



LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan FICHA Nº
Tabelião / Oficial

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manginhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 26.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globocom

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MATRÍCULA

CERTIDÃO

(R) 1 até
RQ883149 EGF

O OFICIAL *Rayfiana*

AV.02-133 - **RERRATIFICAÇÃO:** Pela Escritura Pública de Rerratificação do Regimento Interno da Convenção de Condomínio de 27/09/2006, do 1º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Livro nº 5014, fls. 072, prenotada em 18/01/2011, sob o nº 23.912, às fls. 36 do Livro 1-F, fica averbada a **RERRATIFICAÇÃO** da Convenção e Regimento Interno objeto do Registro e da averbação nº AV-01 supra, retificando o capítulo IV, artigo 15º, “g”, do aludido Regimento Interno, que ficou fazendo parte integrante e complementar daqueles respectivos Títulos, para todos os fins legais e de direito. Armação dos Búzios, 08 de agosto de 2011.-----

O OFICIAL *Rayfiana*

AV.03 - 133 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Pelo Requerimento de 02/04/2020, prenotado em 02/04/2020, sob o nº 46.506, às fls.177 do Livro 1-O, instruído pela Ata da 1ª sessão da AGE – Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio Breezes Búzios Resort realizada em 27/09/2019 a qual dentre outros assuntos, restou aprovado a Instituição de um **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE** para o empreendimento **BREEZES BUZIOS RESORT** nos seguintes termos: **“PREÂMBULO”**, Considerando o reconhecimento legal do “fractional” nominado de Multipropriedade Imobiliária subordinado, com eficácia de nomenclatura de direito real para os fins e os efeitos do artigo 1.225 do Código Civil (doravante, apenas “CC”) e nos termos dos artigos 167, I e II c/c 246, ambos da Lei nº 6.015/73 (doravante, apenas “LRP”), bem como diante do regime da Lei nº 13.777/18 e, enfim, de forma supletiva e subsidiária, observadas as demais disposições do CC, assim como as imposições da Lei nº 4.591/64, e, por expressa referência prevista na própria Lei 13.777/18, incidentes as disposições da Lei 8.078/90 - (Código de Defesa do Consumidor, aqui funcionando como norma de eficácia declaratória e vinculativa que encampou a jurisprudência majoritária sobre o tema, formada sob relações jurídicas simétricas aqui ora se disciplina) criando condições para instituição de Condomínio em Multipropriedade, sobre cada uma de suas matrículas; que formam o “pool” do Condomínio aqui refletido já que se trata de questão jurídica indisputável. Os proprietários de frações/cotas no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento Búzios Fractional Resort, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciais nesta convenção, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de fração/cota de unidade),

DIGITALIZADO

11 JAN. 2021

AAA 16589206



CERTIDÃO

sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administração, na forma a seguir: **CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPCÃO**; Para maior esclarecimento, as denominações dos sistemas de utilização do empreendimento serão assim caracterizadas: **Multipropriedade Condominial Imobiliária**: Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre imóvel repartido em unidade de tempo, onde cada coproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpétua. No caso, os apartamentos serão divididos em 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e duas) frações/cotas imobiliárias, com módulos de tempo correspondentes, conforme memorial de incorporação da estruturação. **Serviços Essenciais**: Todos os serviços necessários ao funcionamento dos Condomínios, considerada a finalidade para o qual foi concebido. **Serviços Especiais**: Serviços de hotelaria complementares que os Condomínios ou a Administradora explorarão ou não, segundo a sua conveniência. **Serviços Opcionais**: Serviços de hotelaria, que os Condomínios ou a Administradora se obrigam a colocar à disposição dos condôminos, hóspedes, usuários e outros mediante, pagamento. **Usuário**: Efetivo ocupante de apartamento a qualquer título, aí incluídos condôminos, hóspedes, visitantes, e os respectivos familiares, dependentes ou empregados. **Título I - Características do Condomínio Multipropriedade (Lei 13.777/18); Capítulo I - Da Conformação do Condomínio em Multipropriedade: Artigo 1º** - Os condôminos "poolistas", proprietários de unidades imobiliárias discriminadas no artigo 6º que trata "DAS ÁREAS PRIVATIVAS E DAS FRAÇÕES DE TERRENO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO EXCLUSIVO QUE COMPÕEM O POOL HOTELEIRO", conforme previsto na Escritura Pública de Convenção do empreendimento imobiliário, denominado Breezes Búzios Resort, inscrito no CNPJ sob o nº 11.461.279/0001-27, registrada no Livro 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ sob o nº 133, instituem o Condomínio em Multipropriedade denominado: "Búzios Fractional Resort". **Parágrafo 1º** - Ao Conselho de Representantes previsto na Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort eleito na AGE de 27/04/19, para representar em "bloco" as 222 Unidades Autônomas, elencadas no Artigo 6º da Convenção do Condomínio Edifício Breezes Búzios Resort, doravante nominado simplesmente, Condomínio Breezes Búzios Resort fica outorgado poderes para promover todas as formalidades administrativas necessárias para que a empresa contratada possa estruturar, escriturar, comercializar e implementar o sistema de multipropriedade, ora adotado pelo Condomínio Búzios Fractional Resort, que doravante é nominado simplesmente, "Búzios Fractional Resort". **Parágrafo 2º** - O Condomínio em multipropriedade "Búzios Fractional Resort" fica inicialmente instituído sobre as 222

unidades imobiliárias autônomas, devidamente, discriminadas no artigo 6º da Convenção do Condomínio Edifício - empreendimento imobiliário denominado "Breezes Búzios Resort", situado no Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o nº 133 do Livro 3 - Registro Auxiliar do RGI do Cartório Único, que estão definidas no Artigo 6º como: - DAS ÁREAS PRIVATIVAS E DAS FRAÇÕES DE TERRENO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE USO EXCLUSIVO QUE COMPÕEM O POOL HOTELEIRO. **Parágrafo 3º** - As frações das unidades autônomas que integram o Condomínio em multipropriedade "Búzios Fractional Resort" são indivisíveis, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de Condomínio, sem prejuízo para o direito real de laje, em expectativa, sobre as unidades autônomas ou em copropriedade. Ressaltado que todas as unidades autônomas em regime de multipropriedade serão entregues mobiliadas e equipadas. Os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos estão relacionados nos ANEXOS que integram para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda." **Parágrafo 4º** - A regra temporal para ingresso das unidades residenciais previstas no artigo 7º da Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort ao Condomínio Búzios Fractional Resort só poderão ocorrer conforme os critérios definidos nesta Convenção. **Parágrafo 5º** - Para implementação do sistema de multipropriedade as unidades autônomas integrantes do sistema de multipropriedade - regulado por esta convenção é necessário que o proprietário apresente termo de adesão ao sistema de multipropriedade, em até 180 dias, contados do registro da presente convenção dirigido ao cartório de registro de imóveis com a devida apresentação da certidão negativa de ônus do imóvel objeto de multipropriedade e declaração de quitação com o Condomínio Búzios Resort. **Artigo 2º** - Os coproprietários em multipropriedade no Condomínio Búzios Fractional Resort ficam submetidos ao regime instituído pela Lei nº 13.777/18, CC, pelas disposições das Leis nºs 4.591/64 e 8.078/90, sem prejuízo ao direito real de superfície aqui concedido para a entidade associativa dos investidores instituidores, conforme as regras e termos de uso dos espaços comuns já definidas no âmbito da Convenção do Condomínio do empreendimento imobiliário, denominado Breezes Búzios Resort, conforme disciplinado nos seguintes regramentos: I - Convenções (aqui entendidas como Convenção Original: Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort e Convenção Espelho: Convenção do Condomínio Búzios Fractional Resort atinentes ao Condomínio em Multipropriedade); II - Regimento Interno; III - Regulamento de Uso; IV - Contrato de Estruturação (fractional); V - Contrato de Administração e VI - Deliberações, compromissos firmados pelo Condomínio Búzios Resort com a entidade associativa de representação dos condôminos e outros termos de cooperação e compromissos que ensejaram a instituição da multipropriedade. **Parágrafo 1º** - O Regimento Interno e o Cronograma de Uso serão por instrumento particular,

