

CONVENÇÃO

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "KEY WEST"
AVENIDA PRINCESA ISABEL, Nº 350.
COPACABANA - RIO DE JANEIRO - R.J.

ESCRITURA DA PRIMEIRA CONVENÇÃO
REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
Cartório do 11º Ofício de Notas
TABELIÃO INTERINO DR. SERAPHIM GONÇALVES PINTO
Rua Buenos Aires, nº 47
Estado da Guanabara

Prot, Nº 19.....
Nº ord. geral 62046
nº por espº 1631

Livro 1414 Fls. 66vº

13 de maio de 1964

ESCRITURA DE CONVENÇÃO REGULADORA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO "KEY WEST", ORA EM CONSTRUÇÃO, NOS TERRENOS DA AVENIDA PRINCESA ISABEL nº 350, FREGUESIA DA LAGOA, QUE ENTRE SI FAZEM JOSÉ MIZRAHY-ENGENHARIA S/A E OUTROS, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM - quantos esta virem que, no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de 1964 (mil novecentos e sessenta e quatro), aos treze (13) dias do mês de maio, nesta cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado da Guanabara, República dos Estados Unidos do Brasil, em meu cartório, na rua Buenos Aires nº 47, perante mim, Seraphim Gonçalves Pinto, tabelião interino no 11º Ofício de Notas, compareceram justos e contratados, como outorgantes e reciprocamente outorgados: 1) José Mizrahy Engenharia S/A, com sede nesta cidade na Avenida Nilo Peçanha nº 26, sala 1010, representada por seu Diretor Presidente Dr. José Mizrahy; 2) Dr. Henrique Octavio Caruso, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Domingos Ferreira nº 67, apartº 1101; e 3) Dr. Sarvat Jabôr Hachich, brasileiro, casado advogado, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Marquês de Abrantes nº 115, apartº 1.404; os presentes reconhecidos como próprios, por mim, tabelião e pelas testemunhas adiante nomeadas e assinadas, minhas conhecidas, do que dou fé, bem como de que a presente será comunicada ao distribuidor competente, no prazo da lei. - E, na presença das mesmas testemunhas, disseram-me os outorgantes, reciprocamente outorgados, que na qualidade de adquirentes de frações do terreno do imóvel na Avenida Princesa Isabel nº 350 (antigos ns. 94, 96 e 98, digo, antigos 346, casa I-A, 350, 358 e 364), na Freguesia da Lagoa, nesta cidade, e de contratantes da construção do Edifício Key West, ali projetado, vêm, pela presente, nos melhores termos de direito, convencionar, como de fato ora convencionam e regulam o condomínio superveniente, e o

fazem nos termos e para os efeitos do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1.928, e Lei nº 285, de 5 de julho de 1.948, da seguinte forma:

I) O Edifício “Key West” é composto de partes de uso e propriedades comuns e acessórias indissolúvelmente ligados ao principal e inalienáveis e indivisíveis e de partes de propriedade e uso privativos;

II) As coisas de uso e propriedade comuns são: fundações, estruturas de concreto armado, telhado, paredes laterais, terraços, halls de entrada de todos os pavimentos, galerias de circulação, áreas de iluminação, compartimentos destinados aos medidores de eletricidade e gás, escadas, casa do porteiro, incinerador de lixo e seus acessórios, caixas d'água, elevadores, casas de máquinas, redes gerais de águas pluviais, de abastecimento d'água e de esgoto e bem assim seus ramais que se destinam ao uso comum, bombas de água e de esgoto e suas instalações e compartimentos, instalações de força e luz, mufas e chaves e todas as demais instalações que sirvam ao uso comum dos condôminos;

III) Não são de uso comum: a) os terraços que se acham ligados, por força do projeto aprovado, para construção às unidades C01, C02 e C03, que pertencem exclusivamente aos proprietários das referidas unidades localizadas na cobertura (C01, C02 e C03); b) as garagens localizadas nos dois sub-solos constantes do projeto aprovado para a construção e destinadas a vinte e cinco vagas para estacionamento de automóveis, que pertencem aos adquirentes das respectivas frações de 10/6176 (dez, seis mil cento e setenta e seis avos) e de 10/6920 (dez, seis mil novecentos e vinte) cada uma;

IV) As coisas de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos são as unidades numeradas no certificado original de numeração constantes das lojas, sobrelojas do 2º andar, apartamentos e salas e suas dependências, bem como as respectivas frações de terreno que se acham assim distribuídas: loja A - 125/6920; loja B - 114/6920; Loja C - 70/6920; loja D - 67/6920; loja E - 67/6920; loja F - 67/6920; loja G - 67/6920; sobreloja 201 - 245/6920; sobreloja 202 - 483/6920; 25 garagens, cada 10/6920, no total de 250/6920; a cada uma das 10 unidades 01 - 38/6920; a cada uma das 10 unidades 02 - 36/6920; a cada uma das 10 unidades 03 - 36/6920; a cada uma das 10 unidades 04 - 36/6920; a cada uma das 10 unidades 05 - 36/6920; a cada uma das 10 unidades 06 - 36/6920; a cada uma das 10 unidades 07 - 53/6920; a cada uma das 10 unidades 08 - 29/6920; a cada uma das 10 unidades 09 - 29/6920; a cada uma das 10 unidades 010 - 35/6920; a cada uma das 10 unidades 011 - 31/6920; a cada uma das 10 unidades 012 - 31/6920; a cada uma das 10 unidades 013 - 31/6920; a cada uma das 10 unidades 014 - 31/6920; a cada uma das 10 unidades 015 - 27/6920; a unidade C01 - 66/6920; a unidade C02 - 65/6920; a unidade C03 - 84/6920;

