

CONTRATO N.º 015/2024

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL N.º 015/2024 QUE ENTRE
SI FAZEM A FUNDAÇÃO INSTITUTO
DAS ÁGUAS DO MUNICÍPIO DO
RIO DE JANEIRO – RIO-ÁGUAS E A
CCN ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO
DE BENS LTDA.**

FUNDAÇÃO INSTITUTO DAS ÁGUAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – RIO-ÁGUAS, pessoa jurídica de direito público, criada pela Lei Municipal nº 2.656, de 23.06.98, inscrita no CNPJ/sob o nº 02.712.055/0001-50, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Afonso Cavalcanti, 455, 12º andar, Cidade Nova, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20.211-110 ("**LOCATÁRIA**"), neste ato representada por seu Presidente, Sr. **WANDERSON JOSÉ DOS SANTOS**, nomeado pelo Decreto "P" nº 486, de 20.09.2021, publicado no D.O.Rio de 21.09.2021 e **CCN ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.012.731/0001-21, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Paulo de Frontin, nº 01, sala 3, Cidade Nova, CEP: 20.260-010 ("**LOCADORA**"), representada neste ato por **NEWTON SIMÕES FILHO**, portador da carteira de identidade nº 3.468.753, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 326.973.338-00;

CONSIDERANDO que:

- (i) o Município do Rio de Janeiro realizou através da Empresa Municipal de Urbanização – RIOURBE (doravante referidos como "PODER CONCEDENTE"), em 09/09/2003, a Concorrência Pública nº 049/2002 para concessão de serviço público, precedido de obra pública, tendo como objeto a construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogável por igual período, do complexo Centro de Convenções e outras edificações (doravante referidos como "CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA"), em região localizada na área do Teleporto, na Cidade do Rio de Janeiro, composta por diversos imóveis desapropriados pelo Município por interesse público, alguns dos quais ainda se encontram em processo de conclusão dos processos de desapropriação e pendente de regularização imobiliária perante o Cartório de Registro de Imóveis competente (em conjunto doravante referidos como "ÁREA CONCEDIDA");
- (ii) a empresa Racional Engenharia Ltda. ("RACIONAL") venceu referida concorrência, celebrando com o PODER CONCEDENTE o Contrato de Concessão de Serviço Público datado de 05/12/2003 ("CONTRATO DE CONCESSÃO"), passando a deter o direito de, pelo prazo de 30 (trinta) anos, explorar a ÁREA CONCEDIDA e suas edificações, podendo locar ou ceder espaços do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA a terceiros;
- (iii) no CENTRO EMPRESARIAL RIO CIDADE NOVA foi construído o Edifício de 8 (oito) andares, localizado na Rua Beatriz Larragoiti Lucas nº 121, Cidade Nova, Rio de Janeiro, RJ, cadastrado no Município do Rio de Janeiro sob o nº de contribuinte 3.411.376-1 doravante denominada EDIFÍCIO TORRE NORTE;

(iv) a RACIONAL, com a aprovação do Município, cedeu à LOCADORA os direitos de exploração do EDIFÍCIO TORRE NORTE, conferidos pelo CONTRATO DE CONCESSÃO, nos termos do 1º Termo de Cessão Parcial do Contrato nº 073/2008, de 8 de dezembro de 2008 ("TERMO DE CESSÃO");

Têm justo e acordado o presente **Contrato**, que é celebrado com base no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, autorizado pelo despacho do Presidente da RIO-ÁGUAS, datado de 02.05.24, às fls. 44 do processo AGU-PRO-2024/00118, publicado no D.O. Rio nº 31, fls.16, de 03.05.24, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Legislação Aplicável

A presente locação se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 19.10.91 e suas alterações, e nos aspectos relacionados a licitações e formalidades administrativas pela Lei Federal nº 14.133 de 01.04.21, pelo Decreto Rio nº 50.797, de 13.05.22, pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei 207, de 19.12.80, e suas alterações, ratificadas pela Lei Complementar nº 01, de 13.09.90, e pelo Regulamento Geral do Código supra citado (RGCAF), aprovado pelo Decreto nº 3.221, de 18.09.81, e suas alterações.

CLÁUSULA SEGUNDA - Objeto

É objeto do presente CONTRATO a locação da área de **1.410,63m² (um mil quatrocentos e dez, virgula sessenta e três, metros quadrados)** situada no **4º pavimento, Ala Sul, do EDIFÍCIO TORRE NORTE**, área identificada na planta baixa que, ora rubricado pelas Partes, integra o presente instrumento como **Anexo I - ÁREA EM LOCAÇÃO**, incluindo **12 (doze) vagas no estacionamento subterrâneo**.

Parágrafo Primeiro - As obras de adequações serão realizadas pela **LOCADORA**, no prazo de 60 dias corridos, a contar da data de início da vigência deste contrato, após o que, a **ÁREA EM LOCAÇÃO** será objeto de vistoria conjunta e o **TERMO DE VISTORIA** assinado pelas PARTES passará a constituir parte integrante do presente contrato.

Parágrafo Segundo - A licitação foi considerada inexigível, conforme processo administrativo AGU-PRO-2024/00118, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, autorizada por despacho do Presidente da RIO-ÁGUAS, datado de 02.05.24, (fls. 44 do processo AGU-PRO-204/00118), publicado no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro – D.O. Rio nº 31, fls.16, de 03.05.24.

CLÁUSULA TERCEIRA – Prazo

O presente contrato terá prazo determinado de 60 (sessenta) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado por tempo indeterminado, na forma do parágrafo único do art. 56 da Lei Federal nº 8.245/1991.

Parágrafo Único - A **LOCATÁRIA** poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, quando justificadas razões de interesse público, ou quando ocorrer caso fortuito ou força maior, denunciar a locação antes do término do prazo acima, desde que notifique o locador com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA QUARTA – Valor do Aluguel e Encargos Locatícios

O **aluguel mensal** da **ÁREA EM LOCAÇÃO** será de R\$ 59.246,46 (cinquenta e nove mil, duzentos e quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos) ("Aluguel"), equivalente a R\$ 42,00 (quarenta e dois reais) por metro quadrado.

Parágrafo Primeiro - Em razão de condição ajustada em 8º Aditivo ao Contrato de Concessão, a **LOCADORA** concederá o desconto de 50% (cinquenta por cento) no valor do Aluguel, durante o período de vigência do contrato, de modo que será devido pela **LOCATÁRIA**, o **valor mensal de R\$ 29.623,23 (vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e vinte e três centavos), equivalente a R\$ 21,00/m² (vinte e um reais por metro quadrado).**

Parágrafo Segundo - A **LOCATÁRIA** reembolsará à **LOCADORA**, pelo respectivo valor sem quaisquer acréscimos, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da apresentação das respectivas cobranças pela **LOCADORA**:

- I - o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, tendo ciência de que a cobrança feita pelo Poder Público é única para todo o EDIFÍCIO TORRE NORTE, de modo que a **LOCATÁRIA** deverá realizar os pagamentos à **LOCADORA** dos valores proporcionais à **ÁREA LOCADA**;
- II - o rateio das despesas relativas às áreas comuns do condomínio;
- III - o rateio das despesas relativas ao consumo, pela **LOCATÁRIA**, de energia e água/esgoto, de acordo com o apurado pelos medidores individuais correspondentes à **ÁREA LOCADA** privativa.

CLÁUSULA QUINTA – Reajustamento do Aluguel

O aluguel ora fixado sofrerá reajuste anual pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, consoante artigo 1º do Decreto Rio Nº 48.483, de 29.01.21.

Parágrafo Primeiro – (Extinção do Índice) - Em caso de extinção do índice escolhido deverá ser aplicado, para o fim acima, o índice substitutivo do mesmo, ou então, caso não venha a existir outro em substituição, o índice oficial legalmente estabelecido pelas autoridades competentes, ou entre os índices disponíveis, o mais favorável à Administração.

Parágrafo Segundo – (Apostilamento) - O reajustamento será registrado nos autos do processo administrativo por apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA – Forma de Pagamento

O aluguel e os encargos locatícios serão pagos mensalmente à **LOCADORA**, mediante a apresentação da respectiva fatura ou recibo, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencido mediante crédito na conta nº 13076065-2, Agência nº 2271 do Banco Santander.

Parágrafo Primeiro - Na ocorrência de reajustamento do aluguel, na forma da cláusula quinta, a fatura ou recibo mencionados no parágrafo anterior, deverão contemplar o valor já reajustado, que será conferido pelo agente responsável pela fiscalização do contrato.

Parágrafo Segundo - Havendo mora da **LOCADORA** no encaminhamento da fatura ou recibo com o valor do aluguel já reajustado, a **LOCATÁRIA** deverá pagar o valor histórico do reajuste, sem a incidência de juros ou correção monetária.

Parágrafo Terceiro – (Multa) – O valor dos pagamentos eventualmente efetuados com atraso, desde que não decorra de fato ou ato imputável à **LOCADORA**, sofrerá a incidência de juros e correção monetária, de acordo com a variação da TAXA SELIC aplicável à mora da **LOCATÁRIA**, limitados a 12% ao ano.

CLÁUSULA SÉTIMA - Vigência em caso de Alienação

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título universal ou singular, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros no âmbito do direito de exploração cabível ao Locador. Com vistas ao exercício, pela **LOCATÁRIA**, desse seu direito, obriga-se a **LOCADORA** a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

Parágrafo Primeiro - A **LOCADORA** dará ciência ao PODER CONCEDENTE da existência deste Contrato, por meio de protocolo junto a processo administrativo próprio, visando preservar os direitos da **LOCATÁRIA** perante o titular dos direitos de propriedade e alienação do Imóvel. Após confirmada a regularização das matrículas pelo PODER CONCEDENTE na forma indicada nos “Considerandos” desde instrumento contratual, e após registros subsequentes das edificações, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério e suas exclusivas expensas, promover registros e/ou averbações do presente Contrato junto aos Cartórios de Registro Geral de Imóveis e/ou de Registro de Títulos e Documentos competentes.

Parágrafo Segundo - Em caso de extinção, total ou parcial, do CONTRATO DE CONCESSÃO ou do TERMO DE CESSÃO celebrado com o PODER CONCEDENTE, desde que tal extinção envolva os direitos do LOCADOR de exploração do Edifício TORRE NORTE e consequentemente a perda do direito de uso da **ÁREA EM LOCAÇÃO**, as Partes ficarão desobrigadas de todas as Cláusulas do presente Contrato, nada sendo devido de uma outra, a qualquer título, ressalvado direito de sub-rogação.

CLÁUSULA OITAVA - Conservação, Reparos e Obras

A **LOCATÁRIA** obriga-se a conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal, bem como a restituí-lo, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal.

Parágrafo Primeiro – (Reparos à conta da LOCADORA) - Obriga-se a **LOCADORA** a executar as reparações de que venha a necessitar o imóvel locado, destinadas a repor o mesmo nas condições de habitabilidade, segurança e higiene.

Parágrafo Segundo – (Benfeitorias) - A **LOCATÁRIA** poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem detrimento do imóvel.

Parágrafo Terceiro - (Direito de Retenção) - A **LOCATÁRIA** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução de benfeitorias necessárias, quando a **LOCATÁRIA**, previamente notificada, houver se recusado a realizá-las ele próprio, bem como no caso de benfeitorias úteis que forem realizadas, desde que autorizadas.

CLÁUSULA NONA - Utilização do Imóvel

O imóvel locado será utilizado para instalação da sede da **FUNDAÇÃO INSTITUTO DAS ÁGUAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – RIO-ÁGUAS**.

Parágrafo Único - A **LOCATÁRIA**, por si, seus funcionários, colaboradores, prepostos e visitantes, obriga-se a observar o **REGIMENTO INTERNO do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA (ANEXO II)**, naquilo que não contrariar o presente CONTRATO.

CLÁUSULA DÉCIMA - Mora

A **LOCADORA** reconhece à **LOCATÁRIA**, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em qualquer circunstância e sem as limitações estabelecidas no art. 62, parágrafo único da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Seguros

Caberá à **LOCADORA** manter seguro o imóvel pelo valor que entender adequado, correndo por sua conta o pagamento dos prêmios correspondentes, excetuados os relativos aos seguros contrafogo correspondente à **ÁREA EM LOCAÇÃO** que competirá à **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Impedimento à Utilização do Imóvel

No caso de incêndio ou da ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte da **LOCATÁRIA**, poderão as partes, de comum acordo, alternativamente: a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a **LOCADORA** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao

impedimento do uso; b) considerar rescindido o presente contrato, sem que assista qualquer direito de indenização a qualquer das partes..

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Valor e Empenho

O valor global deste contrato é estimado em **R\$ 4.135.402,80** (quatro milhões, cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e dois reais e oitenta centavos), sendo R\$ 1.777.393,80 (um milhão setecentos e setenta e sete mil, trezentos e noventa e três reais e oitenta centavos) referentes ao Aluguel, R\$ 1.991.527,20 (um milhão, novecentos e noventa e um mil, quinhentos e vinte e sete reais e vinte centavos) referentes ao Condomínio e R\$ 366.481,80 (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e um reais e oitenta centavos) referentes ao IPTU, e correrá à conta do Programa de Trabalho 10.17.122. 0385. 4165, Código de Despesa 339039 tendo sido empenhada a importância de R\$ 551.387,04 (quinhentos e cinquenta e um mil e trezentos e oitenta e sete reais e quatro centavos) através da Nota de Empenho nº 2024NE000172, emitida em 03.05.2024, sendo que as despesas relativas aos exercícios subseqüentes correrão por conta das dotações orçamentárias respectivas, devendo ser empenhadas no início de cada exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Foro

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes contratantes a qualquer outro que tenham ou venham a ter por mais especial ou privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– Publicação

A **LOCATÁRIA** promoverá a publicação do extrato deste instrumento no Diário Oficial do Município no prazo de 20 (vinte) dias contados da sua assinatura, às suas expensas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Documentação

A **LOCADORA** já apresentou, e consta do processo, a documentação relativa ao imóvel locado e apresenta neste ato, os documentos comprobatórios das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Acompanhamento e Fiscalização

Durante a vigência deste contrato, o acompanhamento e a fiscalização serão exercidos por servidor designado para esse fim.

Parágrafo Primeiro – O representante anotará em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento deste contrato, solicitando à **LOCADORA** as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados.

Parágrafo Segundo - A **LOCATÁRIA** faculta desde já à **LOCADORA**, o exame e vistoria da **ÁREA EM LOCAÇÃO**, desde que a visita seja notificada com antecedência mínima de 5 (cinco) dias e ocorra em período do dia previamente acordado entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Fiscalização Financeira e Orçamentária

A **LOCATÁRIA** providenciará a remessa de cópias autênticas do presente instrumento ao órgão de controle interno do Município no prazo de 5 (cinco) dias contados da sua assinatura e ao Tribunal de Contas do Município no prazo de 10 (dez) dias, contados da sua publicação.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes, por seus representantes legais das Partes e as respectivas testemunhas firmam o presente instrumento por meio eletrônico e físico.