DECONTABILIZADO

11 JAN. 2021



REGISTRO – 133

aprovados pelo Conselho de Representantes, no momento da contratação da empresa estruturadora, o Cronograma de Uso só poderá ser alterado com a aprovação de 2/3 dos condôminos habilitados a votar. **Parágrafo 2º** - Considerando as características especiais do sistema de multipropriedade instituído por esta Convenção, sua administração será exercida por pessoa jurídica que dentre suas finalidades tenha atribuição de promover administração hoteleira, será contratada em conformidade com as regras fixadas por esta Convenção e ou deliberação de assembleia geral, que se dedicará às relações entre os condomínios/usuários e à gestão econômico /financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, do sistema de multipropriedade. **Parágrafo 3º** - O administrador só poderá ajustar o Regimento Interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade. **Artigo 3º** - Os condôminos do Breezes Búzios Resort e os condôminos do Búzios Fractional Resort reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciadas nas respectivas Convenções e seus termos de compromissos que obrigam a todos os compromissários compradores, todos os proprietários de unidades autônomas, coproprietários em multipropriedade e todos os usuários e convidados, os quais se comprometem a cumpri-la, por si e por seus sucessores a qualquer título. **Capítulo II — Das Descrições e do compartilhamento das partes comuns e exclusivas:** **Artigo 4º** - O Condomínio Búzios Fractional Resort é composto pelas áreas de uso comum definidas no Artigo 2º da Convenção de Condomínio do Breezes Búzios Resort, inscrito no CNPJ sob o nº 11.461.279/0001-27, registrada no Livro 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ sob o nº 133 sobre as quais serão definidas regras de compartilhamento de uso no Regimento Interno, do sistema de multipropriedade, harmonizando os interesses dos novos condôminos e usuários do Condomínio Búzios Fractional Resort e a entidade associativa prevista no Art. 48 das Disposições Transitória da Convenção do Condomínio Búzios Resort, titular no direito de explorar e adaptar o “direito de superfície” em atividades sustentáveis, conexas e conflitantes com o sistema de multipropriedade. Tal entidade poderá desenvolver nos condomínios atividades culturais, lazer/desportivas, econômicas sustentáveis, projetos de geração de energias renováveis e acomodações funcionais, sempre visando o emprego e renda da comunidade buziana, e, especialmente, para fazer cumprir as imposições da legislação socioambiental, inclusive lutar pela certificação da praia de Tucuns como Bandeira Azul, dentre outros assuntos. **Capítulo III - Das Frações em Multipropriedade das partes autônomas;** **Artigo 5º** - Também poderão aderir ao sistema de multipropriedade os condôminos proprietários de unidade não integrantes do “pool”, tidas como residenciais, que estão identificadas e discriminadas no artigo 7º da Convenção do Condomínio Edifício - empreendimento imobiliário denominado “Breezes Búzios Resort”, condição que será preenchida e declarada

CONTINUA NA FICHA 05

CERTIDÃO



RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manginhos - Armação dos Búzios - RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

FICHA Nº 0571

Associação dos Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro

após análise do número de adesões ao novo modelo ora proposto, as frações imobiliárias, a serem definidas e identificadas ao final do termo de 180 dias, contados do registro da presente convenção - tendo em conta a liberalidade prevista 13.777/18 - como integrantes do Condomínio Búzios Fractional Resort. **Parágrafo 1º** - Conforme define o Art. 1.358-C da Lei 13.777/18: Multipropriedade é o regime de Condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, sem prejuízo da expectativa ao direito real de laje, concedido, a entidade associativa e/ou em favor do interveniente na instituição da multipropriedade. **Parágrafo 2º** - No regime adotado por esta Convenção considera-se multipropriedade o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel (unidade autônoma - poolistas) é fracionado em 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e duas) cotas, correspondendo cada qual a uma fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, sobre a qual haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrará e/ou averbará os atos referentes à respectiva fração de tempo, formando, assim, um regime de Condomínio entre cada adquirente, figurando estes, individualmente, como coproprietários da unidade, aqui denominados multiproprietários. **Parágrafo 3º** - Cada uma das frações imobiliárias decorrentes do fracionamento em multipropriedade instituído sobre as 222 (duzentas e vinte duas) unidades autônomas integrantes do "pool", devidamente, discriminadas no artigo 6º da Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort será comercializada na modalidade de multipropriedade imobiliária por turnos de revezamento no tempo, conforme definido nesta Convenção, Regimento Interno e em consonância com a Lei 13.777/18 e o Cronograma de Uso. **Parágrafo 4º** - Cada uma das 107 (cento e sete) unidades autônomas residenciais, não integrantes do "pool" conforme artigo 7º da Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort poderão no prazo inderrogável - decadencial de 180 dias, contados do registro da presente convenção, mediante requerimento formal ao síndico do Condomínio Breezes Búzios Resort e/ou sob a chancela do Conselho de Representantes dos "poolistas", aderir à modalidade de multipropriedade e por consequência, ao Condomínio Búzios Fractional Resort, sujeitos às regras desta Convenção, Regimento Interno, Cronograma de Uso e demais normas que a complementam. Sendo que, após a sua adesão, passará a integrar obrigatoriamente o pool do empreendimento. **Parágrafo 5º** - Para definir a exata quantidade de Unidades Autônomas que passarão a integrar o Condomínio em multipropriedade "Búzios Fractional Resort" será preciso suceder o termo de 180 dias, contados do registro desta convenção e/ou da contratação da empresa estruturadora, ao fim do qual serão computadas as adesões compulsórias e facultativas, espelhando, assim, o novo número de unidades e/ou cotas/frações com suas respectivas configurações e condôminos

CONTINUA NO VERSO
DIGITALIZADO



REGISTRO – 133

sujeitos ao regime da multipropriedade ora instalado, mas pendente de condição suspensiva com caráter retro eficaz. **Parágrafo 6º** - Cada titular da unidade em multipropriedade tem a propriedade individual de uma unidade na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale à situação/localização no empreendimento imobiliário denominado Breezes Búzios Resort, situado no Município de Armação dos Búzios, Estado do Rio de Janeiro, devidamente, caracterizada, no seu aspecto físico, representada por um número ou o número do apartamento; e a temporal, que equivale a situação da unidade num determinado período do ano, para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no Cronograma de Uso. **Parágrafo 7º** - Assim, cada uma dessas unidades autônomas integrantes do “pool” será dividida nominalmente, em 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e duas) frações/cotas imobiliárias representadas por números que vão de “1” a “26” e ou “1 a 52” frações estas que representam 1/26 (um vinte e seis avos) ou 1/52 (um cinquenta e dois avos) da respectiva unidade “poolista” a que estão vinculadas. Ficam definidas como cota cabecel a fração de nº 26 e ou 52 que são reservada para fins de manutenção, conservação e compartilhamentos para o desenvolvimento de atividades compatíveis entre os condomínios e os objetivos da associação inscrita no CNPJ 14.413.730/0001-29, reconhecida e já credenciada, pelo Condomínio Búzios Resort. **Parágrafo 8º** - As frações são indivisíveis, destinadas ao uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de usá-la, inclusive com as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo, pelo tempo determinado em sua respectiva fração/cota conforme definido no Cronograma de Uso Compartilhado que integra o Regulamento de Uso, sendo ambos, parte integrante desta Convenção e em conformidade com a Lei. 13.777/18. **Parágrafo 9º** - O critério de divisão de cada uma das frações/cotas, portanto, é pela vertente temporal, de modo que, em termos de espaço, os adquirentes são titulares de 1 /26 (um vinte e seis avos) e/ou 1/52 (um cinquenta e dois avos) da totalidade do imóvel, porém, em termos temporais, fica ajustado entre si, que somente utilizarão de 02 (duas) e/ou 01 (uma) semanas do ano destinadas à respectiva fração/cota. **Parágrafo 10º** - As semanas do ano de cada uma das frações/cotas estão definidas nos termos do Cronograma de Uso Compartilhado. **Parágrafo 11º** - O calendário do Cronograma de Uso Compartilhado por sua vez é cíclico, ou seja, a cada ano as semanas de uso de cada cota se alternam, completando um ciclo em 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e dois) anos, momento em que automaticamente se inicia outro; estas alternâncias se repetem por 26 (vinte e seis) vezes e/ou 52 (cinquenta e dois) anos, conforme definido no Regulamento de Uso e/ou no Cronograma de Uso. **Parágrafo 12º** - As áreas comuns do empreendimento, bem assim unidades comercializadas no sistema de frações/cotas, em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliadas e equipadas, de acordo com as especificações

