extinto após 02 (dois) anos da instalação do Condomínio e desde que assim decidido pela unanimidade dos Condôminos reunidos em Assembleia Geral.

42º Artigo

É permitido à INCORPORADORA e às empresas de corretagem por ela escolhidas, manter placas de venda na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em sua área comum, ou de cada bloco, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após instalação do Condomínio.

Parágrafo único – Poderá, ainda, a INCORPORADORA, enquanto tiver unidades autônomas à venda no Empreendimento, manter unidade autônoma do tipo decorado para visitação.

43º Artigo

Os Condôminos são responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pela manutenção do Condomínio. Os condôminos devem observar as Normas Técnicas Brasileiras (NBR 5674) e as instruções contidas no Manual do Proprietário para fazer jus ao direito de garantia concedido pela INCORPORADORA, pelo prazo de até 05 (cinco) anos após o habite-se, conforme previsto no artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único - As especificações das garantias e seus respectivos prazos estão previstos no Manual do Síndico e no Manual do Proprietário, em conformidade com a Norma Técnica de Desempenho (NBR 15.575).

44º Artigo

O Síndico fica ciente que deverá observar a determinação do Decreto nº. 37426 de 11 de julho de 2013, Lei Complementar n.º 126/13 e da Lei n.º 6400/13, para promover vistorias técnicas periódicas no imóvel, a serem feitas com intervalo máximo de 05 (cinco) anos, desconsiderando os cinco primeiros anos após a concessão do "habite-se", uma vez que nesse primeiro momento o responsável está desobrigado a realizar a vistoria supramencionada.

Parágrafo único – Ressalta-se que, nos termos do Decreto nº. 37426/2013, a vistoria técnica deverá ser efetuada por engenheiro ou arquiteto ou empresa legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais, CREA/RJ ou CAU/RJ, que elaborará o Laudo Técnico atestando as condições de conservação, estabilidade e segurança, laudo este que deverá ser obrigatoriamente acompanhado do respectivo Registro de Responsabilidade Técnica- RRT junto ao CAU/RJ ou Anotação de Responsabilidade Técnica – ART junto ao CREA/RJ.

10

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

45º Artigo

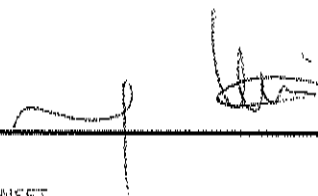
Fica eleito o Foro da Comarca da situação do imóvel, como competente para dirimir qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

46º Artigo

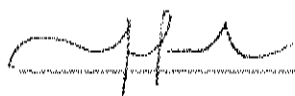
A presente MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do LIVING SUNSET é apresentada para a totalidade do empreendimento, nos termos do artigo 32, alínea "j", da Lei nº 4.591/64.

47º Artigo

É parte integrante e indissociável da presente Convenção de Condomínio o Anexo I, no qual estão descritos o terreno sobre o qual será construído o Edifício, as partes de uso comum e fim proveitoso de todos os Condôminos e as partes privativas da Edificação e os Anexos II e III, nos quais estão relacionados os serviços a serem prestados/contratados pelo Condomínio.



Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2021.

 
 LUANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

15º OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIÁ
 Rua do Ouvidor, nº 88, Centro (21) 3233-2800 - Rio de Janeiro/RJ

Reconheço por **SEMELHANÇA** as firmas de:
RAPHAEL MARINO LACERDA; THIAGO PINTO DE AZEVEDO ATHAYDE
 Rio de Janeiro, 1 de março de 2021

BIANCA RUSEOMANCY LISBOA - ESCRIVENTE SUBSTITUTA - MEI
 Emolumentos: R\$ R\$12,12 - T.I+Fundins: R\$ R\$ - Total: R\$ 12,12
 Salvo: EDRZ50826-RIM, EDRZ50827-RPP
 Verifique em: <https://www3.tj.jus.br/sfepublico>



OFÍCIO DE NOTAS
DIANE DE ALMEIDA
TABELIÁ SUBSTITUTA
 Matr. 94116437

O LIVING SUNSET é composto das seguintes partes:

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO – UNIDADES PRIVATIVAS

TÉRREO:

Partes privativas: compostas de 10(dez) apartamentos: Apartamentos 101, 104, 105, 106, 107 e 110: sala; cozinha; toucador; quarto, banheiro e varanda. Apartamentos 102, 103, 108 e 109: sala; cozinha; circulação; suíte; banheiro de suíte; quarto; banheiro e varanda.