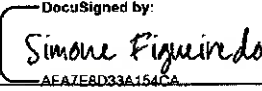
Rio de Janeiro, de maio de 2024


FUNDAÇÃO INSTITUTO DAS ÁGUAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO – RIO-ÁGUAS.
LOCATÁRIA


CCN TORRE NORTE LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
LOCADORA

Testemunhas:

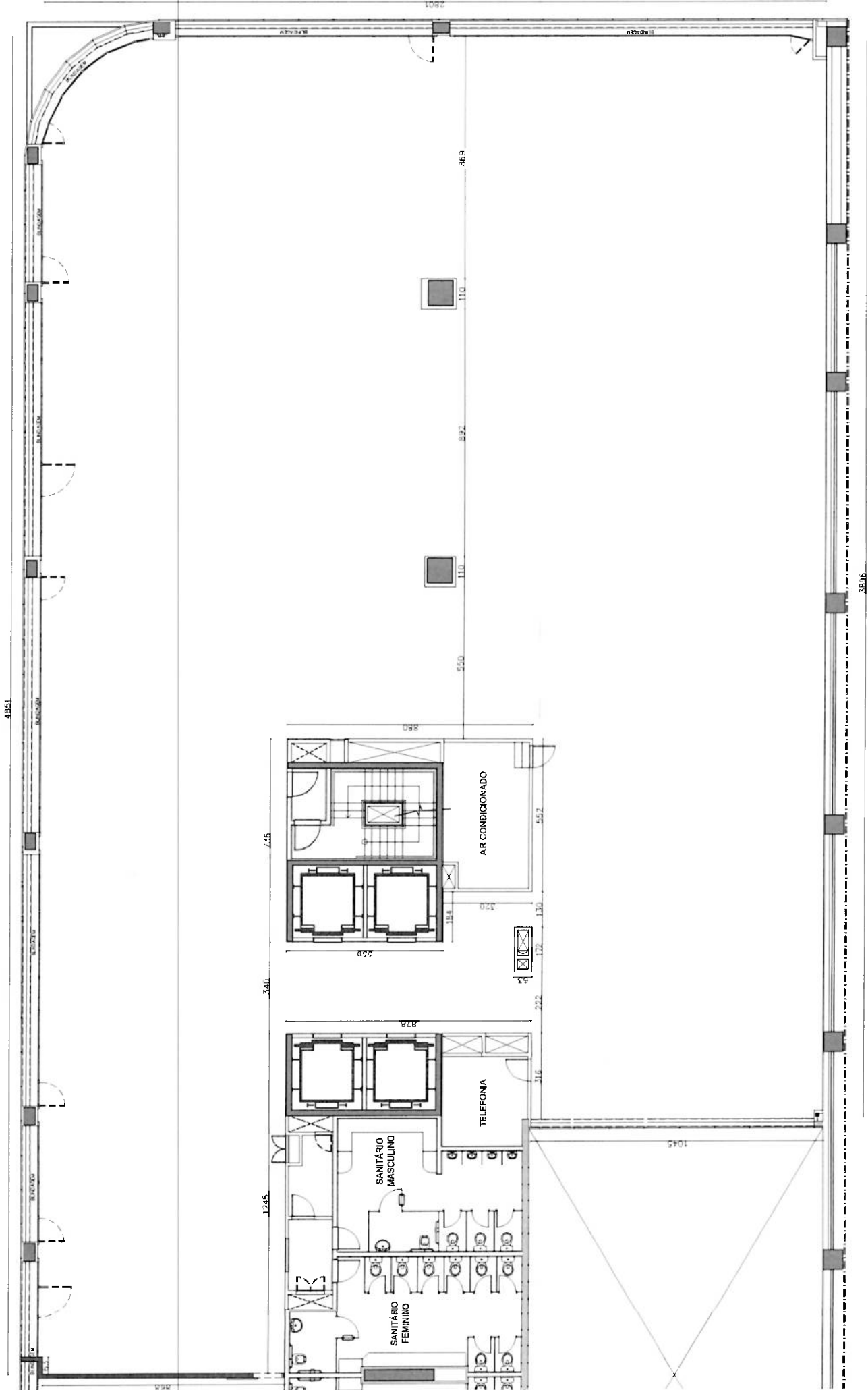
1. 
Nome: **Ricardo Vieira Silva**
CPF: **Matr. 13/087.325-7**
Rio-Águas/PRE/DAF

DocuSigned by:

2. **Simone Figueiredo**
Nome: **Simone Figueiredo**
CPF: **014.470.957-07**

ANEXO I

ÁREA EM LOCAÇÃO

**Planta baixa da área de 1.410,63m² situada no 4º pavimento,
Ala Sul, do EDIFÍCIO TORRE NORTE do CENTRO EMPRESARIAL
RIOCIDADENOVA**



ANEXO II

REGIMENTO INTERNO do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA



REGIMENTO INTERNO **CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA**

CCN CENTRO DE CONVENÇÕES, CCN TORRE NORTE e CCN TORRE SUL, no pleno exercício de suas atribuições e na forma da Cláusula 20.1 abaixo, resolveram, em Assembleia Extraordinária realizada em 15 de julho de 2019, aprovar a revisão e modificação do presente **REGIMENTO INTERNO DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ("REGIMENTO")**, que será regido pelas disposições abaixo definidas e passará a ter vigência em 22 de julho de 2019, substituindo integralmente o Regimento firmado em 25 de setembro de 2013, bem como os Subregimentos Interno: Edifício Torre Sul firmado em 25 de setembro de 2013; Edifício Torre Norte firmado em 02/08/2010; Rua de Serviços firmado em 01/03/2009 e o Subregimento interno do Centro de Convenções firmado em 01 de junho de 2010

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste REGIMENTO, além das demais expressões definidas neste instrumento, as expressões abaixo terão os significados a ela atribuídos quando grafadas em maiúsculo, independentemente de estarem sendo utilizadas no plural ou singular:

- (i) CONCESSIONÁRIAS: CCN CENTRO DE CONVENÇÕES, CCN TORRE NORTE e/ou CCN TORRE SUL**, pessoas jurídicas que possuem, nos termos do CONTRATO DE CONCESSÃO e dos TERMOS DE CESSÃO, os direitos de exploração de unidades comuns e privativas do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.
- (ii) REPRESENTANTE:** Pessoa designada por um USUÁRIO para representá-la junto ao responsável pela administração e gestão do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.
- (iii) USUÁRIO:** Qualquer pessoa física ou jurídica que tenha posse direta de unidade privativa do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, através da celebração de CONTRATOS DE PERMISSÃO DE USO, CONTRATOS DE LOCAÇÃO, CONTRATOS DE SUBLOCAÇÃO e/ou CONTRATOS DE COMODATO, com uma das CONCESSIONÁRIAS.
- (iv) VISITANTES:** Toda e qualquer pessoa que, não sendo uma das CONCESSIONÁRIAS ou USUÁRIOS, tenha acesso ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.



CLÁUSULA SEGUNDA – DO REGIMENTO INTERNO

2.1. O presente REGIMENTO visa regular a ocupação, o uso e a convivência das CONCESSIONÁRIAS, dos USUÁRIOS e dos VISITANTES de todas as instalações móveis e imóveis que compõem o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, localizado na Avenida Paulo de Frontin nº 01, bairro Cidade Nova, CEP 20260-010, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área total de terreno de 16.084,68m² (dezesseis mil e oitenta e quatro vírgula sessenta e oito metros quadrados), composto pelas seguintes partes:

- (a) Centro de Convenções;
- (b) Solar;
- (c) Torre Norte;
- (d) Torre Sul;
- (e) Áreas Comuns.

2.2. Este REGIMENTO, subscrito e aprovado por unanimidade pelas CONCESSIONÁRIAS, prescreve normas de observância obrigatória para os titulares de direitos das unidades, bem como para todos aqueles que tenham posse, acesso ou detenção sobre as unidades privativas e comuns, através da assinatura dos competentes CONTRATOS DE LOCAÇÃO, CONTRATOS DE SUBLOCAÇÃO, CONTRATOS DE PERMISSÃO DE USO, COMODATO, CONTRATOS DE CESSÃO ou outros instrumento aplicáveis e relacionados à ocupação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, ou em decurso da participação em eventos organizados no Centro de Convenções / CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA

3.1. O CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA foi resultado da Licitação por Concorrência Pública nº 049/2002 organizada pelo MUNICÍPIO, em que foram previstas a construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis por igual período a critério do MUNICÍPIO, de um complexo constituído pelo Centro de Convenções e outras edificações de uso comercial, sendo duas torres comerciais denominadas “Torre Norte” e “Torre Sul”, e um imóvel tombado pelo patrimônio histórico, denominado “Solar” incluindo área de urbanização.



CLÁUSULA QUARTA – DESCRIÇÃO E DESTINAÇÃO DAS ÁREAS DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA

4.1. O CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA possui área total construída de **75.320,22m²** (setenta e cinco mil, trezentos e vinte vírgula vinte e dois metros quadrados) e é formado por partes física e institucionalmente distintas, ou “Edifícios”, assim definidos, sem bases territoriais próprias, indissoluvelmente integradas umas às outras, e projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno único, dividindo-se somente para fins de melhor organização do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, conforme segue:

- I. Centro de Convenções:** edifício com área real total de 26.157,03m² (vinte e seis mil, cento e cinquenta e sete vírgula três metros quadrados), dividida em 03 (três) pavimentos, sendo o pavimento térreo, o mezanino e o segundo pavimento, destinado à realização de eventos, feiras, exposições, atividades comerciais, promocionais e similares, com capacidade para 5.800 (cinco mil e oitocentas) pessoas.
- II. Solar:** edifício tombado pela Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórico Cultural da Cidade do Rio de Janeiro (SEDREPAHC), possui 2 (dois) andares com 618 m² (seiscentos e dezoito metros quadrados) cada e andar térreo de 440,30m² (quatrocentos e quarenta vírgula trinta metros quadrados), perfazendo área real total de 1.676,49m² (um mil seiscentos e setenta e seis vírgula quarenta e nove metros quadrados), destinado à realização de eventos promocionais, sociais e culturais, locação e/ou exploração comercial.
- III. Torre Norte:** Edifício Torre Norte, localizado na Rua Beatriz Larragoitti Lucas nº 121, Bairro Cidade Nova, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, composto por 08 (oito) andares, piso térreo e subsolo, totalizando uma área total construída de, aproximadamente, 32.833,64 m², sendo, 21.034,60 m² (vinte e um mil trinta e quatro vírgula sessenta metros quadrados) de área privativa, que corresponde a 23.401,99 m² de área Boma, compostos das Alas Sul e Norte.
- IV. Torre Sul:** edifício comercial, com entrada pela Rua Joaquim Palhares, nº. 40, Bairro Cidade Nova, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, contando com 8 (oito) andares, piso térreo e área edificada no subsolo, com área real construída, aproximadamente, 14.653,05 m² e área privativa de 9.639,99 m², que corresponde a 10.761,05 m² de área boma (onze mil, oitenta e cinco vírgula trinta e três metros quadrados), destinado à locação de suas unidades autônomas para uso comercial de escritórios.



- V. **Das áreas comuns externas:** São entendidas como "Áreas Comuns" aquelas de responsabilidade e uso comum das CONCESSIONÁRIAS, dos USUÁRIOS, dos VISITANTES e dos REPRESENTANTES, acrescidas de benfeitorias, estruturas e bens, todas insuscetíveis de divisão, alienação, permuta, cessão, locação ou utilização exclusiva por qualquer uma das CONCESSIONÁRIAS, tais como: boulevard, rua de serviço, estacionamento, heliponto, entre outras.
- VI. **Das áreas comuns internas:** São entendidas como "Áreas Comuns", de responsabilidade e uso comum das CONCESSIONÁRIAS, dos USUÁRIOS, dos REPRESENTANTES e dos VISITANTES acrescidas de benfeitorias, estruturas e bens, todas insuscetíveis de divisão, alienação, permuta, cessão, locação ou utilização exclusiva por qualquer uma das CONCESSIONÁRIAS, tais como: o terreno onde se assentam os Edifícios, suas dependências comuns, fundações, vigas, colunas, lajes, paredes mestras e laterais, dutos de ventilação e exaustão, escadas, sistemas de CFTV, fachadas, mezanino técnico, a cobertura, cisternas, caixas d'água, reservatórios de água de reuso, estação de tratamento de águas de reuso, estação de tratamento de águas cinza (ETAC), bombas de pressurização de água potável e reuso, sistema de ar condicionado, subestação, transformador, gerador, quadros elétricos, os elevadores, casa de máquinas e poços dos elevadores e seus equipamentos, casas de máquinas de exaustão, casa de bombas, sistema de automação, sistema de prevenção e detecção de incêndio e outras instalações e equipamentos geradores, tanques de gelo, torres de arrefecimento, local de medidores e chaves automáticas, monta carga, câmara subterrânea, compartilhamento de disjuntores, sala de manutenção, espaço destinado a serviços públicos, galerias, hall principal, recepção e portaria e todas as dependências, circulação e estacionamento de gondola de limpeza da fachada, barrilete e seu local, redes gerais de água, luz, força, esgoto, entradas de telefones, gás, dos Edifícios, excetuadas as áreas privativas objeto de CONTRATOS DE PERMISSÃO DE USO, CONTRATOS DE LOCAÇÃO, CONTRATOS DE SUBLOCAÇÃO e/ou CONTRATOS DE COMODATO.

Paragrafo Primeiro: As Áreas Comuns internas e externas deverão permanecer livres e desobstruídas, bem como acessíveis a todas as CONCESSIONÁRIAS e aos USUÁRIOS e VISITANTES do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, excetuando-se o acesso à cobertura dos Edifícios, à subestação, ao *shaft* e aos demais locais que ofereçam risco de segurança conforme elucidado por avisos afixados em suas respectivas proximidades, sendo permitido seu uso dentro dos limites estabelecidos neste REGIMENTO e/ou eventualmente impostos pela Assembleia dos Titulares, pelo Síndico ou Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.



VII. **Boulevard.** É a área pública pavimentada que circunda o terreno do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, caracterizada como área adjacente ao Solar. Não é integrante do Contrato de Concessão celebrado entre as CONCESSIONÁRIAS e o MUNICÍPIO do Rio de Janeiro, no entanto, por mera liberalidade, esta área será mantida e conservada no interesse da segurança e valorização do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, com os custos incluídos no rateio previsto neste Regimento.