CERTIDÃO



RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICADO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manginhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-8093 - e-mail: dananx2@globo.com



Assessoria de Registro e Armação do Rio de Janeiro

constantes do Compromisso de Compra e/ou nos Instrumentos de Cessões que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos, e integram, para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada pelo(s) estruturante(s) e/ou administrador (es) que serão (Promitente(s) Vendedora(s), sob suas responsabilidades, exclusiva, aos consumidores, adquirentes cessionários disponibilizados no ato da aquisição. **Parágrafo 13º** - Com a instituição do Condomínio em Multipropriedade, as frações/cotas serão comercializadas pela(s) empresa(s) em conformidade com a proposta(s), contrato(s) aprovados para ao(s) estruturante(s) e/ou administrador (es) que serão (Promitente(s) Vendedora(s), até que todas estejam alienadas, e que a realização destas alienações contará com a anuência prévia de cada um dos proprietários, aderente ao sistema de multipropriedade e/ou critério deliberado em Assembleia Geral de condôminos ou de entidade controlada pelos proprietários. **Parágrafo 14º** - O Cronograma de Uso projetado no tempo o direito do condômino usar, gozar e fruir sua fração, em conformidade com o calendário já definido no Regimento Interno. **Artigo 6º** - A 26ª e/ou a 52ª fração/cota (fração de tempo) é para efeitos desta Convenção denominada de "fração/cota cabecel", e terá a função de promover reparos, manutenção nas propriedades autônomas e atribuição de representação em assembleias dos Condomínios, sem prejuízo, aos compromissos firmados pela entidade de representação dos condôminos com o Condomínio Breezes Búzios Resort, incorporadora, construtora e estruturadores, que ensejaram a instituição do sistema de multipropriedade. Os integrantes do sistema de multipropriedade instituído pelo Condomínio Búzios Fractional Resort, em conformidade com a legislação poderão concentrar a representação na proporção nesta convenção definida para votação em bloco se fazendo representar nas assembleias gerais pela cota cabecel, em conformidade com a legislação, sem prejuízo para critérios definidos no artigo 7º desta convenção. **Parágrafo Primeiro.** A(s) empresa(s) contratadas para estruturar e/ou administrar o Condomínio Búzios Fractional Resort, terão o controle de no máximo 60% das 26 frações/cotas (fração de tempo) da totalidade das unidades autônomas que integrarem o "pool" constituído pelo Condomínio em multipropriedade "Búzios Fractional Resort", para estruturar e/ou administrar com compartilhamento de responsabilidades o Condomínio, sendo vedada desde já a sua comercialização a terceiros, com o intuito de garantir a estabilidade do sistema de comercialização em multipropriedade instituído. A Associação de representação dos condôminos - ou pessoas por eles designadas em assembleias e/ou nos termos de compromissos - terão a propriedade e a representação de no mínimo 40% (quarenta) das 26 e/ou 52 frações/cotas (fração de tempo) da totalidade das unidades autônomas que integrarem o "pool" constituído pelo Condomínio em multipropriedade Búzios Fractional Resort, para compartilhar responsabilidades, de administração, de representação dos

DIGITALIZADO
CONTINUA NO VERSO

11 JAN. 2021

AAA 16589209



REGISTRO – 133

condôminos, restando concedido o direito de real de laje, em expectativa sobre as unidades autônomas e/ou em copropriedade, bem como o direito de superfície, para o desenvolvimento de atividades de hotelaria compatíveis como o terceiro setor e para fazer cumprir imposições da legislação socioambiental. **Parágrafo Segundo.** À primeira semana do mês de abril e a segunda semana do mês outubro, serão destinadas aos reparos e manutenção das Unidades autônomas integrantes do sistema de multipropriedade do Condomínio Búzios Fractional Resort, não podendo ser utilizadas pelos condôminos multiproprietários. **Parágrafo Terceiro.** A fração definida como “fração/cota cabecel (nº26)” e/ou (nº 52), constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário com ou sem matrícula específica, conforme disposto no Art. 2º, §12, da Lei nº 13.777/18, e administrada conforme o seguinte critério: I - Até o limite de 60% das frações/cotas, para as empresas de estruturação e/ou administração, conforme definido no(s) contrato(s); II - A Associação de representação dos condôminos - ou pessoas por ela designadas - serão de proprietários de no mínimo 40% das frações/ cotas, aos multiproprietários, conforme definido no(s) contrato(s) e nos termos do(s) Instrumentos firmados com as: Incorporadora, Construtora e Estruturadores do sistema de multipropriedades. **Parágrafo Quarto.** Caso a “fração/cota cabecel” não seja utilizada no seu período destinado para manutenção e/ou reparos nas unidades, à mesma poderá ser locada no sistema de hospedagem e/ou de “pool hoteleiro” e os valores revertidos na proporcionalidade e forma definida no Parágrafo Primeiro. **Artigo 7º** - Além das atribuições já definidas, a 26º e/ou 52º fração/cota (fração de tempo) do sistema de multipropriedade do Condomínio “Búzios Fractional Resort”, definida como cota cabecel, sem prejuízo para a proporcionalidade já definida, em situações de necessidade de reparos emergenciais na unidade habitacional que impeça a utilização da unidade por parte do proprietário no período destinado a sua fração/cota, o mesmo poderá utilizar outra unidade que contenha as mesmas características e que esteja inserida no sistema pool de hotelaria sem custo. Caso não tenha nenhuma unidade disponível, ele poderá utilizar a semana destinada à cota cabecel, conforme, Artigo 6º, Parágrafo Terceiro, I, desta convenção e critérios definidos no(s) contrato(s), cabendo à administradora a organização, a fim de evitar possíveis constrangimentos; **Capítulo IV — Das partes comuns:** **Artigo 8º** - Constituem partes comuns consubstanciadas de coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, tal como definidas no art. 3º da Lei 4.591/64, assegurado o direito de superfície nas condições estatuídas nesta Convenção e as normativas impostas pela Lei 13.777/18 - do Condomínio em Multipropriedade. **Capítulo V — Da Destinação e do Compartilhamento das Diferentes Partes:** **Artigo 9º** - As unidades definidas no Parágrafo 5º do Artigo 5º desta

CERTIFICADO



RIO DE JANEIRO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangulhos - Armação dos Búzios/RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globocom

FICHA Nº 07



Associação dos Tabeliães e Oficiais do Estado do Rio de Janeiro

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICADO

Convenção são destinadas especificamente ao uso, conforme parâmetros e limites estabelecidos pela Lei 13.777/18, e por esta Convenção, Regulamento Interno e regras definidas nos contratos de estruturação e/ou administração e compromisso assumidos com a entidade associativa. **Parágrafo único.** Assegurado o usufruto pelos próprios condôminos (ou convidados) ou comercialmente, para hospedagem, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação destas unidades para quaisquer outros fins, não previstos no Artigo 4º desta Convenção. **Artigo 10º** - A estruturação e administração do sistema de multipropriedade do Condomínio Búzios Fractional Resort será com responsabilidade e comprometimento com sua função social, promovendo ação, através, p. ex., de parcerias destinadas ao desenvolvimento sustentável da comunidade em que se situa o empreendimento, agindo em harmonia e regime de colaboração, inclusive, com entidades do Terceiro Setor, para oferecer as melhores práticas de gestão de hospedagem, adotando, para tanto, sistema de administração e de intercâmbio do direito de uso com outros empreendimentos análogos, visando à preservação do "pool" e a entrega de resultados aos coproprietários, empresas parceiras, colaboradores, comunidade buziana, cidadãos dos entornos, como, aliás, foi o compromisso assumido com o projeto original. **Parágrafo único.** Condomínio Búzios Fractional Resort obrigatoriamente integrará um sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no §2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação pela administradora. **Capítulo VI - Do uso das coisas e serviços exclusivos e compartilhadas:** **Artigo 11-** O condômino tem o direito de usar, administrar e fruir de sua(s) fração(ões) imobiliária(s), de acordo com a destinação estabelecida e segundo melhor lhe convenha, sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer suas vezes na ocupação, os preceitos desta convenção, não comprometendo e não permitindo que outrem, por ele, comprometa a solidez, a segurança, a tranquilidade, a categoria e o nível moral do empreendimento condominial. **Parágrafo único.** É vedada a introdução de modificações na estrutura interna das Unidades integrantes do Condomínio do Búzios Fractional Resort, sem deliberação de Assembleia Geral e/ou fora das condições estabelecidas na época da estruturação do sistema de multipropriedade. **Artigo 12.** As áreas comuns são compartilhadas entre os condomínios para de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta Convenção e da Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort, inscrito no CNPJ sob o nº 11.461.279/0001-27, registrada sob o nº 133 do Livro 3 – Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis de Armação dos Búzios/RJ, assegurado o respeito aos termos e compromisso dela decorrente, restando nesta Convenção definidas novas regras de