PAVIMENTO TIPO (2º AO 13º):

Partes privativas: compostas de 12(doze) apartamentos por pavimento: Apartamentos 201/1301, 204/1304, 205/1305, 206/1306, 207/1307, 210/1310, 211/1311 e 212/1312: sala; cozinha; toucador; quarto, banheiro e varanda. Apartamentos 202/1302, 203/1303, 208/1308 e 209/1309: sala; cozinha; circulação; suíte; banheiro de suíte; quarto; banheiro e varanda.

14º PAVIMENTO:

Partes privativas: compostas de 12(doze) apartamentos: Apartamentos 1401, 1404, 1405, 1406, 1407, 1410, 1411 e 1412: sala; cozinha; toucador; quarto, banheiro e varanda. Apartamentos 1402 PNE e 1403 PNE: sala; cozinha; circulação; 02(dois) quartos; banheiro e varanda. Apartamentos 1408 e 1409: sala; cozinha; circulação; suíte; banheiro de suíte; quarto; banheiro e varanda.

15º PAVIMENTO:

Partes privativas: compostas de 12(doze) apartamentos: Apartamentos 1501, 1504, 1505, 1506, 1507, 1510, 1511 e 1512: sala; cozinha; toucador; quarto, banheiro e varanda. Apartamentos 1502 PNE, 1503 PNE, 1508 PNE e 1509 PNE: sala; cozinha; circulação; 02(dois) quartos; banheiro e varanda.

DAS PARTES DE USO COMUM

TÉRREO DESCOBERTO E EDÍCULAS:

Partes comuns: Guarita 1 com área coberta, guarita e banheiro; Guarita 2 com guarita e banheiro; Edícula 1 com salão de festas, refeitório, circulação, wc masculino, wc feminino, academia e churrasqueira; Edícula 2 com sauna, repouso e banheiro; depósito coberto de lixo; edícula medidor com armário de elétrica; edícula medidores com hidrômetro e gás; casa de bombas; compartimento para gerador; calçadas e rampas; estacionamento com 175(cento e setenta e cinco) vagas descobertas para veículos de passeio sendo 04(quatro) PNE; castelo d'água; Edícula com 02(dois) vestiários; deck; piscina adulto com deck molhado; piscina infantil; reservatório inferior com 02(duas) caixas d'água de 7.000 l cada; reservatório de retardo; reservatório de reuso; bicicletário descoberto com total de 178(cento e setenta e oito) estações para bicicletas e jardins.

TÉRREO:

Partes comuns: 02(dois) lobbies; 02(dois) ECT; 02(duas) circulações comuns; 02(dois) elevadores; escada pressurizada; 02(dois) compartimentos para lixo; 02(duas) salas elétrica; 02(duas) casas de máquinas de pressurização; wc PNE e armários / shafts para instalações.

PAVIMENTO TIPO (2º AO 13º):

Partes comuns: 02(duas) circulações comuns; 02(dois) elevadores; escada pressurizada; 02(dois) compartimentos para lixo e armários / shafts para instalações.

14º PAVIMENTO:

Partes comuns: 02(duas) circulações comuns; 02(dois) elevadores; escada pressurizada; 02(dois) compartimentos para lixo e armários / shafts para instalações.

15º PAVIMENTO:

Partes comuns: 02(duas) circulações comuns; 02(dois) elevadores; escada pressurizada; 02(dois) compartimentos para lixo e armários / shafts para instalações.

TELHADO:

Partes comuns: escada pressurizada; 02(duas) casas de máquinas de exaustão mecânica; 02(dois) vãos do elevador; 02(duas) áreas descobertas para caixas d'água; calhas e telhado.



FECHAMENTO DE VARANDA

Aos Condôminos fica permitido o fechamento de varandas, nas divisões entre as unidades e nos demais limites das mesmas, por sistema retrátil, em material incolor e translúcido, respeitados todos os dispositivos da Lei Complementar 145/2014, sendo faculdade da INCORPORADORA determinar o modelo e as especificações do padrão a ser utilizado pelos condôminos, o que será comunicado na Assembleia Geral de Instalação de Condomínio.

Caso a INCORPORADORA não utilize a faculdade que lhe é conferida nesta Convenção, o modelo e as especificações do padrão do fechamento das varandas deverão ser definidos em Assembleia Geral Extraordinária, por maioria simples, passando a ser obrigatória tal definição a todos os condôminos que optarem por fechar suas varandas, de modo a preservar a fachada do empreendimento.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

O Condomínio contém um total de **175 (cento e setenta e cinco) vagas para veículos de passeio**, as quais estão distribuídas e localizadas conforme quadro abaixo. Do total de vagas, 04(quatro) são destinadas a pessoas com deficiência (PCD), que se utilizarão das mesmas conforme Regimento Interno e condições a seguir.