- a. A área do Boulevard poderá ser utilizada para a realização de eventos, quando previamente autorizada pelo SÍNDICO e obtidas as demais autorizações exigidas pelos órgãos do poder público. Nesta hipótese, qualquer segregação física necessária da área do Boulevard não poderá interromper a circulação direta entre os Edifícios do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.
- b. Somente as CONCESSIONÁRIAS e os USUÁRIOS do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA poderão requisitar a cessão do Boulevard, por escrito, ao SÍNDICO, com o mínimo de 3 (três) dias de antecedência, mencionando, obrigatoriamente, a finalidade, a data inicial e final, e o horário do evento ("Eventos Especiais").
- c. O horário de utilização do Boulevard para os Eventos Especiais deve condizer com o horário de funcionamento do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, e não poderá passar do estipulado pelo SÍNDICO.
- d. O SÍNDICO tem poderes para negar a cessão do Boulevard ou cassar a qualquer momento a licença concedida, uma vez constatado que o evento viola o interesse do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, a lei ou os bons costumes.
- e. A cessão para Eventos Especiais será feita mediante o pagamento adiantado de uma taxa de prestação de serviço, previamente aprovada pelo SÍNDICO ou Administradora.
- f. Eventuais despesas necessárias para o desenvolvimento dos Eventos Especiais serão arcadas diretamente por seu realizador, ou por terceiro sob sua responsabilidade.
- g. Eventuais danos causados ao patrimônio do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA em decorrência da realização de Eventos Especiais serão indenizados pelos realizadores às CONCESSIONÁRIAS e não se



confundem com a taxa extra cobrada pela cessão do espaço. A indenização ora estipulada será calculada através da soma do valor contábil dos bens danificados, o custo pelo seu conserto ou a sua substituição, caso o conserto não seja viável.

- h. A autorização da cessão dar-se-á mediante vistoria assinada pelo SÍNDICO e pelo interessado, que se obriga a se submeter às demais formalidades estabelecidas pelo SÍNDICO para este fim.

VIII. Da Área Privativa: As unidades autônomas dos Edifícios do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA destinam-se exclusivamente ao uso comercial. É proibida sua utilização para fins residenciais, mesmo que em caráter transitório, e para cultos religiosos, bem como para quaisquer atividades que comprometam o padrão do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

CLÁUSULA QUINTA – USO E ADMINISTRAÇÃO DO ESTACIONAMENTO

5.1. O CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA dispõe de 318 (trezentas e dezoito) vagas para estacionamento de veículos, distribuídas em 1 (um) pavimento no subsolo, a serem utilizadas em conjunto por todos os USUÁRIOS e VISITANTES do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, podendo as CONCESSIONÁRIAS celebrarem com os USUÁRIOS CONTRATO DE LOCAÇÃO de vagas do estacionamento.

5.2. Para cada edificação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, as vagas serão distribuídas conforme quadro de Estacionamento constante no Anexo I.

5.3. As vagas de garagem, descritas anteriormente, são destinadas ao estacionamento de automóveis e serão utilizadas de forma indeterminada. Quando numeradas, serão tão somente para efeito de controle e disponibilidade física do espaço.

5.4. Cada uma das vagas destina-se ao estacionamento de apenas um veículo, não sendo permitida a colocação de objetos ou móveis de qualquer espécie, nas vagas.

5.5. Caberá à Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ou à empresa devidamente contratada pelas CONCESSIONÁRIAS para esse fim, a administração e gestão do Estacionamento, podendo dispor livremente sobre a organização das vagas de garagem, bem como instituir taxas, cobranças, contratar pessoal e serviços necessários ao seu bom funcionamento, inclusive manobristas, entre outras prerrogativas previstas no respectivo contrato, bem como implantar e operar sistema rotativo para estacionamento de veículos de visitantes.



5.6. O emprego de manobristas ficará a exclusivo critério da empresa contratada para gerir o Estacionamento, dependendo de critérios de necessidade.

5.7. Deverão ser respeitados os limites de velocidade estabelecidos para o Estacionamento. Por se tratar de questão de segurança, a ultrapassagem dos limites estabelecidos poderá acarretar penalidades administrativas, a critério da administradora do Estacionamento, inclusive a proibição do acesso ao Estacionamento pelo infrator.

5.8. O estacionamento funcionará de segunda a sexta-feira de 06h00 (seis horas) às 23h00 (horas), sábado de 06h00 (seis horas) às 22h00 (vinte e duas horas) e domingo e feriados de 06h00 (seis horas) às 21h00 (vinte e uma horas).

5.9. O aluguel de vagas, inclusive na modalidade de "mensalista", ficará a cargo da empresa gestora do Estacionamento, respeitado, eventualmente, o quanto firmado pelas CONCESSIONÁRIAS e os USUÁRIOS, nos respectivos instrumentos de locação, sublocação, comodato e outros que estabeleçam o uso das unidades autônomas dos Edifícios, a respeito da reserva de vagas.

5.10. O acesso ao Estacionamento será controlado pela empresa gestora do Estacionamento, através de credenciais de acesso emitidas para CONCESSIONÁRIAS, USUÁRIOS e VISITANTES em geral, conforme a quantidade de vagas constante no Anexo I.

5.11. Fora do horário comercial, o acesso às garagens somente será permitido àqueles que possuam credenciais, nos horários de funcionamento do estacionamento.

5.12. A velocidade máxima permitida no interior da garagem é de 10 km/h.

5.13. Fica expressamente vedado o trânsito de pessoas sem autorização pelas entradas e saídas de automóveis, bem como pelas rampas de acesso aos subsolos.

5.14. Caberá à empresa contratada pelas CONCESSIONÁRIAS para administração do Estacionamento a disposição e organização das vagas de garagem, ressalvado o disposto pelas CONCESSIONÁRIAS e os USUÁRIOS, nos respectivos instrumentos de locação, sublocação, comodato e outros que estabeleçam o uso das unidades autônomas dos Edifícios, bem como os serviços necessários ao bom funcionamento, inclusive manobristas, se for o caso.

5.15. O direito de uso das vagas de garagem vinculadas às unidades autônomas dos Edifícios não é suscetível de alienação a terceiros em nenhuma hipótese, seja pelas CONCESSIONÁRIAS ou pelos USUÁRIOS.



CLÁUSULA SEXTA – RUA DE SERVIÇOS

6.1. A Rua de Serviços está localizada na área adjacente ao Centro de Convenções, na Avenida Paulo de Frontin nº 1, Bairro Cidade Nova, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com área total de 1.477,00 m² (um mil, quatrocentos e setenta e sete metros quadrados) ("**Rua de Serviços**"), devidamente identificada na planta, Anexo I.

6.2. A Rua de Serviços será destinada restritivamente:

- (i) à carga e descarga de mercadorias e materiais destinados aos USUÁRIOS do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- (ii) para acesso do depósito de lixo e detritos, exclusivamente, produzidos pelo CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- (iii) para outros acessos previamente autorizados pelas CONCESSIONÁRIAS.

6.3. A Rua de Serviços contará com uma portaria principal, cujo acesso dar-se-á através Avenida Paulo de Frontin, com cancelas em sua extremidade, cujo acesso secundário, a ser utilizado apenas e tão somente caso o acesso primário esteja impedido, em razão de caso fortuito ou força maior, dar-se-á através das Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. Cada uma das vias de acesso à Rua de Serviços será controlada pela empresa de vigilância contratada pelas CONCESSIONÁRIAS para esse fim.

6.4. O acesso à Rua de Serviços será permitido diariamente pelo período de 24 (vinte e quatro) horas, nos termos deste REGIMENTO.

6.5. A fim de facilitar o trânsito na Rua de Serviços e a execução de serviços, os USUÁRIOS deverão preferencialmente acessar os Edifícios através das entradas principais, e não pela Rua de Serviços. O acesso pela Rua de Serviços deverá ocorrer somente se o USUÁRIO estiver realizando atividade cuja realização seja destinada à Rua de Serviços, ou caso as entradas principais da Torre Norte e do Centro de Convenções encontrem-se fechadas em decorrência do dia e/ou horário.

6.5.1. Modo de Acesso dos Usuários. Para acessar a Rua de Serviços, os USUÁRIOS deverão, necessariamente, apresentar comprovação de que são USUÁRIOS à empresa de vigilância.

6.6. Somente será permitido o acesso de VISITANTES à Rua de Serviços mediante prévia identificação e autorização do USUÁRIO responsável à empresa de vigilância contratada para tanto. Os VISITANTES deverão acessar a Rua de Serviços, preferencialmente, através da portaria principal, devendo o acesso via cancela ser



limitado para casos específicos indicados pela empresa de vigilância, conforme orientada pelo SÍNDICO.

6.6.1. Os VISITANTES deverão necessariamente estar prestando serviço relacionado à destinação da Rua de Serviços, não sendo permitido o acesso, pela Rua de Serviços, de VISITANTES do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA que lá estejam com finalidade diversa, salvo se prévia e expressamente autorizado pelo SÍNDICO.

6.6.2. Os VISITANTES poderão acessar a Rua de Serviços como pedestres, com motocicletas, carros e/ou caminhões, desde que autorizados. Somente será possível o acesso simultâneo de (i) 10 (dez) motocicletas, (ii) 2 (duas) ambulâncias e (iii) 15 (quinze) carros e/ou caminhões, sendo que todos deverão ser estacionados na Rua de Serviços em local indicado pela empresa de vigilância.

6.6.3. Caberá ao REPRESENTANTE dos USUÁRIOS comunicar ao SÍNDICO a lista prevista de VISITANTES ou, pelo menos, especificamente os eventos do CENTRO DE CONVENÇÕES que farão uso da Rua de Serviços, de modo que o SÍNDICO, juntamente com a empresa de vigilância contratada, controle o fluxo e determine o limite de VISITANTES para cada horário. Em primeiro lugar, terão prioridade os VISITANTES do CENTRO DE CONVENÇÕES previamente indicados, conforme acima e, em seguida, terão preferência sobre o horário aquele USUÁRIO que primeiro notificar o SÍNDICO sobre a visita. O SÍNDICO e a empresa de vigilância contratada deverão cuidar para que não se forme fila de veículos nas vias públicas e para que a operacionalização da Rua de Serviços ocorra sem que haja perturbação àqueles presentes no CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

6.6. Será permitido o pernoite na Rua de Serviço, ou seja, a permanência no período noturno, por prazo inferior a 12 (horas), de até 8 (oito) carros e/ou caminhões de VISITANTES, desde que autorizados pelo SÍNDICO ou pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

6.7. Todas e quaisquer mercadorias e materiais, tais como, exemplificativamente, móveis, utensílios, máquinas ou equipamentos de propriedade ou destinados aos USUÁRIOS, deverão ser transportados até a Rua de Serviços em veículos a serem descarregados em locais especificamente destinados ao desembarque de carga, sendo conduzidos por pessoas autorizadas, em horários a serem determinados pelo SÍndico, nas formas apropriadas, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do devido USUÁRIO.



6.8. As transferências de mercadorias e materiais, a qualquer título, das dependências e/ou depósitos do CENTRO DE CONVENÇÕES e/ou da TORRE NORTE e/ou da TORRE SUL e/ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para outro estabelecimento localizado fora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, deverão ser feitas prioritariamente através dos locais de carga e descarga da Rua de Serviços, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do devido USUÁRIO, podendo, ainda, ser realizadas por outra via, desde que autorizado previamente por este REGIMENTO e/ou pelo SÍNDICO.

6.9. As CONCESSIONÁRIAS e/ou os USUÁRIOS poderão, eventualmente, interferir na forma de transporte de carga e descarga, no intuito de manter a ordem, conforto e segurança da Rua de Serviços e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, sem que isto implique em caracterização de solidariedade por qualquer sinistro, caso este venha a ocorrer.

6.10. A via da Rua de Serviços deverá permanecer livre e desobstruída, bem como acessível a todos os usuários desta, sendo permitido seu uso dentro dos limites previstos neste REGIMENTO.

6.11. É proibido o trânsito de materiais perigosos na Rua de Serviços, salvo nos casos expressamente autorizados pelo Síndico e/ou Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

CLÁUSULA SÉTIMA – HELIPONTO

7.1. O Heliponto privativo do Edifício Torre Norte poderá ser utilizado segundo critérios definidos pelas CONCESSIONÁRIAS durante o horário comercial, bastando para isso que a administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA seja informada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas sobre a data e horário previsto para o pouso da aeronave, local de origem e destino, seu prefixo, número de passageiros, nome do piloto e código da ANAC.

7.2. A comunicação do uso do Heliponto pelos REPRESENTANTES do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA deverá ser através do envio do e-mail para o seguinte endereço de e-mail da Administração: atendimento@riocidadenova.com.br.

7.3. Não serão permitidas operações noturnas de pouso e decolagem por motivo de segurança.

7.4. Em caso de emergências, será permitido o pouso de aeronaves à noite, desde comprovado pelo piloto através de manifesto de emergência.



7.5. Sobre nenhum pretexto será permitido o estacionamento por mais de 15 (quinze) minutos na área de pouso do Heliporto, em qualquer horário de sua utilização, a fim de não prejudicar o tráfego de outras aeronaves.

7.6. O Heliporto poderá ser utilizado pelo VISITANTE, mediante cobrança de taxa de pouso e decolagem.

CLÁUSULA OITAVA – INSTALAÇÕES E OBRAS NAS ÁREAS COMUNS E PRIVATIVAS

8.1. Qualquer obra ou instalação, ainda que limitada a uma área privativa, deve ser comunicada pela CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO para autorização prévia e expressa do SÍNDICO ou da Administradora, e deverá seguir as normas técnicas de segurança e engenharia previstas na legislação.

8.2. As CONCESSIONÁRIAS ou USUÁRIOS deverão executar as obras decorrentes de intimações do poder público, nas áreas privativas, no limite de suas responsabilidades, ficando a cargo da administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA executar as obras relativas às Áreas Comuns.

8.3. As obras nas Áreas Comuns, quando destinadas à sua conservação ou manutenção, serão de responsabilidade da administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, com os custos partilhados pelas CONCESSIONÁRIAS ou USUÁRIOS, caso as unidades estejam locadas, sublocadas, ou ocupadas por terceiros, na proporção de suas quotas, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda deste Regimento, figurando entre as despesas ordinárias incluídas no Orçamento do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

8.4. Todas as obras deverão indicar um engenheiro responsável, observar e respeitar integralmente este REGIMENTO, bem como quaisquer determinações do Síndico ou de outros órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, e ainda, observar integralmente a lei e as determinações dos órgãos públicos.

8.5. As obras nas Áreas Comuns, de forma alguma, poderão descaracterizar as partes externas das unidades, fachadas, incluindo esquadrias e paredes, bem como deverão manter a unidade e harmonia visual do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, exceto disposições específicas em contrário neste Regimento.