V) As modificações nas coisas de propriedade comum só poderão ser feitas por deliberação em Assembléia de Condôminos em que, na apuração dos votos favoráveis, a soma total dos valores desses votos represente, pelo menos, dois terços do valor da totalidade das unidades, isto é, represente pelo menos 4612/6920 (quatro mil seiscentos e doze, seis mil novecentos e vinte avos). - As modificações a serem feitas nas causas de propriedade exclusiva de cada condômino, desde que não alterem o aspecto interno ou externo do

Edifício, nem comprometam a sua segurança, ou afetem a estrutura ou as coisas comuns, poderão ser feitas, dando-se delas conhecimento ao Síndico do Condomínio, por escrito, que dará recibo da comunicação. - Decorridos cinco dias seu silêncio será considerado como aprovação. - Todavia correm por conta do condômino os ônus e obrigações decorrentes de quaisquer exigências fiscais para as obras. - Entretanto, as lojas e sobrelojas poderão ser divididas ou reunidas entre si, independentemente da vontade do condomínio, desde que as obras para tanto necessárias sejam previamente aprovadas pelo Estado e delas seja, posteriormente à aprovação, dada ciência ao Síndico do Condomínio; Estas obras não poderão atingir a estrutura do edifício, nem as redes gerais de gás, de água, de esgoto, de telefone ou de eletricidade;

VI) As partes de uso comum do edifício deverão estar sempre desimpedidas e livres, não podendo ali ser depositados pelos condôminos ou seus prepostos quaisquer objetos. - Todas as instalações internas das unidades, quer sejam de água, gás, eletricidade e esgoto, serão reparadas à custa dos respectivos proprietários, quando o estrago se der antes de chegar à linha tronco; quando, porém, o estrago se verificar nas linhas tronco ainda em ponto situado dentro dos limites de alguma unidade, e não for da responsabilidade comprovada de qualquer condômino ou locatário, ou não sendo possível determinar responsabilidade, os reparos correrão por conta de todos os condôminos; finalmente, se for apurada a responsabilidade do condômino ou seu locatário, as despesas respectivas serão do primeiro;

VII) A Assembléia de Condomínio reunir-se-á uma vez por ano, na 2ª quinzena de janeiro, ordinariamente, e extraordinariamente quando convocada pelo Síndico, pelo Conselho Fiscal ou por vinte condôminos, devendo ser precedida de edital de convocação com antecedência mínima de dez (10) dias, enviando a todos os condôminos por via epistolar e publicado em jornal de grande circulação da capital pelo menos uma vez; na primeira assembléia, que se realizará trinta dias depois de considerado instalado o Condomínio pela Comissão Fiscal ou Conselho Fiscal que funcionará durante a construção do prédio, cuja existência já está regulada pelo contrato de construção por administração e à qual caberá sua convocação, eleger-se-á o Síndico, com mandato até 15 de janeiro do ano seguinte ao que for instalado o Condomínio, devendo a escolha recair em qualquer condômino quite com o condomínio; para os períodos seguintes ao primeiro, o síndico terá o seu mandato pelo período de um (1) ano, terminando sempre no dia em que se der a reunião da Assembléia para eleição de novo síndico;

VIII) O síndico, com as funções que a lei lhe confere, perceberá a remuneração que for estabelecida na votação do orçamento do Condomínio só podendo ser destituído das funções por três quartos dos votos presentes à Assembléia que for especialmente convocada para tal fim;

IX) Além de todas as funções inerentes ao cargo, como o de representação do condomínio em juízo ou fora dele, compete ao síndico admitir e despedir empregados, receber contribuições dos condôminos, fazer a necessária escrituração, exercer função fiscalizadora do Edifício, aplicar multas aos condôminos faltosos dentro do que estabelece o regulamento interno (Regulamento do Edifício);

X) Para o cômputo dos votos nas assembléias que se realizarem, todas as unidades têm direito de participar e votar tendo o seu voto igual à fração que corresponde à sua quota parte no terreno, somando-se para a apuração das votações os valores das frações das unidades que estiverem representadas devidamente na Assembléia; as lojas, sobrelojas e garagens do Edifício integram, para todos os efeitos, o condomínio, tendo direito a voto, cujo valor é representado pela respectiva fração do terreno, ressalvada a não contribuição das lojas para as despesas comuns, prevista no §4º da Cláusula XVIII;

XI) Poderão funcionar nas lojas e sobrelojas quaisquer negócios, desde que não prejudiquem, por qualquer forma, a solidez e estética do Edifício e que sejam permitidos pelas leis estaduais e dentro das limitações e condições expressas nos seus alvarás de localização. - Os passeios fronteiros às lojas, bem como a galeria, não poderão ser ocupados e o uso de letreiros, luminosos ou não, em qualquer ponto da fachada só será admissível se não perturbar a tranquilidade e a visibilidade dos ocupantes das unidades vizinhas, só podendo ser colocados quando munidos da respectiva licença do Estado e desde que não excedam os limites da fachada da unidade;

XII) Os condôminos, seus dependentes ou locatários não poderão estacionar nos corredores, nem atirar objetos de qualquer natureza pelos vão do Edifício, nem estender roupas, tapetes e outros objetos nas janelas e áreas, ficando sujeitos na transgressão às multas segundo a cláusula IX, bem como às exigências das posturas municipais;

XIII) Todo o lixo das unidades só poderá ser atirado pelas lixeiras desde que se trate de material combustível, embrulhado devidamente em papel; latas, vidros e outros materiais não combustíveis não poderão ser lançados à lixeira;

XIV) O Regulamento do Edifício estabelecerá as demais normas do condomínio, que deverão ser observadas pelos condôminos e pelos seus prepostos ou dependentes;