CONTINUA NO VERSO
DIGITALIZADO

AAA 16589210



REGISTRO - 133

compartilhamento de uso com os condôminos integrantes do sistema de multipropriedade do Condomínio Búzios Fractional Resort definidos nesta Convenção. **Parágrafo 1º** - As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, podendo a superfície ser explorada e/ou adaptada pela entidade associativa dos investidores instituidores, para o desenvolvimento de atividades culturais, lazer/desportivas, econômicas sustentáveis e projetos de geração de energias renováveis e acomodações funcionais, conforme Artigo 4º, desta Convenção, não podendo ser alteradas ou substituídas para outras finalidades sem o consentimento expresso dos Condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade. **Parágrafo 2º** - A exceção feita às partes de ingresso restrito, áreas comerciais e de eventos observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, e a destinação dos Condomínios. **Parágrafo 3º** - São consideradas de acesso restrito às áreas comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários dos Condomínios: Breezes Búzios Resort e Búzios Fractional Resort, bem como as áreas consideradas de risco, as dependências destinadas aos empregados, e as áreas de ingresso limitado por determinação da Convenção do Breezes Búzios Resort. Nestas áreas a visitação por condôminos e usuários é condicionada à autorização prévia do síndico e/ou administradora. **Parágrafo 4º** - A administradora ou seus prepostos recolherão, a depósito do empreendimento, quaisquer objetos que sejam deixados indevidamente nas áreas comuns, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível e/ou descartados após 180 dias. **Artigo 13** - A ocupação e o uso das unidades fracionadas e das áreas comuns ficam sujeitas às normas desta Convenção, do Regulamento Interno, compromissos e termos aprovados pelos condomínios. **Parágrafo 1º** - A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa Administradora do condomínio. **Parágrafo 2º** - Tendo em vista a forma de operação do condomínio em multipropriedade, ficará a cargo da administradora, disponível ao síndico o sistema de reserva da fração/cota adquirida, que funcionará através de meio eletrônico ou físico (em lugar designado pela administradora do condomínio), onde deverá o titular da fração/cota entrar em contato com os meios disponíveis para confirmação da utilização da unidade autônoma no período definido no Cronograma de Uso Compartilhado, com antecedência mínima de 15 dias. Caso no período estabelecido o multiproprietário não manifeste o desejo de usufruir da unidade, bem como, indique quaisquer outros (familiares, amigos, etc.) para a sua utilização, a referida unidade ficará disponível para locação através do pool, sendo os valores recebidos pela locação repassados ao multiproprietário titular, descontadas as taxas devidas à administradora.

Título II - Direitos, deveres e proibições dos Condôminos Multiproprietários. Artigo 14

CERTIDÃO



LIVRO 3

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS
REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO AUXILIAR

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 08/15

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguihos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

REGISTRO - 133

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTEZADO

- Sem prejuízo dos deveres impostos pela Lei 13.777/18 é estrita observância das normas aqui previstas e tudo quanto possa interessar ao uso e gozo geral dos espaços, dependências e serventias comuns, tudo fica subordinado às regras das convenções, do regulamento interno, dos termos de compromissos assumidos pelos condomínios conexos com as convenções e contratos. Capítulo I — Dos Direitos do Condôminos Multiproprietários. Artigo 15 – Constituem direitos dos condôminos, multiproprietários, além daqueles inerentes ao direito de propriedade e uso regulamentado pela Lei 13.777/18, e/ou em outros dispositivos previstos ou conexos com esta Convenção. I. Usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que fiquem respeitadas as disposições desta convenção, de forma também a, dentro ou fora de seu apartamento, não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a saúde, a higiene, a segurança, o sossego dos demais condôminos, além do bom nome do empreendimento condominial ou de sua marca fantasia. II. Usar e gozar da Área de Lazer e das partes comuns dos Condomínios e dos blocos, desde que não inpeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior; III. Examinar, na sala do síndico dos Condomínios ou na presença do preposto do síndico ou a quem ele designar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos; IV. Utilizar os serviços comuns oferecidos pelos Condomínios, inclusive os de portaria e estacionamento, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares; V. Participar e votar, por si, quando fração/cota através do seu Cabecel (representado pela fração/cota nº 26 ou 52), desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário, representado pelo Cabecel, corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário, representado pelo Cabecel, corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício, Búzios Breezes; VI. Registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao Condomínio ou que afetarem direito seu; VII. Receber avisos, comunicações e convocações, dos Condomínios, no endereço que indicar prévia e expressamente ao síndico, inclusive endereço eletrônico (e-mail); VIII. Denunciar formalmente administradora irregularidades observadas na funcionamento da multipropriedade; IX. Alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador; X. Ceder a fração de tempo em locação ou comodato; XI. O Regulamento de Uso e o instrumento de aquisição da fração determinarão

CONTINUA NO VERSO
DIGITALIZADO



REGISTRO – 133

obrigatoriamente o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo, sendo obrigação do usuário obedecer este número; **Parágrafo Único** - Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo. **Capítulo II — Dos Deveres dos Condôminos Multiproprietários: Artigo 16** - Compete ao síndico, a administradora e todos os condôminos e, por extensão, a todos os usuários do empreendimento, a qualquer título: **I.** Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância integral do disposto nesta convenção; **II.** Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstendo-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do empreendimento condominial ou dos seus ocupantes e usuários, só utilizando aparelhos, instrumentos ou objetos sonoros, com moderação; **III.** Responder por danos causados ao imóvel, as instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoa por ele autorizadas; **IV.** Comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; **V.** Não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; **VI.** Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; **VII.** Franquear e facilitar o acesso à sua respectiva unidade autônoma, a prepostos do síndico ou da administradora, devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar o apartamento ou bangalô ou qualquer outra dependência do empreendimento condominial, ou de incomodar qualquer dos seus usuários; **VIII.** Usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; **IX.** Consignar em contrato de locação, comodato, cessão, alienação a qualquer título ou de promessa de venda ou de venda de unidade e/ou fração, a obrigação do locatário, comodatário, cessionário, alienado ou promissário comprador ou comprador, de respeitar integralmente esta Convenção e demais normas Internas dos Condomínios e demais unidades imobiliárias integrantes do empreendimento condominial. **X.** Desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados na convenção de instituição em multipropriedade sob pena de multa diária, fixada em assembleia; **XI.** Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do empreendimento condominial; **XII.** Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá comunicações e avisos do síndico e/ou administradora, especialmente os endereços eletrônicos que serão considerados como meio formal de comunicação. **XIII.** Desocupar a unidade na data e horário previsto no cronograma de uso compartilhado, sob pena de estar promovendo desorganização no sistema de multipropriedade adotado por esta convenção. **XIV.** Concorrer, na proporção fixada para

CERTIDÃO



LIVRO 3

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO AUXILIAR

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 00097

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangueiras - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