8.5.1. Em caso de dúvidas, o SÍNDICO e a Administradora terão o poder de decisão quanto à descaracterização das partes externas.



8.6. A administração acompanhará a execução dos serviços nas Áreas comuns, no sentido de fiscalizar e alertar quanto a sua possibilidade e regularidade. Será indispensável uma vistoria prévia à execução de obras e reformas nas Áreas Comuns, por parte da Administração.

CLAUSULA NONA - DIREITOS E DEVERES

9.1. DOS DIREITOS DAS CONCESSIONÁRIAS

São direitos das CONCESSIONÁRIAS possuidoras do direito de exploração do complexo CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA:

- i. Fiscalizar e aprovar a administração dos recursos comuns, ter acesso à discriminação dos gastos comuns e ao Orçamento, conforme definido na Cláusula Décima Primeira abaixo, bem como solicitar esclarecimentos de quaisquer órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, respeitadas as disposições deste Regimento;
- ii. Participar, nos termos e nos limites estabelecidos por este REGIMENTO, dos órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iii. Usar e gozar de suas respectivas áreas ou unidades, sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais, respeitadas as disposições da lei, deste REGIMENTO, bem como as determinações da Assembleia dos Titulares, do Síndico, da Administradora, dos órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, e, ainda, quaisquer outras determinações, inclusive de órgãos públicos, às quais sejam obrigadas a observar, zelando pela segurança, solidez, tranquilidade e convivência harmônica entre as partes integrantes do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iv. Livremente dispor, onerar, locar, sublocar ou ceder sua respectiva unidade privativa, bem como transferir os direitos pertinentes, a depender do negócio jurídico realizado, independentemente do consentimento das demais CONCESSIONÁRIAS, desde que em observância das normas aplicáveis;
- v. Promover as modificações ou reformas internas nas suas respectivas unidades, independentemente do consentimento das demais CONCESSIONÁRIAS;



- vi. Usar e gozar das Áreas Comuns, respeitadas a sua destinação, as disposições deste REGIMENTO e as determinações da Assembleia dos Titulares, do Síndico, da Administradora e dos demais órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, dos órgãos públicos e da legislação aplicável;
- vii. Utilizar as Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para locação, painéis publicitários ou outras quaisquer atividades que não atentem contra a moral e os bons costumes, cujas receitas serão destinadas a fundo para fim específico, conforme determinação da Assembleia dos Titulares, especialmente convocada para deliberar sobre este assunto;
- viii. Participar das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- ix. Votar nas deliberações das Assembleias dos Titulares desde que esteja adimplente com o pagamento das quotas mensais relativas ao rateio das despesas comuns ordinárias e extraordinárias do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- x. Decorar as partes externas de sua unidade, incluindo esquadrias e paredes, desde que o projeto seja previamente aprovado pelo Síndico do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e respeite as normas de segurança previstas na legislação, neste REGIMENTO;
- xi. Usar as vagas da garagem de acordo com o sistema estabelecido neste REGIMENTO;
- xii. Examinar, a qualquer tempo, os livros e documentos da Administração e pedir esclarecimentos ao Síndico e/ou a Administradora;
- xiii. Praticar todos os demais atos inerentes à condição de CONCESSIONÁRIA, desde que não conflitem com outras disposições da lei, de órgãos públicos e deste Regimento.
- xiv. Examinar, a qualquer tempo, os livros e documentos sob responsabilidade das Unidades Privativas dos Edifícios, assim como às áreas internas e externas do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, mediante autorização prévia dos REPRESENTANTES.



CLÁUSULA DECIMA – DOS DEVERES DAS CONCESSIONÁRIAS

10.1. São deveres das CONCESSIONÁRIAS:

- i. Cumprir e fazer cumprir todas as disposições contidas neste REGIMENTO, por si e por seus REPRESENTANTES, e fazer constar de qualquer documento que ceda ou transfira o uso de qualquer parte dos Edifícios ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA a obrigação do respectivo USUÁRIO respeitar integralmente os termos do presente REGIMENTO, o qual deverá constar como anexo dos referidos documentos;
- ii. Garantir a expressa anuência dos USUÁRIOS das unidades autônomas que forem objeto de Contratos de Locação, Sublocação, Cessão e/ou Comodato, as determinações e normas deste REGIMENTO;
- iii. Não locar, sublocar ou ceder suas unidades, a qualquer título, para a realização de atividades contrárias, em qualquer grau, à moral, aos bons costumes, à lei ou a este REGIMENTO, ou para armazenagem de substâncias perigosas, assim entendidas como aquelas que podem causar danos à segurança ou à solidez do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iv. Guardar o decoro e respeito no uso de suas unidades em atividades e das Áreas Comuns, não usando e nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- v. Não usar as respectivas unidades em atividades ruidosas, que possam causar danos ou incômodo aos vizinhos;
- vi. Não pendurar quaisquer objetos na janela ou onde mais haja risco de caírem;
- vii. Não lançar quaisquer objetos, detritos ou líquidos sobre a via pública ou sobre as Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. O manuseio do lixo deverá ser feito de forma criteriosa e dentro do estabelecido pela Administração;
- viii. Não efetuar qualquer alteração nas paredes ou esquadrias externas do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ou dos Edifícios, sem aviso prévio ao REPRESENTANTE, obras estas que serão realizadas pela Administração, quando necessário;
- ix. Zelar pelas partes comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e dos Edifícios, de acordo com as respectivas normas de uso;
- x. Não utilizar as Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para a realização de atividades contrárias, em qualquer grau, à moral, aos bons costumes, à lei ou a este REGIMENTO, ou para armazenagem de substâncias perigosas, assim entendidas como aquelas que podem causar danos à segurança ou à solidez do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, salvo os casos expressamente autorizados pela Administração;
- xi. Zelar pela manutenção da unidade e harmonia visual do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e dos Edifícios;



- xii. Não usar elementos externos diferentes dos originalmente utilizados na edificação, nem instalar letreiros luminosos ou qualquer outro tipo de anúncio nas janelas, fachadas, nos corredores ou nas Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ou dos Edifícios;
- xiii. Não utilizar os funcionários do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para a realização de serviços particulares, em qualquer hipótese ou horário, salvo aqueles serviços que forem oferecidos diretamente pelo CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, com prévia autorização da Administradora;
- xiv. Não sobrecarregar as instalações do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA em limites superiores àqueles definidos nos projetos estrutural e elétrico, devendo consultar a administração sempre que houver dúvida acerca de tais limites. Todo e qualquer projeto de alteração, instalação etc. que possa impactar de alguma forma nas instalações do imóvel ou em sua operação e funcionamento deve ser impreterivelmente submetido à apreciação da Administradora antes do seu início, para análise, e, quando aplicável, ao MUNICÍPIO;
- xv. Obter prévia autorização escrita da Administração caso sejam necessários quaisquer consertos e reparações nas áreas privativas que possam afetar as Áreas Comuns;
- xvi. Atender às normas de segurança estabelecidas pelo corpo de bombeiros e/ou outros órgãos competentes;
- xvii. Contribuir mensalmente com sua quota-parte para o custeio das despesas ordinárias do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, conforme atribuídas no Orçamento anual aprovado pela Assembleia dos Titulares, bem como as despesas extraordinárias, nos termos deste Regimento, sujeitando-se às penalidades e sanções impostas para a hipótese de inadimplemento;
- xviii. Permitir o ingresso nas unidades de representantes dos órgãos administrativos do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, sempre que for necessária a inspeção ou a realização de trabalhos relativos à estrutura dos Edifícios, à sua solidez ou à sua segurança, ficando certo que todas as obras ou reparos que não constituam interesse comum, ou que não tenham sido causadas por defeito de área ou instalação de uso comum deverão ser realizados e custeados exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA ou pelo USUÁRIO da respectiva unidade, caso esteja ocupada;
- xix. No caso da ocorrência de danos às Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ou dos Edifícios, o causador do dano, CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO deverá ressarcir os prejuízos advindos dos reparos que se fizeram necessários, no prazo fixado na NOTIFICAÇÃO encaminhada pelo pela Administradora, neste sentido;
- xx. Os USUÁRIOS serão responsáveis por reparar todos os danos e prejuízos a que derem causa por si ou através de seus funcionários, prestadores de serviços ou visitantes que lá estejam a seu convite, ocorrendo por sua conta todos os



- custos, ônus e encargos para reparação e para satisfações de perdas e danos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou a terceiros;
- xxi. Evidenciada a ação ou omissão danosa, será o responsável notificado pela Administradora para reparar o dano, no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos, salvo em situações emergenciais, ou outro assinalado na referida NOTIFICAÇÃO, sob pena de, não o fazendo, a Administração fazê-lo, exigindo-lhe o posterior reembolso, sem prejuízo, em qualquer das hipóteses, da apuração de lucros cessantes e da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis;
- xxii. Faltas que causarem situações emergenciais deverão ser sanadas pelo responsável em 24 (vinte e quatro) horas. Se o responsável não iniciar o saneamento, a Administração poderá fazê-lo, as expensas do causador da falta;
- xxiii. Decorrido prazo para o ressarcimento sem pagamento pelo causador do dano, a Administradora poderá adotar as medidas judiciais cabíveis, devendo ser acrescido ao débito o valor das custas e emolumentos judiciais e 20% (vinte por cento) dos honorários advocatícios.
- xxiv. A CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO da respectiva unidade, caso esteja ocupada, será responsável pela limpeza dos elevadores, Áreas Comuns, corredores, escadas e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer local de uso comum, correndo por sua conta e risco o ônus e os prejuízos que causar com os transportes dos mencionados materiais. Caso não sejam adotadas as providências cabíveis, a Administração poderá tomá-las, sendo reembolsada posteriormente pelos custos incorridos;
- xxv. Não executar nenhum serviço mecânico ou qualquer conserto ou lavagem de veículos, na área destinada à garagem;
- xxvi. Não permitir a permanência ou trânsito, no interior do prédio, de qualquer tipo de animal, exceto cão guia acompanhante de portadores de deficiência visual;
- xxvii. Enviar trimestralmente aos USUÁRIOS relatórios acerca da administração dos recursos comuns, com a discriminação dos gastos comuns dos Edifícios.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA – DOS DIREITOS E DEVERES DOS USUÁRIOS E REPRESENTANTES DAS CONCESSIONÁRIAS

11.1. DOS DIREITOS DOS USUÁRIOS E REPRESENTANTES:

- i. Usar e gozar de suas respectivas áreas dos Edifícios, sob a condição de não prejudicar igual direito dos demais, respeitadas as disposições da lei, deste regimento, bem como a determinação da Assembleia dos Titulares, dos órgãos Administrativos e, ainda, quaisquer outras determinações, inclusive de órgãos públicos, as quais sejam obrigados a observar, zelando pela segurança, solidez,



tranquilidade e convivência harmônica entre as partes integrantes dos Edifícios e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;

- ii. Praticar todos os demais atos inerentes aos Edifícios, desde que não conflite com outras disposições da lei, de órgãos públicos e deste regimento;
- iii. Participar, nos termos e nos limites estabelecidos por este regimento, dos órgãos administrativos dos Edifícios;
- iv. Fiscalizar a administração dos recursos comuns, tendo acesso à discriminação dos gastos comuns dos Edifícios, bem como solicitar esclarecimentos à Administração nos limites deste REGIMENTO.

11.2. DOS DEVERES DOS USUÁRIOS E REPRESENTANTES:

- i. Cumprir e fazer cumprir a observância de todas as disposições contidas neste REGIMENTO, inclusive através de seus representantes e prepostos, e fazer constar de qualquer documento que ceda ou transfira o uso dos Edifícios, a obrigação de o respectivo USUÁRIO respeitar integralmente os termos deste REGIMENTO, os quais deverão constar como anexos dos referidos documentos;
- ii. Não locar, sublocar ou ceder as unidades dos Edifícios, a qualquer título, para a realização de atividades contrárias, em qualquer grau, à lei e/ou a este REGIMENTO, ou para armazenagem de substâncias perigosas, assim entendidas como aquelas que podem causar danos à segurança ou à solidez do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, salvo os casos expressamente autorizados pelos REPRESENTANTES;
- iii. Guardar decoro e respeito no uso de suas unidades em atividades e das Áreas Comuns, não usando e nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam;
- iv. Não usar as respectivas unidades em atividades ruidosas, que possam causar danos ou incômodo aos vizinhos;
- v. Não lançar quaisquer objetos, detritos ou líquidos sobre a via pública ou sobre as Áreas Comuns dos Edifícios. O manuseio do lixo deverá ser feito de forma criteriosa e dentro do estabelecido pela Administração;
- vi. Não efetuar qualquer alteração nas paredes ou esquadrias externas dos Edifícios ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, sem aviso prévio e autorização das CONCESSIONÁRIAS.
- vii. Zelar pelas partes comuns dos Edifícios e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, de acordo com as respectivas normas de uso;
- viii. Não utilizar as Áreas Comuns dos Edifícios ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para realização de atividades contrárias, em qualquer grau, à lei ou a este REGIMENTO, ou para armazenagem de substâncias perigosas, assim entendidas como aquelas que podem causar danos à segurança ou a solidez dos Edifícios, salvo os casos expressamente autorizados pela



Administração;

- ix. Zelar pela manutenção da unidade e harmonia visual dos Edifícios;
- x. Não usar elementos externos diferentes dos originalmente utilizados na edificação, nem instalar qualquer tipo de anúncio nas janelas, fachadas, nos corredores ou nas Áreas Comuns dos Edifícios ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, exceto se previamente autorizado pelas CONCESSIONÁRIAS;
- xi. Não utilizar os funcionários dos Edifícios ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para realização de serviços particulares, em qualquer hipótese ou horário, salvo aqueles serviços que forem oferecidos diretamente pelos Edifícios, com prévia autorização da Administração;
- xii. Não sobrecarregar as instalações dos Edifícios em limites superiores àqueles definidos nos projetos estrutural e elétrico, devendo consultar a Administração sempre que houver dúvida acerca de tais limites. Todo e qualquer projeto de alteração, instalação, e outros deste tipo, que possa impactar, de alguma forma, as instalações do imóvel ou sua operação e funcionamento, deverá ser, impreterivelmente, submetido à apreciação da Administração antes do seu início;
- xiii. Somente realizar quaisquer consertos e reparações nas áreas privativas que possam afetar as Áreas Comuns mediante prévia autorização escrita da Administradora dos Edifícios;
- xiv. Atender às normas de segurança estabelecidas pelo corpo de bombeiros e/ou outros órgãos competentes;
- xv. Contribuir, mensalmente, com sua quota-parte para custeio das despesas ordinárias dos Edifícios, conforme atribuídas no Orçamento Anual aprovado pela Assembleia dos Titulares, bem como com as despesas extraordinárias, nos termos deste REGIMENTO, sujeitando-se às penalidades e sanções impostas para a hipótese de inadimplemento;
- xvi. Permitir o ingresso nas unidades de representação dos órgãos administrativos dos Edifícios, sempre que se fizer necessário à inspeção ou a realização de trabalhos relativos à estrutura do Edifício, à sua solidez ou a sua segurança, ficando certo que todas as obras ou reparos que não constituam interesse comum ou tenham sido causados por defeito de área ou instalação de uso comum, deverão ser realizados e custeados exclusivamente pela CONCESSIONÁRIA ou pelo USUÁRIO da respectiva unidade, caso esteja ocupada. Esta permissão deverá ser solicitada pela CONCESSIONÁRIA e ou Administradora com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência e alinhada com a disponibilidade do USUÁRIO;
- xvii. Na hipótese de causar danos às Áreas Comuns dos Edifícios e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, ressarcir os prejuízos advindos dos reparos que se fizerem necessários, no prazo fixado na notificação encaminhada pela Administradora, neste sentido, sendo certo que tal prazo nunca será inferior a