XV) O Edifício "Key West" foi licenciado como prédio misto, contendo unidades residenciais e comerciais, pelo que os condôminos deverão atender, previamente à ocupação, às exigências legais, quando se tratar de ocupação comercial, especialmente com relação ao disposto no Boletim 11 de 28-3-63 da Secretaria de Obras Públicas;

XVI) O Edifício disporá obrigatoriamente de porteiros durante as vinte e quatro horas do dia; aos condôminos, seus dependentes ou locatários não serão fornecidas chaves dos portões principais de entrada; os demais serviços serão realizados por faxineiros em número suficiente para atender inclusive a limpeza e conservação das partes externas das lojas e sobrelojas, galerias e passeios;

XVII) Todos os elevadores do edifício servirão também às sobrelojas;

XVIII) Todas as despesas serão orçadas e aprovadas por ocasião da primeira Assembléia Geral do ano, a realizar-se, a primeira, trinta dias depois de instalado o condomínio do prédio e as demais dentro da segunda quinzena de janeiro de cada ano. - §1º - Entretanto,

levando-se em conta que, dada a situação de independência com relação às partes comuns internas do prédio de cujos serviços de fato prescindem, as garagens (subsolo) deverão contribuir nas despesas de condomínio apenas com 0,33 daquelas que lhe tocariam em rateio tomando-se por base os valores de suas frações de terreno. - §2º - Assim a divisão das despesas de condomínio serão feitas da forma seguinte: a) às garagens tocará em rateio uma parcela das despesas de condomínio igual a 83/6176, isto é, 3,32/6176 para cada vaga de garagem; b) às restantes unidades do Edifício tocará em rateio nas despesas de Condomínio a cada uma das unidades uma parcela correspondente a uma fração que se achará formando uma fração de denominador igual a 6.176 para todas as unidades e que tem como numerador o numerador da respectiva fração de terreno: exemplo - à unidade 01 tocarão despesas correspondentes a 38/6176 do total das despesas a ratear; à unidade 015 tocará 27/6176 e assim por diante. - §3º Não haverá exclusão de qualquer despesa no rateio a ser procedido pela forma do §2º. - §4º - Fica bem claro e expresso que as lojas do futuro edifício estarão sempre isentas das despesas de condomínio do edifício, nos termos da cláusula e da escritura de cessão e contrato de construção, lavrado a fls. 69 do livro 1243, deste cartório, em 19 de setembro de 1.961, em que estipula o seguinte: "Fica desde logo estabelecido que as referidas unidades comerciais (lojas) não ficarão, em tempo algum, sujeitas às despesas de condomínio do edifício, e poderão ser utilizadas para qualquer gênero de negócio, à exceção daqueles que representem perigo, prejudiquem a higiene, exalem maus odores ou produzam ruídos excessivos, devendo essas circunstâncias constarem das escrituras a serem outorgadas aos compradores das futuras unidades e da escritura de convenção do condomínio, tudo conforme as posturas municipais e Decreto 6.000 e legislação correlata".

XIX) Fica estabelecido que a vigia das garagens, bem como os serviços de garagistas deverão correr por conta exclusiva dos proprietários das vagas dos automóveis, tenham eles carros estacionados ou não nas garagens, em rateio a ser procedido pelo Síndico do Edifício e cobradas as quotas dos proprietários das frações de terreno correspondentes à vinte e cinco vagas existentes cabendo a admissão de tais empregados e a fiscalização do seu serviço à Administração do Edifício; também correm por conta dos mesmos todas as despesas com leis sociais de tais empregados e materiais para a manutenção das garagens;

XX) Não haverá direito de preferência para qualquer condômino, no caso de alienação de sua unidade, sendo, pois, livre tanto a alienação como o gravame eventuais;

XXI) As vagas das garagens todavia só poderão ser alienadas a condôminos do Edifício, isto é, a alguém que já possua no edifício uma ou mais unidades do Condomínio sendo nula todavia qualquer transação com as frações de terreno correspondentes a vagas de garagens que não observem tal exigência, que fica desde já estabelecida em caráter irrevogável e irretratável. As vagas de garagem poderão, entretanto, ser alugadas a terceiros, mesmo que estes não sejam condôminos do edifício, mas que se submetam às exigências desta convenção e do Regulamento Interno;

XXII) Na primeira Assembléia Geral que se realizará após a instalação do condomínio, isto é, depois do "Habite-se" do Edifício, os condôminos complementarão esta convenção,

apresentando, então, à Comissão Fiscal, constituída nas escrituras de contrato de construção, o anteprojeto do regulamento interno do edifício; outrossim, fica desde já estabelecido essa primeira assembléia geral indicará firma idônea que, sob supervisão do Síndico, administrará o Edifício, com os poderes que a Assembléia lhe outorgar;

XXIII) Fica expressamente proibido aos moradores ou ocupantes das unidades do Edifício modificar ou intervir de qualquer forma na rede de distribuição de antena coletiva de rádio e televisão, só podendo usar os terminais para esse fim colocados pela firma instaladora, ficando obrigados a recorrer a esta todas as vezes que queiram fazer extensões ou mudar de local os pontos terminais, por sua exclusiva conta;

XXIV) Ficam os condôminos obrigados a permitir, sempre que necessário, a entrada de operários por solicitação do Síndico, para examinar defeitos, corrigí-los, bem como desobstruir redes sanitárias ou mudar canalizações quando tais trabalhos forem feitos nas redes gerais, e isso por conta do Condomínio; Se os vazamentos ou consertos necessários forem observados nas redes e instalações privativas da unidade o seu proprietário fica obrigado a mandar reparar o que necessário for, dentro de três dias de notificado pelo Condomínio, sob pena de se sujeitar o condômino notificado à multa de CR\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros) a ser paga ao condomínio e mais indenização pelas perdas e danos que se verificarem em vistoria judicial, indenização esta a ser paga ao condomínio prejudicado, ao condômino prejudicado ou ao Condomínio (se os danos se derem nas coisas de propriedade comum);