REGISTRO -- 133

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICAÇÃO

MULTIPROPRIEDADE

a sua unidade, solidariamente, para as despesas condominiais e aquelas aprovadas em assembleia e necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do empreendimento condominial, inclusive para o seguro destes, qualquer que seja a sua natureza; XV. Suportar, na mesma proporção, solidariamente, os ônus a que estiverem ou ficarem sujeitos o empreendimento condominial em seu conjunto; XVI. Zelar, responsabilizando-se pessoal e solidariamente, pelo comportamento das pessoas que, a qualquer título, ocupem suas unidades autônomas e, bem assim, das que, com seu beneplácito, ingressarem no empreendimento condominial, arcando com eventuais multas decorrentes da infração dessas pessoas as normas desta convenção; XVII. Abster-se de realizar obras não deliberadas em Assembleias Gerais, sem prejuízo das demais vedações e limitações desta convenção; XVIII. Exigir do síndico as providências que forem necessárias para o cumprimento fiel da presente convenção; XIX. Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração e/ou Síndico; XX. Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do empreendimento; XXI. Permitir a realização de obras ou reparos urgentes na unidade autônoma; **Parágrafo 1º** – O multiproprietário estará sujeito a: I – Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; II – Multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres; **Parágrafo 2º** – A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: I – De todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel; II – Exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel. **Título III - Da Administração do Condomínio em Multipropriedade: Artigo 17** - Considerando indissolubilidade do “pool” imposta pela Convenção do empreendimento imobiliário Breezes Búzios Resort, consoante com o previsto § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771/08, também caracteriza que como “pool” a permuta e/ou intercâmbio do direito de uso entre sistema de multipropriedade, ora adotado com a instituição do Condomínio Búzios Fractional Resort, esta convenção ratifica todos atos, fatos e termos assumidos pelo Condomínio Breezes Búzios Resort, inclusive, reconhece a legitimidade da entidade associativa representativa dos instituidores e os termos firmados com o interveniente para instituição desta convenção. **Parágrafo 1º** - Para preservação do “pool” é necessário que a empresa contratada para administrar o Condomínio Búzios Fractional Resort, seja capaz de promover o intercâmbio (§2º do art. 23 da Lei nº 11.771/2008), seja do período de fruição da fração de tempo e/ou do local de fruição. **Parágrafo 2º** - Para estruturar o Condomínio em Multipropriedade “Búzios Fractional Resort” com singularidade jurídica e administrativa serão inicialmente, contratados

DIGITALIZADO VERSO

11 JAN. 2021

AAA 16589212



REGISTRO – 133

estruturadores com experiência, em multipropriedade e empresa administradora, com experiência em hotelaria e intercâmbio (§ 2º do art. 23 da Lei nº 11.771/2008) pelo período de 05 (cinco) anos, renováveis. **Parágrafo 3º** - O intercâmbio do direito de uso das frações é de responsabilidade exclusiva da administradora, conforme definido na documentação de sua contratação e normas impositivas do Código de Defesa do Consumidor. **Parágrafo 4º** - A administradora se dedicará às relações entre os condôminos/usuários do sistema de multipropriedade e da gestão econômico financeira dos recursos e dos meios necessários à administração do sistema de multipropriedade, que dentre outras atribuições definidas nesta Convenção caberá: (a) coordenar a utilização do imóvel; (b) definir, nos sistemas de fração temporal variável, o período de uso de cada um dos multiproprietários; (c) manter e conservar o imóvel; (d) trocar ou substituir equipamentos ou mobiliário; (e) elaborar orçamento anual; e (f) cobrar as cotas de cada um dos coproprietários, pagando as despesas comuns (art. 1.358-M do CC). A execução de serviços e/ou atividades poderão ser desenvolvidas por outras entidades, ou terceirizadas, delegadas ou desenvolvida em parcerias com o Condomínio "Breezes Búzios, mediante contratos, termos de compromissos e/ou cooperação firmados com entidades do terceiro setor. **Parágrafo 5º** - Sem nenhum prejuízo ao disposto na Lei 13.777-18, visando o êxito na instituição do projeto de Multipropriedade deverão ser implementadas no âmbito do Condomínio Breezes Búzios Resort, atividades em parcerias com entidades do Terceiro Setor comprometidas com a sustentabilidade. **Parágrafo 6º** - Os proprietários de frações/cotas do Condomínio "Búzios Fractional Resort" integrantes do "pool" de locação serão sempre considerados ocupantes transitórios, sendo a empresa administradora autorizada a assinar contratos de reservas temporários, usuais no turismo nacional e internacional, desde que as aludidas reservas não impliquem na ocupação, uso ou cessão de uso permanente ou por tempo indeterminado a terceiros, bem como na preferência da respectiva reserva. **Artigo 18** - Além das previstas noutros dispositivos deste documento, constituem obrigações e responsabilidades do Condomínio: I - Fazer-se representar por síndico ativa e passivamente, em juízo e fora dele. II - Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais, que poderão ser formalizados através de uma instituição de emprego e renda que contemple dentre seus objetivos, capacitação e formação profissional em hotelaria, turismo e eventos culturais e desportivos. III - Através de atos do síndico ou por seus prepostos em conjunto com a administradora contratada promover a transição para o sistema de multipropriedade. IV - Assegurar meios para viabilizar adesões dos Condomínios residenciais, artigo 7º da Convenção do Condomínio Breezes Búzios Resort ao sistema de multipropriedade, garantindo a manutenção do "pool" existente conforme a sua finalidade. V

CERTIFICADO



RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 10/15

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com



- Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário. VI - Em conjunto com a administradora Escriturar o Livro-Caixa. VII - Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, Regimento Interno, Cronograma de Uso Compartilhado, as normas internas dos Condomínios e/ou da unidade imobiliária (apartamento), e as deliberações das Assembleias, notificando os Condomínios da execução dessas últimas. VIII - Prestar contas apresentando relatório ao fim de cada mandato e apresentar propostas de orçamento. IX - Adquirir bens e promover atividades para os Condomínios. X - Contratar o seguro obrigatório da edificação, contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total. XI - Manter em perfeito funcionamento e condições de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão. XII - Dar publicidade de suas próprias decisões afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no "Informativo Eletrônico" do Condomínio "Búzios Fractional Resort" e sala do síndico e ou administradora. XIII - Abrir conta corrente dos Condomínios em estabelecimento bancário. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária. XIV - Controlar a ocupação dos apartamentos não pertencentes ao sistema de multipropriedade, acompanhamento da movimentação da recepção, sob a inspeção compartilhada dos Condomínios sob controle da administradora, consistindo em supervisionar e fiscalizar a ocupação dos apartamentos que sejam concedidos, desde que esta autorização de uso seja feita pelos proprietários através de documento por escrito, especificando o nome do usuário, período de permanência e as responsabilidades de pagamento das despesas opcionais. Caso o ocupante não efetive os pagamentos devidos, caberá ao proprietário que autorizou o pagamento, arcar com o resgate de seu débito. XV - Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao Condomínio "Búzios Fractional Resort" e à sua administração, guardando-os pelo prazo determinado em lei. XVI - Fornecer aos Condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, desde que o condômino solicitante assumam os custos decorrentes. Parágrafo 1º - O Condomínio NÃO será responsabilizado por furtos e roubos em geral. Parágrafo 2º - O Condomínio não será responsável pela movimentação de manobras dos veículos nos estacionamentos, nem danos, avarias, roubos ou furtos, devendo os condôminos e/ou usuários zelar por seus veículos abstendo-se inclusive de deixar objetos no interior dos automóveis. Artigo 19 - O Condomínio Breezes Búzios Resort perceberá taxa de administração a ser aplicada sobre as receitas mensais ordinárias e extraordinárias do Condomínio, como remuneração mensal dos respectivos

DIGITALIZADO
CONTINUA NO VERSO

11 JAN. 2021

AAA 16589213

Associação dos Notários e Registradores do Estado do Rio de Janeiro



REGISTRO - 133

serviços, para manutenção do sistema de multipropriedade, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades integrantes do "pool" formado pelas unidades que integram o sistema de multipropriedade. **Artigo 20** - A exploração do "pool" formado pelo sistema de multipropriedade deverá ser única e administrado conforme contrato aprovado em assembleia, em conformidade com esta convenção. **Artigo 21** - Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento condominial, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários dos Condomínios cuidará também dos Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos condôminos, cujos custos integram encargos mensais dos Condomínios que serão rateados entre os proprietários, de acordo com a modalidade de utilização. **Parágrafo Único.** Os serviços de portaria e recepção diurnos - serão prestados indistintamente - aos Condôminos do Breezes Búzios Resort e "Búzios Fractional Resort", hóspedes, usuários "Day use", conforme condições e direitos concedidos e estabelecidos nesta Convenção, no Regimento Interno no contrato de administração em multipropriedade ou termos de compromisso. **Artigo 22** - Os Condomínios por atos do síndico com anuência da administradora poderão firmar compromissos para execução de atividades, voltadas para o público externo, assegurando tratamento diferenciado aos condôminos, tais atividades não serão contempladas pelo rateio da taxa de Condomínio, com custo apartado, sob demanda. **Artigo 23** - Entende-se por: (a) Serviços Essenciais: Todos os serviços necessários ao funcionamento do sistema de multipropriedade, considerada a finalidade do Condomínio para a qual foi concebido; (b) Serviços Especiais: Serviços complementares ao sistema de multipropriedade que poderão ser explorados por terceiros, habilitados e/ou credenciados perante aos órgãos públicos competentes e autorizados pelos Condomínios e por Serviços Opcionais: serviços de hotelaria, que a administradora do sistema de multipropriedade se obriga a colocar à disposição dos coproprietários do sistema de multipropriedade. **Parágrafo Único.** São Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios: Recepção e portaria diurnos; Telefonia interna, força, luz, água e esgoto; Governança básica em horário comercial (serviços de limpeza básica da estrutura do apartamento); Troca e lavagem de enxoval (cama e banho) do apartamento por 01 (uma) vez no mínimo 02 vezes em cada semana; Manutenção dos enxovais de apartamentos; Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora, através de fundo específico cobrado mensalmente do Condomínio; Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e áreas mistas, quando comprovada a necessidade, através de fundo específico cobrado mensalmente do Condomínio; Limpeza e manutenção das áreas mistas, inclusive banheiros; Segurança e vigilância; Administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD,