- 10 (dez) dias, salvo em situações emergenciais;
- xviii. Reparar todos os danos e prejuízos a que derem causa por si ou através de seus funcionários, prestadores de serviços ou visitantes que estejam nas dependências do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA a seu convite, ocorrendo, por sua conta todos os custos, ônus e encargos para reparação e para satisfação de perdas e danos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou a terceiros;
- xix. Evidenciada a ação ou omissão danosa, será o responsável notificado pela Administradora para reparar o dano, no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos, salvo em situações emergenciais, ou outro assinalado na referida notificação, sob pena de, não o fazendo, a Administração o fazer, exigindo-lhe o posterior reembolso, sem prejuízo, em qualquer das hipóteses, da apuração de lucros cessantes e da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis;
- xx. Sanar faltas que causarem situações em 24 (vinte e quatro) horas. Se o responsável não iniciar o saneamento, a Administração poderá fazê-lo, às expensas do causador da falta;
- xxi. Decorrido prazo para o ressarcimento sem pagamento pelo causador do dano, a Administradora poderá adotar as medidas judiciais cabíveis, devendo ser acrescido ao débito, o valor das custas e emolumentos judiciais e 20% (vinte por cento) dos honorários advocatícios;
- xxii. Realizar a limpeza dos elevadores, Áreas Comuns, corredores, escadas e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados em qualquer local de uso comum, correndo por sua conta e risco o ônus de prejuízos que causar com os transportes dos mencionados materiais. Caso não sejam adotadas as providências cabíveis, a Administração poderá tomá-las, sendo reembolsada posteriormente pelos custos incorridos;
- xxiii. Não permitir a permanência ou trânsito, no interior dos Edifícios, de qualquer tipo de animal, exceto os cães guias acompanhantes de portadores de deficiência visual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS RESPONSABILIDADES

12.1. Cada CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO será o único responsável pelas despesas a que individualmente der causa, inclusive reparos decorrentes de atos praticados por ele próprio, seus funcionários, prepostos, prestadores de serviços e/ou VISITANTES que lá estejam a seu convite, não cabendo qualquer responsabilidade à administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

12.2. As CONCESSIONÁRIAS acordam e declaram expressamente que o SÍNDICO, a Administradora e o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA não serão responsáveis



por quaisquer prejuízos decorrentes de furtos ou roubos em quaisquer de suas dependências, nas Áreas Comuns, no Boulevard e/ou no Estacionamento subterrâneo, sendo certo que a eventual instalação de Sistema de CFTV ou contratação de funcionários para exercício da função de guaritas não significa a assunção de responsabilidade da administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, quanto à segurança individual de bens e pessoas que utilizam e/ou visitam o local

12.3. As CONCESSIONÁRIAS acordam e declaram expressamente que o SÍNDICO, a ADMINISTRADORA e o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA igualmente não serão responsáveis por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer as CONCESSIONÁRIAS, USUÁRIOS ou VISITANTES do local, bem como por perda de quaisquer bens eventualmente entregues aos empregados da Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

12.4. Quaisquer danos diretos comprovadamente causados por dolo ou culpa exclusiva do SÍNDICO, e/ou da Administradora e/ou do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA serão de responsabilidade das CONCESSIONÁRIAS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO ACESSO, HORÁRIOS E CIRCULAÇÃO AOS EDIFÍCIOS

13.1 - DO ACESSO AOS EDIFÍCIOS

- i. O Edifício Torre Norte contará com uma portaria principal, cujo acesso dar-se-á através da Rua Beatriz Larragoiti Lucas nº 121, durante o horário comercial, e dois acessos secundários pelos portões 02 e 03, localizados na Rua de Serviço, a serem utilizados exclusivamente por funcionários e prestadores de serviços antes e depois do horário do comercial, e por outras pessoas tão somente caso o acesso principal esteja impedido, por qualquer motivo. Cada uma das vias de acesso será controlada pela empresa de vigilância contratada pelas CONCESSIONÁRIAS para este fim;
- ii. O Edifício Torre Sul contará com uma portaria principal, cujo acesso dar-se-á através da Rua Joaquim Palhares nº 40, durante o horário comercial.
- iii. O Centro de Convenções e o Solar contarão com uma portaria principal, cujo acesso dar-se-á através da Avenida Paulo de Frontin nº 1, durante o horário comercial e nos horários dos eventos, e um acesso secundário pelo Boulevard.
- iv. Todas as vias de acessos dos Edifícios serão controladas pela empresa de vigilância contratada pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para este fim, assim como os acessos da Rua de Serviços e do Boulevard;
- v. Para acesso aos Edifícios Torre Norte e Sul, os USUÁRIOS deverão apresentar obrigatoriamente o crachá de identificação com foto;
- vi. Somente será permitido o acesso de VISITANTES às unidades privativas, mediante



- prévia identificação e autorização da empresa de vigilância contratada pelo REPRESENTANTE do USUÁRIO para prestação de serviços privativos de vigilância na respectiva unidade. Cabe ao REPRESENTANTE comunicar a portaria da Administração para seguir com a liberação do acesso;
- vii. A recepção deverá dispor da relação atualizada dos empregados e colaboradores dos USUÁRIOS, bem como de seus prestadores de serviços, a fim de possibilitar clara e rápida identificação;
- viii. Os VISITANTES e prestadores de serviços deverão apresentar documento de identificação pessoal na recepção para registro, recebendo crachás para acesso unicamente ao pavimento a ser visitado.

13.2. HORÁRIOS

- i. O horário comercial do Edifício Torre Norte será de 07h00 (sete horas) às 19h00 (dezenove horas), nos dias úteis, e seu acesso será permitido diariamente pela portaria principal no mesmo período;
- ii. O horário comercial do Edifício Torre Sul será de 7h00 (sete horas) às 20h00 (vinte horas), nos dias úteis;
- iii. O horário comercial do Centro de Convenções será 24 (vinte e quatro) horas, todos os dias da semana, e o seu controle do acesso será de responsabilidade da CCN CENTRO DE CONVENÇÕES;
- iv. O acesso ao Edifício Torre Sul para USUÁRIOS será permitido diariamente 24 (vinte e quatro) horas por dia, sendo que, fora do horário comercial, item ii, poderá ocorrer um custo adicional que será cobrado aos USUÁRIOS que acessarem fora do horário de funcionamento do prédio;
- v. O acesso ao Edifício Torre Norte para USUÁRIOS será permitido diariamente 24 (vinte e quatro) horas por dia, sem cobrança de custo adicional;
- vi. Os serviços de automação e segurança patrimonial do Edifício Torre Norte estarão disponíveis 24 (vinte e quatro) horas por dia;
- vii. Nos sábados, domingos e feriados, os USUÁRIOS poderão ter acesso às suas respectivas unidades, desde que previamente autorizados pelo seu REPRESENTANTE e comunicado à Administração, o que se dará mediante envio de e-mail para atendimento@riocidadenova.com.br;
- viii. Os VISITANTES e prestadores de serviços poderão ter acesso às unidades, fora do horário estabelecido, desde que previamente autorizado e informado pelo respectivo REPRESENTANTE para Administração, o que se dará mediante envio de e-mail;
- ix. Com a finalidade de cadastramento prévio junto ao setor de segurança e controle de acesso do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, as solicitações mencionadas nos itens "vi" e "vii" acima deverão ser encaminhadas à Administração de segunda-feira a sexta-feira, em horário comercial do dia útil imediatamente anterior, por e-mail, com a indicação dos colaboradores,



- VISITANTES e/ou prestadores de serviços que acessarão as respectivas unidades, bem como a data e horário previsto para entrada e saída;
- x. Os serviços de manutenção predial que possam acarretar ruído ou impacto na operação dos Edifícios Torre Norte e Torre Sul somente poderão ser realizados no horário compreendido entre 22h00 (vinte e duas horas) e 06h00 (seis horas);
 - xi. O REPRESENTANTE do USUÁRIO acompanhará a execução dos serviços por prestadores terceirizados, no sentido de fiscalizar e alertar quanto a sua possibilidade e regularidade. Para serviços realizados nas Áreas Comuns, será indispensável uma vistoria prévia à execução de obras ou reformas, pela Administração.

13.3. CIRCULAÇÃO

- i. A circulação dos VISITANTES, prestadores de serviços e empregados dos USUÁRIOS far-se-á exclusivamente na área privativa que estes últimos ocuparem, sendo restrito o acesso aos demais andares;
- ii. Fica terminantemente proibida a comercialização de quaisquer produtos nas Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, sem a prévia autorização da Administradora;
- iii. Os USUÁRIOS deverão observar, com exatidão, o número de vagas de estacionamento que lhe foram atribuídas, conforme contratos de locação, sublocação ou comodato.

13.4. DA VIGILÂNCIA

- i. Os Edifícios contarão com serviços de vigilância especializados, com a finalidade de:
 - a. vigiar a área dos Edifícios;
 - b. orientar e fiscalizar o uso da área dos Edifícios,
 - c. realizar a prevenção e dar combate a incêndios;
 - d. treinar e manter equipamento especializado nas atividades a seu encargo e para tratamento de emergência, cabendo a gestão da segurança nas Unidades Privativas ao Representante do USUÁRIO.
- ii. Os serviços de vigilância dos Edifícios serão prestados por empresa de vigilância contratada pelo SÍNDICO ou Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para esse fim.
- iii. Também é atribuição dessa empresa a vigilância da área interna comum dos Edifícios e das áreas externas comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.
- iv. O serviço de vigilância das áreas internas das áreas privativas ficará sob responsabilidade do representante da Segurança do USUÁRIOS de cada unidade,



cabendo aos USUÁRIOS a gestão e o controle de acesso de sua respectiva unidade através das catracas e monitoramento das câmeras, assim como a definição dos procedimentos de segurança da empresa de vigilância.

- v. A Administração responsabilizar-se-á pelo gerenciamento dos serviços de controle de acesso e/ou segurança patrimonial não armada. Os serviços prestados a este título deverão garantir a execução dos trabalhos nas Áreas Comuns da edificação.
- vi. Cabe à empresa de vigilância contratada pelo SÍNDICO ou Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA: (a) dirigir, orientar, controlar e coordenar as atividades de controle de acesso ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA; (b) fiscalizar a circulação de pessoas no interior do prédio, resguardadas as normas de segurança próprias de cada USUÁRIO; (c) fiscalizar as entradas e saídas de cargas nas áreas e pátios externos do Edifício Torre Norte, através de medidas de segurança efetivas e permanentes; (d) executar as tarefas de prevenção contra incêndio, através de fiscalização permanente por rondas móveis (vigilante/bombeiros), cuidando, inclusive, para que os equipamentos de combate a incêndio estejam sempre em perfeitas condições de utilização, observando-se a legislação aplicável; (e) providenciar e coordenar a formação e manutenção de uma brigada de incêndio, sendo obrigatória a participação dos empregados de cada USUÁRIO na proporção definida conforme instrução normativa do Corpo de Bombeiros. (f) realizar contatos com autoridades competentes (Polícias Militar e Judiciária), de modo a garantir o apoio externo, quando as circunstâncias assim o exigirem (g) tomar decisões e medidas imediatas de segurança dos Edifícios, das CONCESSIONÁRIAS, de seus USUÁRIOS e VISITANTES;
- vii. As atividades de controle de acesso e/ou segurança não armada serão executadas em harmonia com as atividades dos USUÁRIOS, devendo estes conhecerem seu funcionamento e rotinas;
- viii. Os USUÁRIOS deverão conhecer os equipamentos especiais dos Edifícios, bem como sua utilização, de forma a participarem do esforço comum de obtenção de maior tranquilidade e melhor segurança para todos os USUÁRIOS;
- ix. A permanência do pessoal de segurança contratado pelos USUÁRIOS somente será permitida no interior de suas respectivas áreas privativa e nas Áreas Comuns dos Edifícios das Torres Norte e Sul e do Centro de Convenções e, desde que previamente autorizados pela Administração.