XXV) As despesas com o consumo de energia elétrica do edifício, enquanto não ligada a força definitiva pela companhia concessionária ao prédio, cabem a cada condômino segundo o consumo de cada um, observado em medidor particular e provisório a ser instalado por conta de cada condômino. Para os condôminos que desejarem e que não instalem seu medidor será calculada uma tarifa fixa e cobrada do condômino, após a assinatura de um termo, previamente à ligação de energia;

XXVI) O abastecimento de gás às unidades do condomínio será feito através da compra pelos moradores de fichas próprias a serem introduzidas nos medidores individuais de gás existentes no interior das unidades, fichas estas que serão vendidas pelo Porteiro do Edifício, segundo o preço oficial da Companhia Concessionária (exceto no caso de haver ligação com medidores oficiais colocados pela Companhia Concessionária). - Os condôminos que tiverem os seus medidores defeituosos terão o seu fornecimento suspenso e o medidor lacrado pelo Porteiro até que seja feito o reparo ou a substituição do medidor por um novo. O fornecimento a título provisório, sem o medidor colocado, só poderá ser feito mediante fixação prévia de taxa e assinatura do respectivo termo de compromisso com a Administração do Edifício;

XXVII) As limitações de ocupação e horário para o funcionamento das unidades comerciais do Edifício serão reguladas pelas leis estaduais vigentes, bem como deverão ser obedecidas as leis que regulam o silêncio e o sossego públicos;

XXVIII) São expressamente proibidas a instalação no edifício de peixarias, cervejarias, fábricas, depósitos de explosivos ou inflamáveis, estúdios cinematográficos, escolas de samba, clubes ou Associações políticas, cujos, digo políticas cujo funcionamento não seja expressamente permitido por lei, casas de jogos proibidos ou destinadas a fins duvidosos;

XXIX) Além do seguro de acidentes para os empregados, do seguro dos elevadores, do seguro fidelidade e do seguro das partes gerais do edifício, o edifício terá obrigatoriamente um seguro comum, contra incêndio, terremoto e outros riscos em companhia idônea, escolhida pela Assembléia. §1º - O seguro será feito pelo Síndico, na conformidade do disposto na tarifa do Instituto de Resseguros do Brasil e na Legislação pertinente, por um valor global, sujeito a alteração anual, por deliberação da Assembléia, nunca inferior ao custo da construção do edifício na época do seguro. - §2º - Cada condômino poderá fazer por sua conta, uma suplementação da cobertura dos seus riscos, segurando individualmente a que unidade autônoma na companhia que lhe convier;

XXX) É nula e de nenhum efeito qualquer escritura de alienação de unidades do edifício sem que da mesma se faça constar a declaração expressa de comprador conhecer os termos desta convenção e de a ela se submeter e de fazer respeitar em todos os seus termos e condições.

Assim o disseram, outorgaram e reciprocamente estipularam, pedindo-me que lavrasse em minhas notas esta escritura, que sendo lida às partes e às testemunhas e achada conforme, aceitam e assinam, com as mesmas testemunhas, a tudo presentes, Godofredo Marques e Antônio Eduardo Rocha. - Em tempo: Disseram, ainda, as partes, ante as testemunhas, que as lojas não terão voto na apreciação de despesas de cujo rateio não participam. Eu, João Nóbrega de Almeida, tabelião substituto, a escrevi. - E eu, Seraphim Gonçalves Pinto, tabelião interino, a subscrevo. (ass.) José Mizrahy. - Henrique Octavio Caruso. - Sarvat Jabôr Hachich. - Godofredo Marques. - Antônio Eduardo Rocha.

Escritura de Aditamento a Convenção. 05/09/1974. 20º Ofício de Notas, Livro 1513, Folhas 69vº.

Cláusula IV

a) as áreas a que correspondem as unidades autônoma do Condomínio, discriminadas no seu total na cláusula IV da escritura de convenção existente o ora aditada tem a seguinte decomposição da área útil e área comum de condomínio: 1) As áreas comum de condomínio são - hall térreo com 56,00m²; os halls dos andares e dos corredores, inclusive os corredores de circulação com 573,00m²; entrada de garagem com 45,00m²; casa das máquinas com 30,00m²; casa do porteiro com 40,00m²; casa de bombas com 2,00m²; caixa d'água com 140,00m²; cômodo do incinerador com 7,00m²; os cômodos do PC com 25m²; tudo no total de 918,00m², distribuídos pelas unidades do condomínio conforme tabela adiante discriminada; 2) As áreas internas das unidades do Condomínio no total de 600,20m², são distribuídas pelas mesmas unidades referindo a tabela adiante discriminada: TABELA DE DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS: As lojas, sobreloja e garagem não foram distribuídas quotas de áreas comuns do condomínio, sendo as áreas internas das unidades do condomínio, as seguintes: LOJA - A, 125,00m²; LOJA - B, 144,00m²; LOJA - C, 70, 00m²; - LOJAS D, E, F e G, 67,00m² cada uma; SOBRELOJAS: SL. 201, 245,00m²; SL. 202, 483,00m²; Às 25 vagas de garagem foi distribuída a cota de 10,00m² de área útil para cada vaga de garagem, sendo a soma restante do edifício no total de áreas úteis destas unidades de 1.555,00m². Às unidades autônomas restantes do edifício no total de 153 unidades, foi distribuída uma quota de área no total de 418,00m² de áreas comuns do edifício de 6,00m² para cada unidade; as áreas úteis discriminadas para cada unidade de casas ou apartamentos do edifício são as seguintes: A cada unidade terminada em 01, 32,00m² de área útil; A cada unidade unidade terminada em 02, 03, 04, 05 e 06 - 30,00m² de área útil; A cada unidade terminada em 07, 47,00m² de área útil; A cada unidade terminada em 08 e 09, 23m² de área útil; A cada unidade terminada em 10, 29m² de área útil; A cada unidade terminada em 011, 012, 013 e 014, 25m² de área útil; A cada unidade terminada em 015, 21m² de área útil; A unidade C01, 60,00m² de área útil; A unidade C02, 59,00m² de área útil; e a unidade C03, 78,00m² de área útil, sendo a soma total das áreas úteis das 153 unidades existentes do 1º andar ao andar de cobertura de 4.447,00m². A soma desta área, mais a área de 918,00m² de áreas comuns do edifício, mais a área de 1.555,00m² que se refere a área das lojas, sobrelojas e garagens dá em resultado nº 6920 que é o denominador comum às frações de que se compõe o Condomínio, conforme cláusula IV da escritura de convenção ora aditada.