CERTIFICADO



RIO DE JANEIRO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 Dr. Albert Danan
 Tabelião / Oficial
 FICHA Nº 115
 Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Mangunhos - Armação dos Búzios / RJ
 Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com



Associação dos Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro

RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais). Título IV - Do síndico: Artigo 24 - Considerando que as áreas e equipamentos de uso comuns serão compartilhados entre os Condôminos dos Condomínios: Breezes Búzios Resort e Búzios Fractional Resort, ficam preservadas as demais regras não sujeitas ao sistema de multipropriedade nesta convenção estabelecidas, tais como os compromissos contratuais, associativo e termos cooperação já assumidos e as regras convencionais impositivas aqui refletidas e mantidas. Parágrafo Único - Considerando que os condôminos multiproprietários do Búzios Fractional Resort usarão as áreas comuns definidas na Convenção do Breezes Búzios Resort os condôminos serão representados por síndico comum eleito pelo critério definido na convenção do Breezes Búzios Resort, sem prejuízo para as imposições da Lei 13.777/18 e com remuneração autônomas, com adicional de até 05(cinco) salários mínimos sobre sua remuneração, por força de natural aumento de responsabilidades e atribuições. Capítulo I - Atribuições do (a) síndico (a): Artigo 25 - Ficam preservadas as demais regras - não sujeito ao sistema de multipropriedade - estabelecidas na Convenção Escritura Pública de Convenção do Condomínio, empreendimento imobiliário, Breezes Búzios Resort, lá definidas e aqui espelhadas e mantidas. Artigo 26 - Em situações imprevistas deve o síndico determinar a administradora executar imediatamente as obras urgentes e cobrar, desde logo, as cotas partes nas despesas apresentando as justificativas posteriormente, na próxima assembleia-geral nos termos do art. 1.341, do CC. Parágrafo único. Na falta de numerário para a satisfação das despesas primordiais, o (a) síndico (a) mediante aprovação do Conselho de Representantes e/ou Conselho Consultivo e anuência da administradora poderá arrecadar a verba necessária, independentemente de autorização da assembleia. Título V — Dos Encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas ordinárias e extraordinárias. Artigo 27- Cada condômino concorrerá nas despesas de Condomínio, recolhendo, nos prazos previstos nesta convenção, a cota parte que lhe couber em rateio, proporcionalmente a sua fração de cada multiproprietários. Parágrafo 1º - Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do empreendimento condominial enumera-se como exemplo, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos: (a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos nesta convenção; (b) Impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns e áreas mistas; (c) Os Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, auditoria, informática, assessoria jurídica, etc.); e (d) Serviços ou obras de emergência, limitadas a 70% (setenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva; dentre outros. Parágrafo 2º - O Condômino pagará o aumento de despesa a que der causa. Parágrafo 3º - A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (NCPC, art. 784, X), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu

DIGITALIZADO CONTINUA NO VERSO

11 JAN. 2021

AAA 16589214



REGISTRO - 133

inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial em cartório competente para promover protestos. **Artigo 28** - As contribuições dos condôminos para o custeio das despesas condominiais serão até o décimo dia útil do mês vigente. **Parágrafo 1º** - Cabe ao Condomínio, via administradora arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo ao síndico promover a cobrança e/ou execução judicial das cotas atrasadas. **Parágrafo 2º** - Os Promitentes compradores e cessionários (condômino) que não pagar sua contribuição no prazo previsto ficarão sujeitos à multa de mora de 2% (dois por cento), mais a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, sobre o valor do débito, conforme artigo 406 do CC. **Parágrafo 3º** - Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação em favor do Condomínio Breezes Búzios Resort, da fração de tempo correspondente, em conformidade com o artigo 1.358-S do CC e tais frações ficarão sob administração das pessoas definidas no art. 7º, II desta convenção. **Artigo 29** - Além da multa aplicável, às cotas nas despesas de Condomínio vencerão correção monetária "pro rata" com parâmetro no Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) ou outro que seja utilizado para substituí-lo, e juros de 2% (dois por cento) ao mês desde o dia do vencimento daqueles encargos até final liquidação e, ainda, nos termos do art. 395, do Código Civil, honorários do advogado do Condomínio, que também serão devidos, na base de 20% (vinte por cento). **Parágrafo Primeiro** - Após 30 (trinta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do Condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigáveis, o débito será ajuizado e os direitos do condômino sobre a fração em Multipropriedade terá todos os serviços hoteleiros integral ou parcialmente suspensos, a critério da administradora até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços. **Parágrafo Segundo** - Poderá o Condomínio efetuar a locação da unidade habitacional do condômino inadimplente e usar dos recursos financeiros aí obtidos para abater os débitos condominiais de qualquer natureza. **Artigo 30** - O condômino que aumentar, seja por culpa, dolo, ou por motivo de seu interesse, as despesas comuns, deverá pagar no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações desta convenção. **Parágrafo Único** - A reparação de danos causados às áreas comuns, por condômino ou usuários de apartamentos e áreas autônomas, a qualquer título, será cobrada do proprietário da unidade autônoma responsável, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo das demais penalidades previstas nesta convenção. **Artigo 31** - Poderá o síndico exigir que administradora proceda imediatamente o conserto das instalações de que se originem vazamentos ou infiltrações de água ou esgoto.

CERTIDÃO



LIVRO 3

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS / RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO AUXILIAR

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 12/11

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios / RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

REGISTRO - 133

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

tanto no interior das unidades autônomas como nas áreas de uso comum. Quando o vazamento ocorrer dentro de uma unidade autônoma, seu proprietário reembolsará as despesas ao condomínio, acrescidas da taxa de expediente de 10% (dez por cento). As despesas e taxas de expedientes não reembolsadas dentro de 10 (dez) dias serão acrescidas de multa de 10% (dez por cento), mais juros de 2% (dois por cento) ao mês pro rata die e correção monetária pelo IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo incidentes desde o dia de vencimento do prazo de reembolso. Se a infiltração tiver origem em área comum, poderá o condômino, que se sentir prejudicado, mandar efetuar o conserto, exigindo o reembolso pelo Condomínio, no mesmo prazo, atribuindo-se a este as mesmas cominações em caso de atraso. **Parágrafo 1º** - A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários de APARTAMENTOS, a qualquer título, será cobrada ao proprietário da fração/cota respectiva, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de expediente de 10% (dez por cento) como enunciado acima, sem prejuízo da cobrança da multa acaso aplicável. **Parágrafo 2º** - No caso de unidade em multipropriedade, a reparação será cobrada do multiproprietário, cujo direito de uso corresponda à data em que o dano for causado. Em caso de impossibilidade de identificação da data, a reparação será cobrada de todos os multiproprietários da unidade. **Parágrafo 3º** - Só serão permitidas modificações nas unidades integrantes do sistema de multipropriedade para conformar o direito real de laje, em favor da entidade associativa e/ou do interveniente na instituição. **Parágrafo 4º** - Se o proprietário dificultar a execução do conserto pagará, ao dono do apartamento prejudicado, ou ao Condomínio (se a área prejudicada for de uso comum), a multa equivalente a 3 (três) vezes a cota condominial vigente no Condomínio Breezes Búzios Resort na ocasião, corrigida até a data do efetivo pagamento, além das custas e honorários de advogado, no caso de ação judicial para obrigá-lo a permitir as reparações necessárias. **Parágrafo 5º** - O empreendimento condominial e o condômino prejudicado, isoladamente ou em litisconsórcio, terão legitimidade para propor a referida ação. **Parágrafo 6º** - Pedir-se-á ao juiz, em ação cautelar de produção antecipada de prova, que designe perito para, no prazo máximo de oito dias, ou menos, nos casos de urgência, comparecer ao local e apresentar relatório prévio das avarias e das obras necessárias para repará-las. A vista desse relatório solicitar-se-á ao juiz que determine a imediata execução do conserto pela administradora, cabendo à sentença definir o responsável pelas despesas, com os acréscimos especificados nos parágrafos primeiro e segundo deste artigo. **Artigo 32** - As obras que interessarem higidez do empreendimento condominial, ou o serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia, podendo incumbir-se de sua execução a administradora. **Artigo 33** - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, de forma