13.5. MANUTENÇÃO PREDIAL E LIMPEZA

- i. Os Edifícios Torre Norte e Sul e as Áreas Comuns contarão com serviços de manutenção especializados proporcionados pelo SÍNDICO ou Administradora, com a finalidade de prover: (i) o bom funcionamento dos sistemas elétricos, hidráulico, gás, etc. bem como o funcionamento de todas as instalações e



- equipamentos existentes nos Edifícios; (ii) serviços de limpeza e conservação das Áreas Comuns dos Edifícios;
- ii. O Edifício Centro de Convenções e Solar não contarão com os serviços de manutenção predial e limpeza do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, para suas áreas privativas e comuns, devendo a CCN CENTRO DE CONVENÇÕES e/ou USUÁRIO contrata-la de forma direta.
 - iii. Os serviços de manutenção e limpeza das áreas privativas dos Edifícios Torre Norte e Torre Sul serão prestados por empresa de manutenção contratada para esse fim, pelos respectivos USUÁRIOS das Unidades.
 - iv. A Administração responsabilizar-se-á pela manutenção geral das áreas de uso comum, seja de natureza preventiva e/ou corretiva, nas suas instalações elétricas, mecânicas e hidráulicas e, ainda, nos seus equipamentos, bem como, a substituição e/ou melhoramento desses;
 - v. É proibida a existência, em qualquer parte dos Edifícios, de inflamáveis, explosivos, substâncias corrosivas, tóxicas ou que exalem mau cheiro, exceto se sua presença for comprovadamente indispensável à execução de algum serviço, por tempo limitado e utilizado por profissionais devidamente habilitados, em embalagens próprias e quantidades reduzidas, e após prévia autorização do SÍNDICO ou Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
 - vi. Qualquer obra ou instalação que venha descaracterizar a concepção original dos Edifícios deverá ser submetida à aprovação do SÍNDICO e das CONCESSIONÁRIAS, e seguir às normas técnicas de segurança e engenharia prevista em legislação pertinente;
 - vii. Obras decorrentes de intimações do poder público devem, no limite de sua responsabilidade, ficar a cargo dos USUÁRIOS dos Edifícios;
 - viii. As ligações ou modificações que se fizerem necessárias nas partes elétricas e hidráulicas, bem como modificação interna de alvenaria das unidades autônomas, deverão ser comunicadas pelo interessado à Administração, acompanhado de projeto executivo e da competente Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Não serão permitidas modificações nas instalações elétricas das unidades autônomas que alterem a carga para a qual foram dimensionadas (os projetos serão fornecidos aos USUÁRIOS);
 - ix. Toda e qualquer obra e/ou modificação realizada nas unidades autônomas fora do horário comercial que, por sua natureza, de qualquer forma possa causar incômodo a quaisquer unidades vizinhas, serão impedidas de prosseguir pela Administração, mediante simples comunicação do prejudicado após verificado o incômodo;
 - x. Toda e qualquer atividade que demande a utilização de solda deverá ser realizada somente com a presença de um segurança e/ou bombeiro profissional civil do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, o qual acompanhará o desenvolvimento dos trabalhos, ficando, desde já, vedada a utilização de gás



liquefeito de petróleo (GLP) para tal fim, ressalvadas exceções devidamente autorizadas a critério da Administração Edifício Torre Norte, mediante a observância de normas e procedimentos para seu uso. A responsabilidade de fiscalização irá variar de acordo com a área onde será realizada a atividade, ou seja, nas Áreas Comuns, a responsabilidade é das CONCESSIONÁRIAS e, nas áreas privativas, a responsabilidade é do respectivo USUÁRIO da Unidade;

- xi. A execução dos serviços relativos às instalações hidráulicas, mecânicas, elétricas e modificações internas de alvenaria das áreas privativas, seja de natureza corretiva e/ou preventiva, de necessidade ou interesse dos USUÁRIOS será de inteira responsabilidade daqueles que os realizarem, inclusive quanto à eventual necessidade de autorização dos órgãos competentes;
- xii. A instalação de eventual equipamento com carga concentrada deverá ser previamente analisada pelo respectivo responsável em conjunto com a Administração, a fim de não comprometer o limite de resistência do piso e/ou estrutura da edificação;
- xiii. O gerenciamento dos serviços de limpeza e conservação das áreas de uso comum, inclusive a sua desinsetização e desratização periódica e a limpeza das fachadas, será de responsabilidade da Administração;
- xiv. A limpeza e conservação, inclusive desinsetização e desratização periódica, das áreas de uso privativo, serão de responsabilidade dos respectivos USUÁRIOS.

13.6. EXPEDIÇÃO

- i. As correspondências, cartas, telegramas, jornais, revistas e embrulhos das Unidades Autônomas deverão ser entregues nas expedições dos USUÁRIOS, cujo local será definido pelo REPRESENTANTE da respectiva Unidade.
- ii. O recebimento de correspondências ou encomendas por funcionários do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA não implicará a admissão de qualquer responsabilidade ou aceite do teor da correspondência, o que caberá exclusivamente ao respectivo destinatário, exceto na hipótese em que a correspondência ou encomenda for entregue após 24 (vinte e quatro) horas do seu recebimento, caso em que prejuízos daí advindos serão de responsabilidade das CONCESSIONÁRIAS;
- iii. As recepções, bem como a equipe de segurança do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, não estão autorizadas a manter sob sua guarda quaisquer correspondências, objetos ou valores sob qualquer forma (em espécie, títulos ou cheque) que pertençam aos USUÁRIOS ou, ainda, a seus prepostos;
- iv. Qualquer entrega que ultrapasse os padrões de pequeno e médio porte, aí incluídos, mas não limitados a mobiliário, cofres, grandes quantidades ou volumes, deverá ser realizada fora do horário comercial;



- v. As entregas de refeições e outras entregas do tipo delivery deverão ser retirados pelo solicitante diretamente na recepção do térreo durante o horário comercial ou na Rua de Serviço fora do horário comercial;
- vi. Todo o material a ser recebido ou enviado pelo(s) USUÁRIO(s) será objeto de entendimento prévio com a Administração, sendo seu trânsito permitido somente na Rua de Serviço, destinada a carga e descarga (DOCAS) e na entrada lateral do Edifício Torre Sul. A saída de equipamentos somente será permitida se o portador estiver com a nota fiscal ou uma autorização de saída do equipamento;
- vii. O período máximo de permanência dos veículos na Rua de Serviço e na entrada lateral do Edifício Torre Sul, para a carga e descarga, no horário normal de funcionamento do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA será de 20 (vinte) minutos;
- viii. Observadas as demais disposições da presente cláusula, todas e quaisquer mercadorias e materiais entendidos como "Carga leve", assim compreendida como aquela que se possa carregar nos braços e de pequeno volume, terá livre trânsito e transporte nos Edifícios Torre Norte e Torre Sul.
- ix. Móveis, utensílios, máquinas ou equipamentos de propriedade ou destinados aos USUÁRIOS, deverão ser transportados até os Edifícios Torre Norte e Torre Sul em veículos a serem descarregados em locais especificamente destinados ao desembarque de carga, sendo conduzidos por pessoas autorizadas, em horário comercial, nas formas apropriadas, sendo tal transporte de exclusiva responsabilidade do respectivo USUÁRIO. O acesso fora desse horário deverão ser previamente autorizados pela Administração, observado ainda o item 14 abaixo;
- x. Os demais tipos de cargas, que não aqueles mencionados nos itens 8 e 9 acima, deverão ser entregues de segunda a sexta-feira nos horários das 08h30 (oito horas e trinta minutos) às 11h30 (onze horas e trinta minutos) e das 14h30 (quatorze horas e trinta minutos) às 16h30 (dezesseis horas e trinta minutos), desde que não prejudiquem a movimentação dos demais USUÁRIOS. Fora desses horários, mencionada atividade somente será possível mediante programação junto da Administração.
- xi. Cargas com peso superior à capacidade do elevador ou com dimensões superiores ao compartimento da cabina do elevador só poderão ser transportadas com autorização e assistência da empresa responsável pela manutenção e conservação do equipamento. Esse serviço deverá ser combinado com antecedência entre o REPRESENTANTE do USUÁRIO e a Administração, e todas as despesas decorrentes correrão por conta do interessado;
- xii. Ao(s) USUÁRIO(s) competirá a fiscalização, recebimento e conferência de todo o material que lhe for destinado, assumindo inteira responsabilidade pelo seu imediato encaminhamento à área privativa de destino;
- xiii. Todos os materiais destinados às obras nas áreas privativas deverão ser



- transportados por elevador específico que será designado pela administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e sempre devidamente protegido. Todo e qualquer dano no elevador é de responsabilidade do USUÁRIO;
- xiv. É proibido o trânsito, guarda ou a utilização de materiais perigosos nos Edifícios;
- xv. Toda transferência de mercadorias e materiais, a qualquer título, das dependências dos Edifícios para outro estabelecimento, localizado fora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA deverá ser programada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, através de solicitação por escrito, informando data e horário, a ser encaminhada à Administração, para aprovação pelo REPRESENTANTE dos USUÁRIOS dos Edifícios;
- xvi. A transferência de mobiliários de grande porte das dependências dos Edifícios para outro estabelecimento localizado fora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA deverá ser realizada pelo elevador de serviço de segunda-feira a sexta-feira entre 20h00 (vinte horas) e 6h00 (seis horas) do dia seguinte e aos sábados, domingos e feriados, das 8h00 (oito horas) horas às 16h00 (dezesseis horas), mediante prévia programação junto da Administração;

13.7. LIXO E DETRITO

- i. Todo lixo, detrito ou refugo proveniente das Áreas Comuns e das áreas privativas do Edifício Torre Norte e Torre Sul deverá ser transportado e destinado pela Administração seguindo as normas vigentes.
- ii. O lixo das unidades autônomas deverá ser devidamente embalado em sacos plásticos de alta densidade, minimamente separados dos lixos de banheiros, alimentos, reciclados e outros, sendo que os lixos que expõem riscos ao manuseio deverão estar devidamente identificados.
- iii. O lixo convencional será retirado pela Administração 03 (três) vezes ao dia.
- iv. Todo lixo, detrito e refugo, seja caracterizado como lixo seco ou úmido, deverá ser transportado utilizando os recipientes - descartáveis ou não - sacos ou caixas adequadas para cada tipo, conforme as prescrições das Autoridades Municipais.
- v. Nenhum lixo, detrito ou refugo, poderá ser incinerado nos limites dos Edifícios, tampouco depositado em qualquer parte das Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS SEGUROS

- 14.1 **Seguro das Áreas Comuns.** As Áreas Comuns, excluídas as essencialmente de uso público, do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA serão obrigatoriamente



seguradas contra incêndio e outros sinistros que possam destruí-las no todo ou em parte, sempre em benefício das devidas CONCESSIONÁRIAS, pelo devido valor da reconstrução.

14.1.1. O seguro será contratado pelas CONCESSIONÁRIAS e deverá abranger todas as Áreas Comuns que compõem o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. '

14.1.2. As CONCESSIONÁRIAS, de comum acordo, podem contratar seguros individuais que abarquem apenas os Edifícios que administrem, responsabilizando-se cada qual com o pagamento dos prêmios de seus respectivos seguros.

14.1.3. Caso as CONCESSIONÁRIAS, também de comum acordo, contratem seguro global para todas as Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, o preço do prêmio será rateado entre as CONCESSIONÁRIAS proporcionalmente à área ocupada por cada edifício que administram, somando-se a elas eventuais coberturas adicionais necessárias em decurso das atividades dos USUÁRIOS.

14.1.4. Em caso de sinistro, ficará a cargo das CONCESSIONÁRIAS, na qualidade de beneficiárias, decidirem acerca da destinação dos recursos.

14.3. **Seguro das Áreas Privativas.** As áreas privativas dos Edifícios deverão ser seguradas contra incêndio e outros sinistros que possam destruí-las no todo ou em parte, sempre em benefício das devidas CONCESSIONÁRIAS, pelo devido valor da reconstrução, as quais deverão ser contratadas e rateadas exclusivamente por seus respectivos USUÁRIOS, conforme disposições específicas contidas nos contratos que regularem a ocupação dos Edifícios e neste Regimento. O Seguro das áreas privativas não contempla: benfeitorias, mobiliários e equipamentos dos USUÁRIOS.

14.4. **Seguro dos veículos do estacionamento.** Independentemente do seguro do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, deverá a empresa administradora do Estacionamento contratar e custear seguro garagem, que garanta indenização dos danos causados aos veículos estacionados no CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, inclusive em caso de incêndio, roubo, furto, ou qualquer outro fato que importe danos materiais.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO ORÇAMENTO

15.1. O Orçamento do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA deverá ser elaborado anualmente pelo Síndico ou pela Administradora, abrangendo a previsão das despesas dos Edifícios e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e das eventuais receitas, devendo ser submetido para exame e aprovação da Assembleia dos Titulares até 40 (quarenta) dias antes do início do novo ano fiscal ("**Orçamento**").

15.2. A gestão do Orçamento ficará a cargo do Síndico ou da Administradora, sendo que qualquer alteração extraordinária deverá ser imediatamente comunicada à Assembleia dos Titulares.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DESPESAS ORDINÁRIAS, EXTRAORDINÁRIAS E RATEIO

16.1. Para efeito de rateio de despesas ordinárias (descritas na Cláusula 16.2 abaixo), o cálculo da quota-parte de cada CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO das unidades privativas, no caso da celebração de Contratos de Locação, sublocação, cessão e/ou Comodato, será feito sempre considerando o coeficiente de proporcionalidade das áreas privativas, baseado Lei 4.591/64 – Art. 32 e ABNT NBR 12.721, conforme detalhamento constante do Anexo I ao presente.

16.1.1. Em caso de vacância de parte ou da totalidade dos Edifícios que compõem o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA as CONCESSIONÁRIAS serão solidariamente responsáveis pela quota-parte calculada para a área vacante do Edifício.

16.2. São consideradas despesas ordinárias, para efeitos orçamentários:

- i. a folha de pagamento dos funcionários do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- ii. os gastos com vigilância, segurança patrimonial e contratação de seguro contra incêndio, conservação e limpeza, paisagismo e desinsetização do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iii. as despesas com utilidades (água, energia elétrica e gás) das Áreas Comuns e privativas;
- iv. os tributos e demais encargos de serviços públicos;
- v. o pagamento de apólices de seguro das Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA (exclusivo para equipamentos e instalações comuns);
- vi. a manutenção dos serviços oferecidos pelo CENTRO EMPRESARIAL



RIOCIDADENOVA;

- vii. a separação e coleta de lixo do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- viii. os honorários advocatícios e despesas legais, nas causas que forem de interesse comum do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- ix. a remuneração do Síndico e da Administradora e despesas relacionadas;
- x. as contribuições ao Fundo de Contingência, conforme previsto na Cláusula 17; e
- xi. outras despesas relativas ao funcionamento normal do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

16.3. Findo o exercício orçamentário, e havendo saldo deficitário, será feito seu rateio entre as CONCESSIONÁRIAS que repassarão a obrigação de pagamento das quotas de rateio aos respectivos USUÁRIOS, na forma prevista no contrato de locação, sublocação, comodato, cessão ou outro negócio jurídico existente, proporcionalmente às suas quotas-partes no CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, conforme a Cláusula 16.1 deste Regimento.

16.5. As despesas extraordinárias dependem da prévia autorização das CONCESSIONÁRIAS, através da realização da Assembleia dos Titulares, assim entendendo as despesas não habituais, bem como as despesas com melhorias não necessárias, porém convenientes as CONCESSIONÁRIAS e ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

16.6. As despesas ora mencionadas devem ser pagas pelos USUÁRIOS via boleto bancário em nome da Administradora, que deverá ser entregue pela Administradora aos USUÁRIOS com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência ao vencimento, juntamente com o demonstrativo mensal aprovado no orçamento.

16.6.1. Havendo atraso de pagamento de quaisquer das despesas previstas neste Regimento, a CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO, a depender do caso, inadimplente ficará sujeito à penalidade de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como a aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária, calculados *pro rata die*, independentemente de prévia notificação.

16.6.2. Caso haja necessidade de contratação de advogado para realizar a cobrança dos valores devidos em atraso, ainda que seja amigável, serão acrescidos às penalidades acima os honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) do débito corrigido.