b) O direito das unidades autônomas é o especificado no alvará de construção do edifício, constando de garagem, lojas e sobrelojas para fins comerciais, e as demais unidades para ocupação mista (comercial ou residencial).

c) A utilização das unidades autônomas está caracterizada nas cláusulas XI e XV da escritura de Convenção existente e ora aditada.

d) Todas as despesas adicionais de Condomínio serão rateadas na proporção que se segue, ficando nulo e de nenhum efeito o §2º da cláusula XVIII da escritura de convenção

existente ora aditada: Sobreloja 201, 245/6176; Sobreloja 202, 483/6176; Cada vaga na garagem: 3,32/6176 no total de 83/6176; Cada unidade 01, 38/6176, no total de 380/6176; Cada unidade 02, 03, 04, 05 e 06, 36/6176, no total de 360/6176; Cada unidade 07, 53/6176, no total de 530/6176; Cada unidade 08, 29/6176, no total de 290/6176; Cada unidade 09, 29/6176 no total de 290/6176; Cada unidade 010, 35/6176, no total de 350/6176; Cada unidade 011, 012, 013 e 014, 31/6176, no total de 310/6176 cada série de unidade; Cada unidade 015, 27/6176 no total de 270/6176. A unidade C01, 66/6176; A unidade C02, 65/6176; e a unidade C03, 84/6176.

e) Não considerado as despesas adicionais de condomínio as que foram cotadas nas Assembléias Gerais ordinárias, que se realizarão segundo o disposto na cláusula VII, ou escritura de condomínio existente e ora aditada, despesas estas que se referem exclusivamente às despesas com o orçamento anual para a convenção e administração adicionais do condomínio.

f) São consideradas despesas extraordinárias do condomínio as que forem votadas em Assembléias extraordinárias e que não se referirem explicitamente ao orçamento anual ou os déficits orçamentários, como sejam obras de restauração de partes gerais, obras de substituição de elementos construtivos das partes gerais e fundamentais do edifício, obras decorrentes de investigação do poder público, obras de reforço a segurança de construção, obras de pintura interna do prédio, reparos ou reposição de ceder gerais da entrada de água, de esgoto, de gás, de eletricidade e de telefone, consertos ou reposição de instrumento das partes externas das lojas e das portas de enrolar, reposição ou consertos das instalações de incêndio e das instalações gerais do P. C. de Força e Luz do edifício, conserto e reposição dos passeios de rua e galeria pública e servidão, conserto e reposição dos telhados de impermeabilização das lojas a cobertura de edifício, obras de restauração de reposição dos elevadores e casa de máquinas e seguros de qualquer espécie, em nome do condomínio (obrigatórios por força de lei, ou não).

g) Fica autorizado no §4º da cláusula XVIII da Escritura de Convenção ora aditada, como modificação e esclarecimento, o seguinte: A isenção de pagamento de despesas de condomínio expressa no §4º da cláusula XVIII se refere apenas as despesas adicionais de orçamento de convenção e construção do edifício e não aquelas votadas nas Assembléias Ordinárias consoante o disposto na letra "e" desta escritura aditamento, deverão as lojas A a G do edifício, entretanto participar do pagamento ou despesas de Condomínio toda vez que se verificar o caso referido na letra "f" desta escritura de aditamento à convenção, na proporção indicada na cláusula IV da Escritura de Convenção ora aditada.

h) Os editais de convocação de convenções das assembléias, deverão conter sempre a parte dos assuntos a serem tratados nas referidas assembléias, discriminadamente, sem o que serão nulos e de nenhum efeito;

i) Nas Assembléias Gerais de condomínio não serão computados os votos correspondentes as lojas, quando da votação dos orçamentos de despesas ordinárias de condomínio, ratificada na letra "e" deste aditamento da Convenção de Condomínio; entretanto esta seção não prevalece quando da votação de despesas extraordinárias, previstas na cláusula

"f" desta escritura de aditamento, pois em tais despesas as lojas participarão na proporção de suas frações de terreno, e somente neste caso se considera a sua participação no rateio de despesas do condomínio na proporção de suas exatas frações de terreno constantes na cláusula IV da escritura de convenção ora em aditamento.

j) Além do síndico eleito Bienalmente na Assembléia Ordinária que para tanto se realizará, segundo o disposto na cláusula VII da escritura de convenção existente e ora aditada, haverá um Conselho Fiscal, composto de três membros, também eleito bienalmente na mesma assembléia que elege o síndico com mandato na mesma duração, escolhido entre os condôminos quites à época da assembléia que elege, e dos quais um dos membros escolhidos pela Assembléia entre os outros três, será o Presidente do Conselho Fiscal, com as funções de Subsíndico nos impedimentos do Síndico e quando solicitado por escrito por este Conselho Fiscal a sua eventual substituição;

k) A Comissão Fiscal da construção do edifício ficará na obrigação de apresentar à primeira Assembléia de Condomínio um projeto de Regulamento de Condomínio do edifício "Key West", que deverá ser aprovado por maioria de votos dos condôminos presentes à referida Assembléia de Instalação do condomínio.