DIGITALIZADO

11 JAN. 2021

VALIDO EM TODO O TERRITORIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 16589215



REGISTRO – 133

alguma valerá como escusa, para exonerá-lo de seus encargos. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. **Parágrafo único.** A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação. **Artigo 34 -** À exploração comercial dos apartamentos não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o Condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades. **Título VI - Da Conformação das Assembleias Gerais dos Condôminos:** **Artigo 35 -** Anualmente, no primeiro trimestre, será realizada a assembleia ordinária dos condôminos, que deverá tomar conhecimento, examinar e resolver, pela maioria dos presentes, sobre o orçamento elaborado pela administradora bem como sobre as contas relativas ao exercício anterior e demais assuntos de interesse geral. **Artigo 36 -** As assembleias serão convocadas pelo síndico por carta simples; (b) mediante edital que será enviado via “Informe Eletrônico” dos Condomínios Búzios Resort e Búzios Fractional Resort e encaminhado por e-mail ao endereço eletrônico ou quaisquer outros “aplicativos” que ateste recebimento, informado previamente pelo condômino; **Parágrafo 1º -** As convocações de assembleias, geral ou extraordinária, deverão ser feitas com antecedência mínima de 10 (dez) dias e poderão ocorrer fora do empreendimento condominial - em tal hipótese as assembleias serão na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. **Parágrafo 2º -** Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis; **Parágrafo 3º -** É dever exclusivo do condômino manter junto à Administração endereço residencial e endereço eletrônico ou quaisquer outros “aplicativos” que ateste recebimento, devidamente atualizados para os quais poderão ser enviadas as convocações a que alude o caput deste artigo, sob pena de presumirem-se válidas as convocações enviadas aos endereços cadastrados. **Artigo 37 -** As assembleias extraordinárias serão convocadas pelo (a) síndico (a), pela administradora ou por um grupo de condôminos que representem pelo menos a quarta parte dos votos totais. **Artigo 38 -** Salvo disposição contrária na lei e nas convenções deste empreendimento condominial, para que possam ser realizadas em primeira convocação, as assembleias ordinárias e extraordinárias exigem quórum mínimo de uma quarta parte dos votos totais. Na segunda convocação, a ser realizada pelo menos trinta minutos após, a instalação dar-se-á com qualquer número de condôminos presentes. **Artigo 39 -** Os proprietários de fração/cota (em sistema de multipropriedade) terão direito a voto nas Assembleias, direito este que poderá ser exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade, na proporção e forma prevista nesta Convenção e no regulamento de Uso, específico do sistema. Caberá à administradora dar ciência e informar os demais

CERTIDÃO



LIVRO 3

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO AUXILIAR

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº 13/15

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manginhos - Armação dos Búzios - RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

REGISTRO - 133

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

MATRÍCULA

representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial. **Parágrafo 1º** - Conforme descrito no item anterior, o voto das unidades comercializadas em multipropriedade será contabilizado por apartamento, manifestado pela cota CABECEL, cota número 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e duas), representada, conforme, Artigo 6º, Parágrafo Terceiro e critérios definidos nos termos do(s) Instrumentos firmados com as: Incorporadora, Construtora e Estruturadores do sistema de multipropriedades, contrato(s) ou com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma. **Parágrafo 2º** - Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovarem a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas. **Parágrafo 3º** - As votações obedecerão à seguinte lógica: as unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) e/ou 52 (cinquenta e duas) frações/cotas cada, serão representadas na proporcionalidade pelo CABECEL, titular da cota/fração, correspondente com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração. **Parágrafo 4º** - Se uma fração/cota de unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma prevista em lei, essas deverão eleger uma dentre elas, para representá-las diante dos demais condôminos, mediante mandato especial, sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção. **Artigo 40** - As Assembleias serão presididas pelo (a) síndico (a) ou por condôminos eleitos por aclamação e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes. **Artigo 41** - As decisões tomadas nas assembleias serão comunicadas pelo (a) administrador (a) ou pelo síndico (a), obrigando a todos os condôminos indistintamente. **Parágrafo 1º** - Até 15 (quinze) dias após a realização das Assembleias a administradora colocará a disposição dos condôminos, no escritório do Condomínio ou via de meio eletrônico, extrato da ata, por ela própria autenticada, e dele fornecerá cópia a quem o solicitar. **Parágrafo 2º** - Havendo manifestação formal contrária à aprovação do texto da ata, será ela tomada como recurso para a próxima Assembleia, se assim o requerer o impugnante. **Parágrafo 3º** - A interposição do recurso de que cuida o item anterior não suspende a decisão nem mesmo relativamente ao impugnante que, entretanto, poderá exercer o direito de convocação de Assembleia Geral para apreciá-lo. **Artigo 42** - Fica estipulado o quórum de 1/3 dos condôminos para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento de respectivo multiproprietário, conforme Art. 1.358-P, bem como o mesmo quórum para a deliberação de alienação, pelo condomínio e/ou entidade de representação dos condôminos, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietários, devendo ser convocada assembleia específica para discussão do tema.

DIGITALIZADO
CONTINUA NO VERSO

11 JAN. 2021

AAA 16589216

Associação dos Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro



REGISTRO - 133

Título VII - Das Contribuições e dos Fundos: Artigo 43 - Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas, não previstas no orçamento, ficam instituídos 03 (três) fundos de reserva cuja contabilização obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e a suas receitas serão lançadas em contas bancárias distintas, conforme sua origem e finalidade. **Artigo 44** - É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, que será constituído das seguintes verbas: I - Pela taxa de 10% (dez por cento) sobre a contribuição dos condôminos; II - Pelas multas por infração desta convenção e do regimento interno; III - Pela aplicação financeira do próprio capital do fundo de reserva. **Artigo 45**- O Fundo de Reserva Especial de Mobília e Equipamentos criado com foco específico para troca de mobiliário, enxoval e equipamentos internos dos apartamentos com duração de 05 (cinco) e percentual e base de incidência a serem definidos em assembleia geral ou extraordinária. **Artigo 46** - O Fundo Especial de Manutenção Ordinária a ser criado objetivando a manutenção, pintura interna e externa da área comum, bem como, a troca de gases dos aparelhos de ar condicionado, com duração permanente e percentual e base de incidência a serem definidos em assembleia geral ou extraordinária. **Título VIII - Da Alteração da Convenção: Artigo 47** - As decisões que visem a modificar esta convenção somente terão valor se tomadas e aprovadas por 2/3 (dois terços) dos votos no âmbito dos condomínios. Tais decisões, não poderão ser por votação em bloco e/ou por representação de "cota cabeceira" bem como o texto alterado, deverá ser averbado no Registro de Imóveis competente. **Título IX - Da Contratação de Seguro do Empreendimento Condominial** **Artigo 48** - O empreendimento condominial será segurado pelo valor aprovado em comum acordo entre síndico e administradora por meio de companhia de comprovada idoneidade contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se, na apólice, o valor de cada unidade. **Artigo 49** - É lícita a cada condômino, individualmente e às suas expensas, aumentar o seguro de sua própria unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma, desde que tal ato não implique em majoração para os demais condôminos. **Artigo 50** - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do empreendimento condominial, a assembleia-geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos, investindo-a de poderes para: I - Receber indenização e depositá-la, em nome do empreendimento condominial, no estabelecimento bancário designado pela assembleia, e no qual será aberta conta especial; II - Abrir concorrência para a reconstrução dos prédios ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia-geral para a devida deliberação; III - Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas. **Artigo 51** - Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas de