As unidades terão direito de uso indistinto das vagas para veículos de passeio, seguindo as quantidades e tipos abaixo indicados, para cada unidade:

UNIDADE	VAGA POR UNIDADE
Apto 101 a 1501, 102 a 1302, 1502, 103 a 1303, 1503, 104 a 1504, 205 a 1505, 106 a 1506, 107 a 1507, 108 a 1508, 109 a 1509, 110 a 1510, 211 a 1511, 212 a 1512	1
Apto 1402, 1403 e 105	0
Total:	175

As vagas de estacionamento são áreas de divisão não proporcional e de uso privativo, não possuindo frações ideais do terreno, destinando-se todas elas, exclusivamente à guarda e estacionamento de veículos de passeio ou utilitários dos condôminos residentes, não sendo permitida, sob qualquer pretexto, mesmo em caráter temporário, sua utilização para veículos de carga ou comerciais, devendo os veículos das unidades serem estacionados discricionariamente, sem previsão inicial de local certo e predeterminado,, de acordo com a disponibilidade quando da chegada dos Condôminos.

As vagas de estacionamento só poderão ser objeto de cessão ou locação feitas a outro condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao Condomínio.

O Regimento Interno do Condomínio, quando da sua elaboração, submeterá à aprovação dos Condôminos as condições de utilização da garagem coletiva, inclusive de motos, bicicletas e similares, cabendo ao Condomínio manter atualizado o cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda.

Fica expressamente vedada aos Condôminos a transferência de gasolina, álcool e de outros combustíveis ou inflamáveis, de um carro para outro, bem como o conserto de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

RELAÇÃO DE FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO E DAS PARTES COMUNS DAS UNIDADES

Unidade	Fração Ideal (por unidade)
Apto 101 a 1501, 104 a 1504, 107 a 1507, 110 a 1510	0,004745
Apto 102 a 1302, 1502, 103 a 1303, 1503, 108 a 1508, 109 a 1509	0,007385
Apto 205 a 1505, 106 a 1506, 211 a 1511, 212 a 1512	0,004714
Apto 1402 e 1403	0,006981
Apto 105	0,004310
Total:	1

12 ANEXO II - DOS SERVIÇOS BÁSICOS PRESTADOS OU CONTRATADOS PELO CONDOMÍNIO

O Condomínio disponibilizará serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos, definidos como básicos e/ou obrigatórios e integrantes das despesas ordinárias do Condomínio, dentre eles:



SEGURANÇA PATRIMONIAL

Portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no condomínio portaria e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidando da triagem inicial dos visitantes do condomínio.



SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS - FINANCEIRO

A ser exercida pelo Gerente de Operações ou Supervisor do Condomínio com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio (taxa de Condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.).



SUPOORTE DE MANUTENÇÃO PREDIAL

Consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do condomínio, visando ações preventivas relacionadas com seu desgaste natural para mantê-las sempre em bom estado de conservação. Este serviço poderá ser executado por pessoal de empresa de engenharia ou por equipe própria contratados do condomínio, realizando a manutenção predial das áreas comuns do Edifício e o serviço de suporte técnico para a gerência do condomínio.



SERVIÇOS DE PAISAGISMO E JARDINAGEM

Serviço prestado por empresa terceira, baseado nas normas técnicas aplicáveis, que será responsável pela preservação das espécies, limpeza e manutenção de todas as áreas verdes do empreendimento e seus anexos, incluindo monitoramento e controle de pragas e doenças.





SERVIÇO DE GUARDIÃO NA ÁREA DE PISCINA

A piscina será operada por profissional especializado em serviços de salvaguarda, devidamente credenciados junto aos órgãos competentes, e que deverá ter capacidade técnica para prover os primeiros socorros em caso de necessidade. O serviço será essencial enquanto previsto em legislação.

13

ANEXO III - DOS SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS PRESTADOS OU CONTRATADOS PELO CONDOMÍNIO

Consideram-se serviços opcionais e/ou facultativos (pay per use) aqueles oferecidos ou contratados pelo Condomínio, sob a supervisão da Administradora, e cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, dentre os quais garante-se:

LIVING MINI MARKET (mini-mercado)

Trata-se de um serviço de autoatendimento no qual os Condôminos poderão comprar os produtos disponíveis em máquinas e/ou geladeiras que ficarão expostas em local apropriado no Condomínio. Tais geladeiras serão de propriedade de empresas terceirizadas, que farão o fornecimento e operação do serviço, cabendo ao Condomínio somente a cessão de uso do espaço físico.

A primeira empresa especializada será contratada pela Incorporadora, em nome do Condomínio, pelo período de 2 (dois) anos contados da AGI.