l) No orçamento anual que for votado pela Assembléia Ordinária de condôminos será prevista uma quota destinada a fundo de reserva para fazer face a oscilação de custo das verbas destinadas a cada serviço, fundo este de que o Síndico poderá lançar mão no caso de verificação do "déficit" no correr do exercício, em qualquer das verbas votadas, com autorização do Conselho Fiscal, tendo o fundo de reserva escriturado em separado na escrita do condomínio.

m) O edifício deverá ser administrado por uma firma administradora que seja escolhida pela Assembléia, entre as firmas que possam ser consideradas realmente idôneas, estabelecendo o seu "pró-labore" por votação, firma administradora essa que deverá enviar mensalmente um balancete do movimento financeiro do condomínio, a todos os condôminos, por circular, via postal;

n) Os proprietários das lojas não poderão ser eleitos Síndico ou membros do Conselho Fiscal do condomínio, já que não participam das despesas decorrentes da conservação e administração do edifício;

o) O regulamento interno, uma vez aprovado por maioria de votos nos termos da letra "k", deste aditamento à convenção do condomínio existente, só poderá ser modificado em Assembléia em que os condôminos nela presente ou representados, constituam um total de 2/3 (dois terços), pelo menos, do valor total das frações do condomínio, discriminadas na cláusula IV;

p) A convenção de condomínio constante da escritura de 13 de maio de 1964 - (Cartório do 11º Ofício, Lº 1.414, fls. 66 Verso) e sua complementação constante desta escritura de aditamento àquela, só poderão ser modificados em seus termos na Assembléia em que os condôminos nela presente ou representados constituam um total de 2/3 (dois terços) pelo

menos do valor total das frações do condomínio, discriminadas na cláusula IV daquela escritura de convenção;

q) Fica retificada por este instrumento a convenção existente para 10/6920 o valor da fração do terreno atribuída a cada uma das 25 vagas da garagem, expressa inicial e erroneamente como 10/6176 na letra "b" da cláusula III daquela convenção;

r) Fica expresso que para todos os orçamentos de despesas ordinárias do condomínio referido na letra "e" deste instrumento, o rateio será feito na proporção expressa na letra "d" deste aditamento; assim também os rateios relativos aos orçamentos das despesas extraordinárias referidas na letra "f" deste aditamento serão feitos na proporção expressa na cláusula IV da escritura de convenção existente;

s) Por ocasião do orçamento anual de despesas ordinárias do condomínio, será votada verba do "pró-labore" mensal para o síndico que for eleito;

t) As contribuições para as despesas comuns deverão ser feitas na forma e prazos fixados pela Assembléia Geral que aprovar o respectivo orçamento, ficando o condômino inadimplente sujeito a multa que for fixada pela mesma Assembléia sobre o valor da parcela vencida, assim como os juros moratórios de 1% ao mês, sobre o respectivo total, e ainda se a mora alcançar seis meses a correção monetária do mesmo total, de acordo com os índices de elevação do custo de vida registrado pela Fundação Getúlio Vargas, sobre cujo valor atualizado incidirão também, aqueles juros de 1% ao mês;

u) Os interstícios das colunas do edifício, sobre a linha divisória esquerda do terreno, formando oito nichos em toda a extensão da parede poderão ser utilizados para a instalação de vitrines de uso, gozo e conservação privativos das lojas e sobrelojas e da administração do condomínio pela seguinte ordem, a contar da entrada da mesma galeria: 1ª, 2ª, 6ª, 7ª e 8ª das lojas; 4ª e 5ª das sobrelojas e a 3ª da administração do condomínio.

v) Fica modificado o disposto da cláusula V da escritura de convenção ora aditada e retificada, para fazer certo que as partes e as coisas de propriedade comum só poderão ser alteradas pelo consenso unânime dos condôminos;

x) O abastecimento de gás às unidades autônomas do edifício é feita através de relógios medidores comuns, rateando-se as respectivas tarifas de acordo com o número de ocupantes de cada uma delas, revogando, para esse efeito, o disposto na cláusula XXVI da escritura de convenção ora retificada e aditada.

Em tempo: Comparecem, também, os seguintes condôminos e são partes desta escritura: 21ª) KLEBER MACHADO, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, proprietário dos apartamentos 302, 304, 402, 708, 510, 614, 906, 811 e 1.202; 22ª) FLÁVIO CASTELO BRANCO, brasileiro, casado, economista, residente nesta cidade, proprietário dos apartamentos 315, 404, 412, 701, 802 e 1.002; 23ª) ACRÍSIO MOREIRA DA ROCHA, brasileiro, casado, proprietário dos apartamentos 503 e 506. Assim o disseram, do que dou fé, e me pediram lavrasse em minhas notas esta escritura, que lhes sendo lida e as