16.7. Caso o USUÁRIO não efetue o pagamento da despesa de consumo, tais como energia elétrica, água e esgoto, gás, o SÍNDICO, a Administradora e/ou CONCESSIONÁRIA poderá(ão) interromper o fornecimento destes consumos caso a



inadimplência não seja sanada pelo USUÁRIO em 30 (trinta) dias após recebimento de notificação escrita nesse sentido, até que ocorra o pagamento de tais despesas pelo USUÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - FUNDO DE CONTINGÊNCIA E FUNDO RESERVA

17.1. As CONCESSIONÁRIAS poderão deliberar, em Assembleia dos Titulares, a criação de Fundo de Contingência e Fundo Reserva para arrecadação de recursos destinados a fazer frente, exclusivamente, a eventuais despesas extraordinárias incidentes sobre o CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, incluindo novos investimentos aprovados pela Assembleia de Titulares e despesas não previstas e aprovadas no Orçamento anual.

17.2. Juntamente com a contribuição obrigatória orçamentária, será cobrado das CONCESSIONÁRIAS o valor equivalente a 10% (dez por cento) da quota-parte da despesa ordinária respectiva, para constituição do Fundo de Reserva, o qual será movimentado pela Administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. As CONCESSIONÁRIAS, se considerarem que os recursos arrecadados para o Fundo de Reserva não são suficientes para fazer frente a novos investimentos aprovado em Assembleia dos Titulares, poderão nesta mesma Assembleia, deliberar sobre a cobrança de valores adicionais suficientes para suportar tais investimentos.

17.3. Juntamente com a contribuição obrigatória orçamentária, será cobrado das CONCESSIONÁRIAS ou USUÁRIOS, no caso da celebração de Contratos de Locação, sublocação, cessão e/ou Comodato, do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA o valor equivalente a 5% (cinco por cento) da quota-parte da despesa ordinária respectiva, para constituição do Fundo de Contingência, o qual será movimentado pela Administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, para cobrir eventuais despesas ordinárias emergenciais.

17.4. Os recursos do Fundo de Reserva deverão ser mantidos em conta bancária exclusiva, não podendo ser confundidos com os demais recursos ordinários CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. Esses recursos deverão ser aplicados sempre em proveito do CENTRO EMPRESARIAL, podendo ser destinados, inclusive, para cobertura de despesas extraordinárias não constantes do Orçamento, após consulta à Assembleia de Titulares, em caso de novo.

17.4. Salvo se a Assembleia dos Titulares deliberar expressamente de forma contrária, nos termos da Cláusula 17.2 acima, a cobrança do percentual de 10% (dez por cento) equivalente ao Fundo de Reserva será suspensa sempre que o montante arrecadado



ultrapassar o valor de 2 (duas) quotas condominiais mensais, sendo retomada quando o montante do Fundo de Contingência retornar a patamar inferior a esse valor.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ADMINISTRAÇÃO DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA

18.1. A administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA será composta dos seguintes órgãos administrativos:

- i. **Assembleia de Titulares:** A Assembleia de Titulares será composta exclusivamente pelas CONCESSIONÁRIAS, ou quem vier a sucedê-las na qualidade de titular dos direitos de exploração de qualquer área do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, sendo responsável por todas as decisões relativas ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, nos termos da Cláusula 20.1 abaixo.
- ii. **Síndico:** Pessoa física ou jurídica, responsável pela administração e gestão do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, nos termos da cláusula 20.2, sendo nomeado pelas CONCESSIONÁRIAS e devendo agir sempre no melhor interesse destas e do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, com mandato de, no máximo, 02 (dois) anos, podendo ser reeleito indefinidamente por iguais e sucessivos períodos.
- iii. **Administração Contratada:** Deverá ser contratada empresa especializada na administração predial e condominial, com expertise necessária para auxiliá-lo na administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, para exercício das funções definidas no competente Contrato de Prestação de Serviços que será assinado diretamente entre as CONCESSIONÁRIAS e a Administradora, com base nos termos da cláusula 20.3.

18.2. A operação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA deverá ser, sempre, de primeira categoria, e os serviços a serem prestados deverão ter o padrão dos serviços fornecidos nos demais imóveis desta qualificação. A administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA não poderá reduzir o nível ou qualidade dos serviços fornecidos.

18.3. Os funcionários da administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA (gestores, assistentes, supervisores, etc.) serão contratados diretamente pelo Síndico ou pela Administração Contratada, ou ainda, havendo impossibilidade, pelas **concessionárias**, sendo que os demais funcionários do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA serão contratados por empresas terceirizadas.



18.4. Todos os pontos que serão abordados em Assembleia deverão ser alinhados previamente com os REPRESENTANTES dos USUÁRIOS, sendo certo que a decisão final caberá a Assembleia de Titulares.

18.4.1 A Administradora fará reuniões com os REPRESENTANTES dos USUÁRIOS para apresentar os pontos que serão abordados em Assembleia, resultando na constituição de Ata de reunião que será apresentada à Assembleia de Titulares.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – COMPETÊNCIA DOS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS

19.1. São competências da Assembleia de Titulares:

- i. atuar como órgão decisório das questões relativas ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- ii. decidir acerca de novos investimentos no CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iii. eleger e destituir o Síndico, a seu exclusivo critério;
- iv. modificar este REGIMENTO;
- v. elaborar normas de convivência e utilização do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- vi. examinar, discutir e aprovar anualmente o Orçamento do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e a forma de cobrança das respectivas despesas ordinárias;
- vii. apreciar e deliberar sobre a prestação de contas da Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, relativamente ao exercício anterior;
- viii. examinar os assuntos de interesse do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- ix. rever a atuação do SÍNDICO e da Administradora.

19.2. Ao SÍNDICO competirá:



- i. A representação ativa e passiva do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, em juízo ou fora dele;
- ii. Cumprimento e acompanhamento do cumprimento das normas contidas neste Regimento Interno e das deliberações da Assembleia dos Titulares;
- iii. Acompanhamento da convocação e realização das Reuniões Ordinárias e Extraordinárias da Assembleia dos Titulares, a serem convocadas e realizadas pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iv. Acompanhamento, análise e validação da prestação de contas apresentada anualmente pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA à Assembleia dos Titulares;
- v. Acompanhamento da renovação do seguro das partes comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA e da edificação e do seguro de responsabilidade civil contra terceiros, a serem renovados, periodicamente, pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- vi. Acompanhamento da renovação das licenças do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, tais como, mas não se limitando ao: Auto de Verificação do Corpo de Bombeiro (AVCB), Licenças de Operação, Instalação e outras;
- vii. Acompanhamento da gestão dos contratos de prestação de serviços, realizada diretamente pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, responsável pelas contratações e realização de auditorias periódicas ou sempre que solicitado pela Assembleia dos Titulares;
- viii. Realização de *benchmark* para comparação dos valores praticados no mercado para: contratação de prestadores de serviços, contratação de serviços por *time sheet* ou homem/hora, valores praticados por m² etc.
- ix. decidir acerca dos casos omissos deste Regimento, reportando-se à Assembleia de Titulares.
- x. Todas as funções atribuídas à Administradora quando esta não tiver sido, ou não precisar ser, contratada nos termos da Cláusula 18.1.

19.3. À Administradora competirá:

- i. exercer a administração interna do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, no que se refere à vigilância, integralidade patrimonial,



moralidade e segurança, bem como gerir e zelar pela boa execução dos serviços que interessem a todos, observando as disposições deste Regimento;

- ii. praticar todos os atos que lhe atribuírem as leis, este Regimento e os demais atos regulamentares do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- iii. aplicar as multas estabelecidas neste Regimento e através dos demais atos regulamentares do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, em caso de infração;
- iv. cumprir e fazer cumprir este Regimento, a lei, bem como executar e fazer executar os demais atos regulamentares do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- v. elaborar o orçamento e a prestação de contas anuais e apresenta-las oportunamente à Assembleia dos Titulares, para apreciação e aprovação;
- vi. manter guardada, para eventuais necessidades de verificação contábil e das autoridades trabalhistas, previdenciárias e fiscais, toda a documentação relativa ao CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, observados os prazos prescricionais legais;
- vii. manter inventário atualizado dos bens patrimoniais do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;
- viii. gerir, em conta própria, dedicada exclusivamente para este fim, o Orçamento (despesas ordinárias) e os investimentos (despesas extraordinárias), sempre de acordo com as aprovações da Assembleia dos Titulares;
- ix. receber e gerir as contribuições de rateio mensal, de acordo com as normas deste Regimento;
- x. convocar reuniões da Assembleia de Titulares, mantendo sob sua guarda os livros de atas;
- xi. efetuar contratações e realizar a gestão das empresas especializadas, contratadas pelo CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA para manter serviço ininterrupto de limpeza, segurança patrimonial e manutenção dos equipamentos e Áreas Comuns devendo na contratação, realizar a tomada de preços de pelo menos 3 (três) empresas idôneas, decidindo pela que



oferecer melhor relação de custo x benefício, inclusive no que tange à qualidade;

- xii. receber e dar quitação em nome do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, movimentar contas bancárias, emitir cheques, depositar importâncias recebidas em pagamento, aplicar os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes aos fundos de reserva, em instituição financeira de escolha da Assembleia dos Titulares;
- xiii. determinar a execução de obras e serviços autorizados nas áreas de uso comum e ordenar reparos urgentes, adquirindo o material necessário a conservação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, prestando as respectivas contas a Assembleia dos Titulares;
- xiv. Advertir verbalmente ou por escrito a CONCESSIONÁRIA ou USUÁRIO do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA que venha a infringir qualquer disposição deste Regimento, bem como mandar desfazer as obras irregulares feitas nas Áreas Comuns do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA;

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DOS TITULARES

20.1. As deliberações da Assembleia de Titulares serão tomadas em reunião, ordinária ou extraordinária.

20.2. A convocação da reunião poderá ser efetuada pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA ou por qualquer uma das CONCESSIONÁRIAS.

20.3. A reunião será convocada por meio de carta enviada sob protocolo, a cada CONCESSIONÁRIA, para o endereço registrado, e com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos.

20.4. Na carta de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes.

20.5. Também serão indicados na carta de convocação o dia, hora e local da realização da reunião e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da reunião, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

20.6. As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre as CONCESSIONÁRIAS, por aclamação, e secretariada por pessoa de livre



escolha do presidente eleito.

20.7. Caberá ao presidente da reunião:

- i. examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- ii. examinar eventuais procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à Assembleia de Titulares, sendo que, enquanto não deliberado a respeito, o voto do mandatário será tomado em apartado;
- iii. dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- iv. suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado; e,
- v. encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas de reunião.

20.8. Dos trabalhos e deliberações da reunião será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos. A ata da reunião deverá ser assinada por todos os presentes.

20.9. Cópia da ata será remetida a cada CONCESSIONÁRIA, dentro de 15 (quinze) dias da data da reunião, para sua manifestação, também no prazo de 15 (quinze) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

20.10. A manifestação em contrário, por parte de alguma CONCESSIONÁRIA, significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima reunião, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos, inclusive pelo impugnante.

20.11. A reunião ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre, após o término do exercício social. Em reunião ordinária, a Assembleia de Titulares deverá, principalmente:

- a. apreciar e aprovar a prestação de contas da administradora do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA relativamente ao exercício anterior;
- b. apreciar e aprovar o Orçamento anual para o exercício vincendo;



c. se for o caso, eleger o Síndico.

20.12. Em reunião extraordinária, a Assembleia de Titulares decidirá, entre outros fins, sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

20.13. Para instalação da reunião, será observado o seguinte quórum:

- a. 1ª (primeira) convocação: presença de 2/3 (dois terços) dos membros da Assembleia de Titulares;
- b. 2ª (segunda) convocação: presença de qualquer número de membros da Assembleia de Titulares.

20.14. As deliberações da Assembleia de Titulares serão tomadas por maioria simples dos votos dos presentes.

20.15. Na reunião, os votos serão proporcionais à área exclusiva de titularidade da CONCESSIONÁRIA, sobre a soma das áreas exclusivas dos Edifícios, exceto Estacionamento (conforme Anexo I), não se computando os votos em branco.

20.16. Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da reunião.

20.17. As reuniões ordinária e extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES

21.1. **Atraso de pagamento.** Havendo atraso de pagamento de quaisquer das contribuições compulsórias previstas neste REGIMENTO, a CONCESSIONÁRIA inadimplente ficará sujeita à penalidade de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como a aplicação de juros de mora de 1% (um por cento) e correção monetária, calculados “pro rata die”, independentemente de prévia notificação.

21.1.1. Na ocasião em que o USUÁRIO não efetue o pagamento de quaisquer despesas de consumo, tais como, mas não limitados a energia elétrica, água e esgoto, gás, o SÍNDICO, a Administradora e/ou CONCESSIONÁRIA poderá interromper o fornecimento destes consumos, caso a inadimplência não seja sanada pelo USUÁRIO



em 30 (trinta) dias após recebimento de notificação escrita nesse sentido, até que ocorra o pagamento de tais despesas pelo USUÁRIO.

21.2. **Honorários advocatícios.** Caso haja necessidade de contratação de advogado para realizar a cobrança dos valores devidos em atraso, ainda que seja amigável, serão acrescidos às penalidades acima os honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) do débito corrigido.

21.3. **Multa por descumprimento do Regimento.** Além das penas previstas em lei, ou em dispositivos específicos, fica a CONCESSIONÁRIA ou o USUÁRIO que infringir este REGIMENTO sujeito a multa pecuniária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia, podendo ser cobrada uma única vez, no caso de infração pontual, ou de forma contínua, até que seja reparada pelo infrator a situação que enseje a aplicação da multa; sem prejuízo das demais consequências civis ou criminais de seu ato. Esta multa poderá ser alterada pelos Titulares em reunião ordinária, alteração esta que deverá ser previamente comunicada aos USUÁRIOS para que tenha efeito.

21.4. O infrator deverá ser previamente notificado, antes da aplicação da multa, cabendo ao Síndico ou à Administradora do CENTRO EMPRESARIAL a fixação do prazo para a regularização da infração, conforme a sua gravidade, sendo certo que tal prazo nunca será inferior a 10 (dez) dias, salvo em situações emergenciais e, uma vez não verificada a regularização, será imposta a multa e fixada a data para seu pagamento.

21.5. **Dispensa e redução.** A multa de que trata o artigo anterior poderá ser dispensada ou reduzida, a critério do Síndico ou da Administradora do CENTRO EMPRESARIAL, conforme a gravidade do fato.

21.6. **Descaracterização de precedente.** A dispensa ou a redução de multas ou encargos, assim como a tolerância de qualquer atraso, não constituirão precedente ou renúncia a direito, nem poderão ser invocadas, sob qualquer pretexto, contra a administração do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.

21.7. **Reincidência.** No caso de reincidência, a multa aplicável será multiplicada pelo número de ocorrências anteriores da infração reincidente mais um.