CERTIDÃO



RIO DE JANEIRO

LIVRO 3

REGISTRO AUXILIAR

REGISTRO - 133

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS - RJ REGISTRO DE IMÓVEIS

Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial

FICHA Nº

Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manginhos - Armação dos Búzios - RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com



Associação de Notários e Registradores do Estado de Rio de Janeiro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIDÃO

reconstrução, concorrerão os condôminos para o pagamento do faltante, salvo se a minoria se recusar a fazê-lo, caso em que cederá a maioria os seus direitos, na forma da lei. **Artigo 52** - Qualquer deliberação que não seja a da fiel reconstrução do empreendimento condominial, tal como eram antes, dependerá da aprovação de condôminos que representem, no mínimo, dois terços dos condôminos. **Título X - Da Transferência das Frações em Multipropriedade:** **Artigo 53** - A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. **Artigo 54** - O direito de preferência na alienação de fração de tempo poderá ocorrer em favor das pessoas definidas no artigo 6º, Parágrafo Terceiro, II, desta convenção ou em conformidade com as imposições da Lei 13.777/18. **Artigo 55** - O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o §5º do art. 1.358-J do Código Civil (Lei 13.777/18) caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição. **Título XI - MULTAS E PENALIDADES:** **Artigo 56** - Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção, do Regulamento de Uso ou de decisão irrecorrida ao síndico, ou de decisão da Assembleia Geral, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal, vigente no dia do pagamento da multa, além de ser o faltoso compelido a se abster da prática do ato ou, quando for o caso, desfazê-lo e, ainda, a sofrer interrupção dos serviços. **Parágrafo único** - No caso do infrator ser proprietário de unidade em sistema de multipropriedade, em obediência à isonomia, a multa será igual à taxa total da unidade e não apenas à sua parte na contribuição mensal. **Artigo 57** - A multa será exigível junto com a primeira contribuição mensal ou encargo que se vencer após a sua imposição, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo, que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa. **Artigo 58** - As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática da observância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil. **Título XII - Disposições Finais:** **Artigo 59** - O Condomínio manterá, sob a guarda da administradora, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento do sistema de multipropriedade, prontamente acessíveis ao síndico, os seguintes: I - Jogo completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda a edificação, inclusive das reformas, acréscimos e modificações efetivas. II - Livro de Atas das Assembleias. III - Livro de Presença dos Condôminos em Assembleias. IV - Livro de Registro ou sistema de guarda de endereço e/ou outros meios de contato com os Condôminos. V - Livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na Portaria, à disposição exclusiva dos Condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer

DIGITALIZADO

11 JAN. 2021

AAA 16589217



REGISTRO – 133

terceiros, nele lançar qualquer registro. VI - Fichas de Registro de Proprietários e usuários. VII - Livro de protocolo. VIII - Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados. IX - Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, para fiscais, etc., do qual cada administradora obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor; X - Certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares. XI - Calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do Condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia/ prazos de prescrição de obrigações, etc. Artigo 60 - O exercício financeiro do Condomínio coincidirá conforme o critério definido na Convenção do Condomínio Búzios Breezes Resort. Artigo 61 - A utilização das vagas de estacionamento fica sujeita às regras definidas na Convenção do Condomínio do empreendimento imobiliário, denominado Breezes Búzios Resort. Artigo 62 - As unidades em sistema de multipropriedade serão representadas nas assembleias ordinárias e extraordinárias que se realizarem, bem como perante a administração do condomínio, pelo seu CABECEL, definida como a cota número 26, que pela unidade discutirá e votará. Fica designado como CABECEL de cada unidade, em regime de multipropriedade, o titular da fração/cota de número 26, a qual será representada conforme, Artigo 6º, Parágrafo Terceiro e conforme critérios definidos no(s) contrato(s) ou com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma. Parágrafo Único - O CABECEL não terá encargos condominiais e não será responsável pelos encargos condominiais dos demais multiproprietários, que deverão recolher as importâncias de suas cotas da unidade autônoma, diretamente ao condomínio. Artigo 63 - A administração, a quem caberá a execução operacional do empreendimento, será exercida pela Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro. Artigo 64 - Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com o que estabelece a Lei 13.777/18 e interpretados conforme a Lei 8;078/90. Artigo 65 - Fica eleito o foro da cidade e comarca de Armação dos Búzios, RJ, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio entre condôminos, entre estes e o Condomínio, ou quaisquer temas tratados nessa Convenção, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora. Título XIII - Ratificações e Revogações. Artigo 66 - Os condôminos subscritores da presente Escritura de Convenção outorgam poderes ao Síndico do Condomínio Búzios Resort para proceder as rerratificações para atender o direito de opção previsto no Artigo 5º desta Convenção e, então, definir a exata quantidade de unidades imobiliárias que integram o Condomínio Búzios Fractional Resort e/ou promover quaisquer

CERTIFICADA

outros ajustes que sejam necessários para atender às eventuais exigências dos Cartórios ou do Registro de Imóveis, com vistas ao registro do presente instrumento. **Artigo 67** – Ficam aprovadas e ratificadas o teor da Convenção que instituiu o Condomínio Búzios Fractional Resort e revalida a representação dos Conselheiros – Conselho de Representantes, eleitos na AGE de 27 de abril de 2019 e o mandato de síndico, subsíndico e membros do conselho, eleitos na AGE de 23 de março de 2018 para exercerem para suas representações, conforme os termos e as condições estabelecidos nesta Convenção e na Convenção do Condomínio Búzios Resort. **Título XIV - Das Disposições Transitórias: Artigo 68** - Os Membros do Conselho de Representantes que instituem e aprovaram nesta Assembleia Geral de Condôminos a presente Convenção, inclusive sob responsabilidade pessoal, declaram que a legalidade do ato não poderá ser alegada por seus representados, sem prévia anulação de seus votos, já que como representantes legalmente eleitos, para instituir e dar forma ao sistema de multipropriedade se sub-rogam nos direitos e obrigações dos representados, razão pela qual - não havendo vício social ou de vontade nos votos em si. - A deliberação que deles resulta ou resultará não poderá ser impugnada; sob pena de abuso de direito e perdas e danos por parte dos representados em abuso do uso do processo". Armação dos Búzios, 30/12/2020. Eu, [assinatura] (Bianca Damiane Frank Barbosa da Silva – Escrevente – Mat. 94/20135), digitei e conferi. E eu, [assinatura] (Cristina de Lourdes Lousada Ribeiro – Oficial / Interventora – Mat. 90/46) subscrevo. (Custas – 12/2020 – Emol. R\$ 8.015,79 / Total = R\$ 11.271,69). A oficial: [assinatura] Ana Carla Lima Neves Substituta Matr. 94-7604

consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: Certifico e dou fé que a presente é reprodução autêntica de todos os atos constantes do Registro a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, não dizendo respeito diretamente a imóvel matriculado, mas sim, a registro assentado no Livro nº 3 - Registro Auxiliar deste Serviço Registral. As buscas procedidas compreendem o período de 26 (vinte e seis) de maio do ano de 2000 (dois mil), data da instalação deste Serviço, até o presente. Eu, [assinatura] Oficial, subscrevo e assino. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
Armação dos Búzios
O OFICIAL

[assinatura]
Adriana Meneses Silveira
Escrevente
Mat. 94-16273



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDQN 87609 YZU
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

[assinatura]
Adriana Meneses Silveira
Escrevente
Mat. 94-16273

Certidão RI – Validade: 30 dias.

TALÃO nº: 215.557

Portaria CGJ/RJ nº 2.881/2019

| Ato | Tabela | Custas |
|--------------|---------|------------|
| Certidão | 05,4, 6 | R\$ 82,54 |
| FETJ | | R\$ 16,50 |
| FUNDPERJ | | R\$ 4,12 |
| FUNPERJ | | R\$ 4,12 |
| FUNARPEN | | R\$ 3,30 |
| F.C.A.Gratis | | R\$ 1,65 |
| ISSQN | | R\$ 4,12 |
| Total do Ato | | R\$ 116,35 |

DIGITALIZADO

11 JAN. 2021
CONTINUA NO VERSO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



CONTINUA NA FICHA