testemunhas a todo o ato presentes Wanderley Motta e Pedro da Silveira Cravo, acharam em tudo conforme, reciprocamente outorgam, aceitam, e com as testemunhas assinam.- Eu, Waldyr Rodrigues Soares, escrevente juramentado, a escrevi.- E eu, Mário Sequeira, Tabelião a subscrevo. (assinados) JOAQUIM MACHADO MENDES,- HÉLIO DE OLIVEIRA AGUIAR,- WALDIR FREITAS,- CLEA FERREIRA,- IZABEL NUNES CAMPOS,- HELMA LUCIA FLECH,- CLEIA FERREIRA,- CARMEN JORGE ABDALA,- LUIZ LERNER,- JOSÉ LEÔNCIO DRUMOND,- ZILDENOR ROCHA CAITITE,- SYLVIO ESBERARD LEITE,- NÉBIO AGOSTINHO,- MARIO ZAPPA,- JOSÉ BASTOS PADILHA, HUGO LEONCIO DE QUEIROZ,- WILSON CESAR CANTERGIANI,- ITAMAR DE SOUZA,- ADALTIVA COSTA,- JOSÉ MIZRAHY,- PAULO DA PAIXÃO NICOLAU,- KLEBER MACHADO,- ACRÍSIO MOREIRA DA ROCHA,- FLÁVIO CASTELO BRANCO,- MARIA ROSA DA CONCEIÇÃO DIAS,- SERAFIM FERREIRA,- WANDERLEY MOTTA, PEDRO DA SILVEIRA CRAVO. EXTRAÍDA POR CERTIDÃO, AOS 14 DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DE 2003. EU, _____, auxiliar a digitei. E eu, _____, substituta, subscrevo e assino.

AVENIDA PRINCESA ISABEL, nº 350 - EDIFÍCIO “KEY WEST”.

Áreas úteis do condomínio Key West: 6.920,00 m²

<u>Área das lojas:</u> Loja A: 125m ² . Loja B: 114m ² . Loja C: 70m ² . Loja D, E, F, G: 67m ² cada.	Total: 577,00m²
<u>Área das sobrelojas:</u> Sobreloja 201: 245,00m ² . Sobreloja 202: 483,00m ² .	Total: 728,00m²
25 vagas de garagem: 25 x 10m ² .	Total: 250,00m²
Somatório da área útil (interna) dos 153 apartamentos.	Total: 4.447,00m²
Área comum aos 153 apartamentos.	Total: 918,00m²
Total de Áreas Úteis: 6.920,00m²	

Área dos 153 apartamentos do Edifício Key West, segundo as colunas:

Coluna 01: 32,00m ²	Coluna 07: 47,00m ²	Coluna 013: 25,00m ²
Coluna 02: 30,00m ²	Coluna 08: 23,00m ²	Coluna 014: 25,00m ²
Coluna 03: 30,00m ²	Coluna 09: 23,00m ²	Coluna 015: 21,00m ²
Coluna 04: 30,00m ²	Coluna 010: 29,00m ²	CO1: 60,00m ²
Coluna 05: 30,00m ²	Coluna 011: 25,00m ²	CO2: 59,00m ²
Coluna 06: 30,00m ²	Coluna 012: 25,00m ²	CO3: 78,00m ²

Para cômputo de cotas, a cada apartamento acrescenta-se 6,00m² à sua área real. Este acréscimo é o resultado da divisão de 918,00m² (área comum aos 153 apartamentos) por 153 apartamentos.

Exemplos:

- Apartamento 315: 21,00m² + 6,00m² = 27m² para fins de cota
- Apartamento CO3: 78,00m² + 6,00m² = 84m² para fins de cota

Também para cômputo de cotas, em se tratando de despesas ordinárias, a cada vaga de garagem se atribui 3,32 cotas (1/3 de 10m²).

Às lojas, sobrelojas e vagas de garagens não foram distribuídas quotas de área comuns do condomínio.

Rateio das despesas ordinárias:

Unidade	Fração
Aptos. coluna 01	38 / 6176
Aptos. coluna 02	36 / 6176
Aptos. coluna 03	36 / 6176
Aptos. coluna 04	36 / 6176
Aptos. coluna 05	36 / 6176
Aptos. coluna 06	36 / 6176
Aptos. coluna 07	53 / 6176
Aptos. coluna 08	29 / 6176
Aptos. coluna 09	29 / 6176
Aptos. coluna 10	35 / 6176
Aptos. coluna 11	31 / 6176

Unidade	Fração
Aptos. coluna 12	31 / 6176
Aptos. coluna 13	31 / 6176
Aptos. coluna 14	31 / 6176
Aptos. coluna 15	27 / 6176
Cobertura 1	66 / 6176
Cobertura 2	65 / 6176
Cobertura 3	84 / 6176
Cada vagas de garagem	3,32/ 6176
Sobreloja 201	245 / 6176
Sobreloja 202	483 / 6176

Rateio das despesas extraordinárias:

Unidade	Fração
Aptos. coluna 01	38 / 6920
Aptos. coluna 02	36 / 6920
Aptos. coluna 03	36 / 6920
Aptos. coluna 04	36 / 6920
Aptos. coluna 05	36 / 6920
Aptos. coluna 06	36 / 6920
Aptos. coluna 07	53 / 6920
Aptos. coluna 08	29 / 6920
Aptos. coluna 09	29 / 6920
Aptos. coluna 10	35 / 6920
Aptos. coluna 11	31 / 6920
Aptos. coluna 12	31 / 6920
Aptos. coluna 13	31 / 6920
Aptos. coluna 14	31 / 6920

Unidade	Fração
Aptos. coluna 15	27 / 6920
Cobertura 1	66 / 6920
Cobertura 2	65 / 6920
Cobertura 3	84 / 6920
Cada vagas de garagem	10 / 6920
Loja A	125 / 6920
Loja B	114 / 6920
Loja C	70 / 6920
Loja D	67 / 6920
Loja E	67 / 6920
Loja F	67 / 6920
Loja G	67 / 6920
Sobreloja 201	245 / 6920
Sobreloja 202	483 / 6920

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO KEY WEST
AV. PRINCESA ISABEL Nº 350

REGULAMENTO INTERNO

Foram aprovadas na Assembléia de 30/06/1977 as seguintes disposições que deverão ser observadas pelos usuários das unidades do Edifício, sejam comerciais ou residenciais:

- 1º) Nos apartamentos e suas dependências não podem ser guardados explosivos ou inflamáveis.
- 2º) Não são permitidas reuniões públicas, ou outras que possam perturbar a tranquilidade dos moradores.
- 3º) É expressamente vedado decorar ou pintar as esquadrias externas ou internas, ou instalar toldos na parte externa do Edifício com tonalidades e cores diversas das empregadas no conjunto do Edifício.
- 4º) É proibido exibir cartazes, avisos ou anúncios nas janelas das fachadas, porta dos andares superiores, escadas, elevadores ou qualquer outro lugar, senão no quadro indicador do hall térreo.
- 5º) É expressamente proibido usar fogão à carvão, óleo ou lenha ou qualquer outro que não seja de gás ou eletricidade.
- 6º) Os assoalhos dos apartamentos não devem ser lavados com água, devendo ser somente encerados ou vitrificados.
- 7º) O uso de vitrola, TV, estação de radioamador, rádios e outros aparelhos e instrumentos devem ser discretamente feito depois das 22h00 até às 07h00 de maneira que o som não seja ouvido na parte externa das unidades. Durante o dia é proibido que a altura dos aparelhos em uso prejudique os vizinhos, a critério do porteiro do prédio, cabendo a multa de meio salário mínimo toda vez que esta disposição for infringida, mediante termo assinado com 2 testemunhas.
- 8º) O passeio, o vestíbulo, entradas, corredores, passagens, halls, escadas e elevadores, não podem ser obstruídos ou utilizados para qualquer outro fim que não seja o de trânsito.
- 9º) Só é permitido o transporte de cargas ou bagagens no elevador para isso designado. As mudanças só são permitidas de 07h00 às 12h00.
- 10º) Os moradores, na ida e volta do banho de mar, só devem usar o elevador para isso designado.
- 11º) É proibido bater tapeçaria nas janelas, atirar papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos pelas janelas, corredores e áreas, inclusive estender roupas ou tapetes em qualquer lugar visível do exterior do prédio, cabendo a multa de meio salário mínimo a quem infringir esta disposição.
- 12º) O lixo e as varreduras só poderão ser lançados no tubo coletor depois de perfeitamente embrulhados em papel. Quanto às latas e garrafas, essas deverão ser embrulhadas e entregues ao faxineiro que lhes dará destino apropriado, cabendo uma multa de um quarto de salário mínimo no caso de infração.
- 13º) Os moradores não podem utilizar os empregados do Edifício para seus serviços particulares durante as suas horas de trabalho.

14º) Todo e qualquer dano feito ao Edifício em suas partes comuns deverá ser indenizado por quem o fizer ou pelo proprietário da unidade a que estiver ligado quem o fizer, seja empregado ou visita.

15º) É proibida a manutenção, nos apartamentos ou dependências, de animais de qualquer espécie que possam causar incômodo aos vizinhos, cabendo multa diária de um quarto de salário mínimo a quem infringir esta disposição.

16º) O ingresso de fornecedores, caixeiros só poderá ser feito com o conhecimento do porteiro ou vigia da ocasião.

17º) Não será permitida a prática de jogos nos elevadores, halls, corredores, garagem e demais partes comuns do Edifício, nem o uso destas para recreio de crianças.

18º) É proibida a permanência de volumes de qualquer natureza nas entradas, halls e corredores, cabendo a multa diária de meio salário mínimo a quem infringir esta disposição.

19º) Os moradores obrigam-se a não permitir que seus empregados, domésticos ou não, prejudiquem a boa ordem e o decoro do prédio, permaneçam nas partes comuns, nem tampouco no andar térreo, ou perturbem o silêncio, mesmo durante o dia.

20º) A iluminação dos halls será mantida até às 22h00. Depois desta hora será mantida apenas a iluminação necessária para a entrada e saída dos moradores através dos aparelhos minuteria.

21º) A porta de entrada do Edifício será aberta às 06h00 e fechada às 22h00. Fora destas horas os moradores solicitarão ao vigia a abertura do portão, tendo sempre o cuidado de, após a entrada, deixar a referida porta trancada.

22º) As antenas coletivas de TV são ligadas em série, pelo que os usuários das unidades não poderão tocar nos cabos e extensões do mesmo, se não usá-los pelo sistema de atarraxamento existente; a infração desta disposição cabe uma multa de dois salários mínimos; após avisados da necessidade de conserto na rede e não atendida a permissão para o dito conserto, caberá multa diária de meio salário mínimo a quem não atender esta disposição.

23º) Os usuários das unidades ficam obrigados a preencher a ficha policial de registro de moradores no ato da ocupação da unidade, sem o que não terão a sua entrada permitida no prédio.

24º) Na garagem só podem permanecer os veículos (é proibido a guarda de motocicletas) previamente registrados como de proprietários das unidades que têm direito a seu uso; nenhum usuário de garagem pode usar dois veículos para ocupar o lugar da vaga a que tem direito.

25º) Os usuários do prédio se obrigam a permitir vistoria sempre que necessário das redes de água e esgoto para verificação de vazamento, obrigando-se a fazer imediatamente tais consertos após constatados, ou serão feitos pelo Condomínio e cobrados na conta de condomínio, de pleno direito do mês seguinte ao serviço executado.

26º) Como o fornecimento de gás do Edifício às unidades é cobrado "*per capita*", fica proibida a todo e qualquer usuário o abuso relativo ao consumo, como sejam: deixarem ligados permanentemente os pilotos dos aquecedores, usarem a unidade para pensão ou congêneres, estabelecerem modificações nas instalações que aumentem o consumo de gás proporcionalmente às outras unidades. À infração constatada desta disposição caberá uma multa de dois salários mínimos.

Rio de Janeiro, 01 de Julho de 1977