21.8. **Comunicação.** As notificações serão escritas e conterão a descrição do fato, o dispositivo infringido, o prazo para sanar a infração e a penalidade, devendo ser remetida uma via ao infrator, diretamente à sua unidade no CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA.



21.9. **Casos omissos.** Os casos omissos serão solucionados pelo Síndico ou pela Administradora do CENTRO EMPRESARIAL, ficando sujeitos à revisão da Assembleia de Titulares.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA– DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. **Obrigação das Partes e sucessores.** Este Regimento obriga as CONCESSIONÁRIAS, seus sucessores e os USUÁRIOS, locatários e cessionários, que a qualquer título utilizem e ocupem as Áreas Comuns e privativas do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA os quais deverão cumprir e fazer cumprir as disposições ora acordadas.

22.2. **Contratos.** Para efeitos do artigo anterior, as CONCESSIONÁRIAS obrigam-se a fazer constar de quaisquer documentos em que venham a locar ou ceder a qualquer título seus direitos sobre as unidades do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA, a obrigação de observar e cumprir integralmente este Regimento. Quaisquer reclamações ou reivindicações apresentadas pelos USUÁRIOS deverão ser dirigidas à Administração, que envidará esforços no sentido de atendê-las.

22.3. **Entrada em vigor.** Este Regimento entrará em vigor na data de sua assinatura, revogando todas as disposições em contrário.

22.4. **Capacidade das Partes.** As Partes contratantes declaram, sob as penas da lei, que:

a) os signatários do presente Regimento são seus procuradores e/ou representantes legais, devidamente constituídos na forma dos respectivos Contratos ou Estatutos Sociais, com poderes para assumir em nome das Partes as obrigações ora contratadas; e

b) a assinatura do presente Regimento, bem como o cumprimento de todos os termos e condições do presente Regimento, não representa e não representará violação a qualquer contrato, documento ou acordo em que as CONCESSIONÁRIAS estejam envolvidas ou, ainda, violação aos seus atos constitutivos.

22.5. **Novação.** Qualquer omissão ou tolerância das CONCESSIONÁRIAS em exigir o fiel cumprimento dos termos e condições deste Regimento, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito da CONCESSIONÁRIA de exigir seu cumprimento a qualquer tempo.



22.6. **Disposições nulas, inválidas, ineficazes e outras.** Caso qualquer das disposições do presente Regimento seja tida como nula, ilegal, inválida ou ineficaz, nenhuma outra disposição do presente Regimento será afetada e, assim sendo, as disposições remanescentes do presente Regimento permanecerão em pleno vigor como se tal disposição nula, ilegal, inválida ou ineficaz não fizesse parte deste Regimento.

22.7. **Notificações.** Toda e qualquer notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, às CONCESSIONÁRIAS, nos termos deste REGIMENTO, serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou fac-símile, ou ainda, se necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, diretamente para os respectivos endereços estabelecidos no preâmbulo deste Regimento. Todas as notificações aos demais USUÁRIOS do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA serão enviadas diretamente às respectivas unidades.

22.8. **Base Legal.** Este REGIMENTO é firmado entre as partes com base nos dispositivos do Código Civil Brasileiro aplicáveis a contratos, tratando-se de contrato atípico através do qual as CONCESSIONÁRIAS acordam as regras de uso e ocupação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. As CONCESSIONÁRIAS confirmam a inexistência de vontade de constituir sociedade ou condomínio entre si.

22.9. **Terceiros.** A cada novo Contrato de Locação, Sublocação, cessão e/ou Comodato, as CONCESSIONÁRIAS devem garantir que o futuro USUÁRIO tenha ciência do presente REGIMENTO e expresse a devida anuência aos seus termos.

Este regimento é firmado com base nos dispositivos do Código Civil Brasileiro aplicável a contratos, tratando-se de contrato atípico através do qual as Partes acordam as regras de uso e ocupação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA. As Partes confirmam a inexistência de vontade de constituir sociedade ou condomínio entre si.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DA ANUÊNCIA DOS USUÁRIOS

23.1. **Obrigatoriedade de Cláusula Contratual.** Todo e qualquer contrato celebrado pelas CONCESSIONÁRIAS e/ou USUÁRIOS que tenha como objeto a ocupação do CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA por terceiros deverá conter expressamente a obrigação destes de respeitar e cumprir integralmente todos os termos e obrigações ora estabelecidos.



CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO FORO

24.1 **Eleição de Foro.** Fica eleito o Foro Central da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer disputas oriundas do presente REGIMENTO, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas (2) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2022.

DocuSigned by:

Newton Simões

5FB8E0954E9443B...

CCN CENTRO DE CONVENÇÕES LTDA.

DocuSigned by:

Newton Simões

5FB8E0954E9443B...

CCN ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA.

DocuSigned by:

Newton Simões

5FB8E0954E9443B...

CCN TORRE SUL ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA.

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:

Simone Figueiredo

AF47E8D33A164CA...

1. _____

Nome: Simone Figueiredo
RG: 7.444.198-1
CPF.: 014.470.957-07

DocuSigned by:

valter falci

627A2C2D0CB94469...

2. _____

Nome: valter falci
RG: MG14308845
CPF.: 082.301.836-94



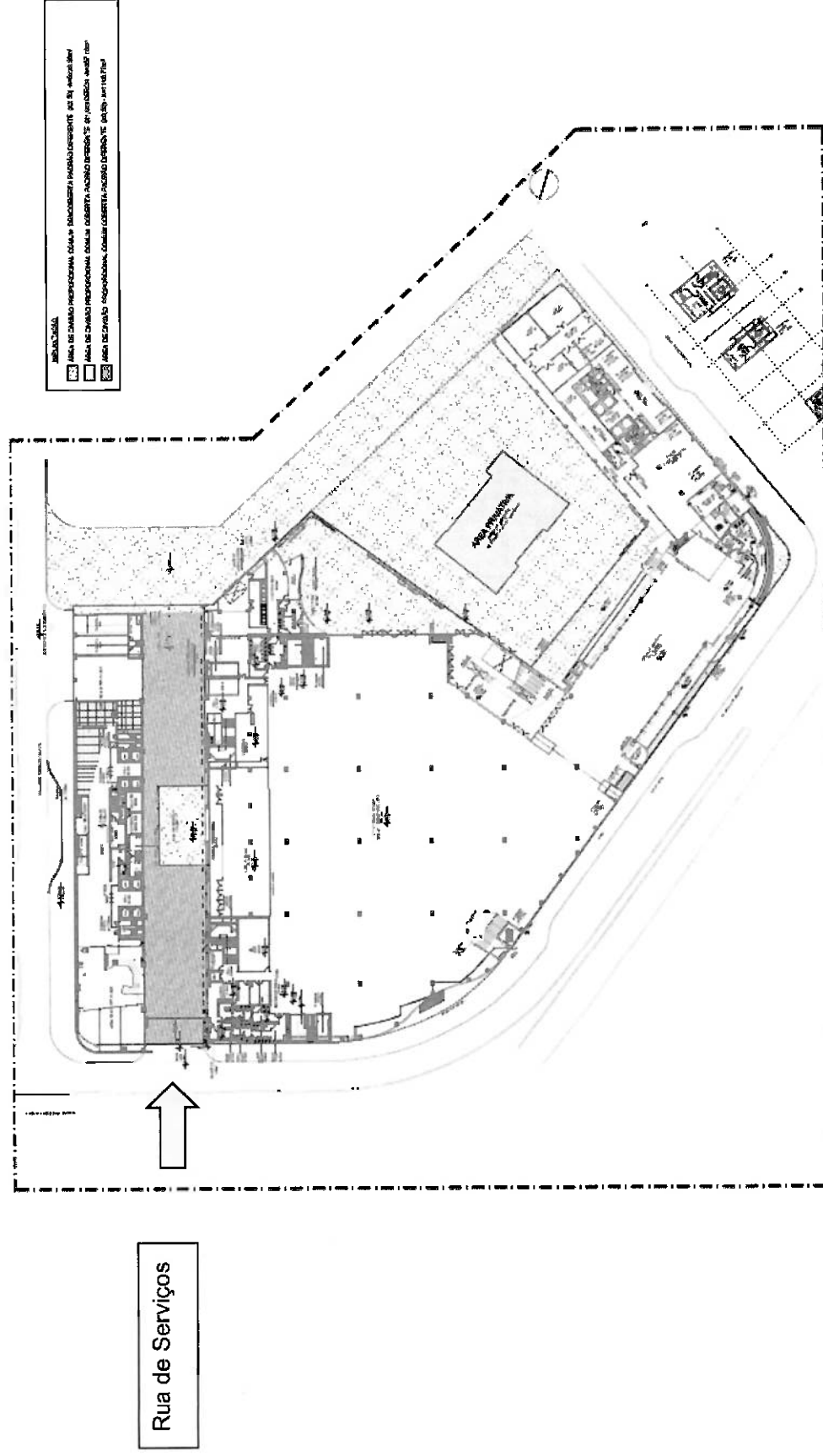
ANEXO I - QUADRO DE ÁREAS PARA RATEIO DE DESPESAS DE ÁREAS COMUNS DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS											
(Lei 4.591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)											
QUADRO IV B - Resumo das áreas reais para os atos de registro e escrituração - Colunas A a G											
LOCAL DO IMÓVEL:											
Rua Beatrix Larragoli, 121 - CIDADE NOVA - RIO DE JANEIRO / RJ											
INCORPORADOR											
RIOCIDADENOVA ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA				Nome: Gisella Camovale Brittas				Profissional Responsável:			
Assinatura:				Assinatura:				Registro no CREA: A32862-6			
Data: 22/10/18				Data: 22/10/18							
Designação da unidade (19)	A	ÁREAS REAIS					ÁREA REAL TOTAL (37) = (D + E)	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE DE (31)	ÁREAS BOMA		OBSERVAÇÕES
		ÁREA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL = (B + C)	ÁREA DE USO COMUM (28 + 35)	E			ÁREA BOMA PRIVATIVA (PRINCIPAL)	ÁREA BOMA PRIVATIVA TOTAL	
ÁREA DE MÚLTIPLO USO ALA SUL PAVIMENTO TIPO 2° AO 5° ALA SUL PAVIMENTO TIPO 6° AO 9° ALA SUL	B	225,35	12,65	238,20	134,78	134,78	F	G	246,42	246,42	1,00 1 VAGA
		1.118,54	151,76	1.270,30	862,58	862,58			1.410,63	5.642,52	4,00 12 VAGAS CADA UNIDADE
		1.132,29	151,76	1.284,05	869,24	869,24			1.433,70	5.794,80	4,00 12 VAGAS CADA UNIDADE
ÁREA DE MÚLTIPLO USO ALA NORTE PAVIMENTO TIPO 2° AO 5° ALA NORTE PAVIMENTO TIPO 6° AO 9° ALA NORTE	B	348,95	12,65	361,60	116,88	116,88			400,93	400,93	1,00 1 VAGA
		1.118,54	151,76	1.270,30	575,60	575,60			1.410,63	5.642,52	4,00 12 VAGAS CADA UNIDADE
		1.132,29	151,76	1.284,05	579,43	579,43			1.433,70	5.794,80	4,00 12 VAGAS CADA UNIDADE
LOJA A	B	47,35	12,65	60,00	28,79	28,79			72,01	72,01	1,00 1 VAGA
LOJA B	B	67,27	12,65	79,92	33,71	33,71			95,28	95,28	1,00 1 VAGA
LOJA C	B	31,73	12,65	44,38	24,92	24,92			57,27	57,27	1,00 1 VAGA
LOJA D	B	7,57	12,65	20,22	18,98	18,98			38,40	38,40	1,00 1 VAGA
LOJA E	B	26,16	12,65	38,81	23,64	23,64			38,40	38,40	1,00 1 VAGA
LOJA F	B	54,16	12,65	66,81	30,44	30,44			42,53	42,53	1,00 1 VAGA
RESTAURANTE	B	487,50	12,65	480,15	131,66	131,66			842,92	842,92	1,00 1 VAGA
2° AO 9° PAVIMENTO	B	489,87	63,23	553,10	295,07	295,07			598,39	8.975,85	15,00 5 VAGAS CADA UNIDADE
1° PAV. ALA SUL	B	440,57	112,53	553,10	295,07	295,07			598,39	598,39	1,00 5 VAGAS CADA UNIDADE
CENTRO DE CONVENÇÕES SULAMERICA	B	20.914,63	487,92	21.382,55	4.774,48	4.774,48			21.382,55	21.382,55	1,00 37 VAGAS
SOLAR	B	1.368,53		1.368,53	307,96	307,96			1.368,53	1.368,53	1,00 0 VAGAS
TOTAIS		49.354,69	4.070,88	53.425,57	21.894,64	21.894,64	75.320,22	1,00000	31.470,68	56.914,12	43,00 318 VAGAS TOTAIS

Centro Empresarial RioCidadeNova
Av. Paulo de Frontin, 1 - Cidade Nova - Rio de Janeiro.



ANEXO II – PLANTA GERAL DO CENTRO EMPRESARIAL RIOCIDADENOVA



Centro Empresarial RioCidadeNova
Av. Paulo de Frontin, 1 – Cidade Nova – Rio de Janeiro.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5573484AACC6428398C1DC480000F90F	Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: LOCAÇÃO FINAL NUMERADO.pdf	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 54	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado	Remetente do envelope:
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Simone Figueiredo
	Av. Chedid Jafet, nº 222 – Bloco D – 3º andar Vila Olímpia
	SP, São Paulo 04551-065
	simone.figueiredo@racional.com
	Endereço IP: 187.72.46.129

Rastreamento de registros

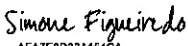
Status: Original	Portador: Simone Figueiredo	Local: DocuSign
2024 maio 7 15:13	simone.figueiredo@racional.com	

Eventos do signatário

Simone Figueiredo
simone.figueiredo@racional.com
Gerente de Portfólio
RACICORP COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:


AFAT7ERD33A164CA...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 187.72.46.129

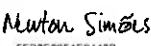
Registro de hora e data

Enviado: 2024 maio 7 | 15:18
Visualizado: 2024 maio 7 | 15:18
Assinado: 2024 maio 7 | 15:20

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 2019 junho 5 | 15:20
ID: 0f16d2ac-4b51-4204-ab31-fa2151bd09d7

Newton Simões
newton.simoess@racional.com
Presidente
Racional Engenharia
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:


5FB8ED054E9443B...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 172.225.82.189

Enviado: 2024 maio 7 | 15:20
Visualizado: 2024 maio 7 | 15:39
Assinado: 2024 maio 7 | 15:41

Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 32697333800
Cargo do Signatário: Diretor Presidente
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através do DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	2024 maio 7 15:18
Entrega certificada	Segurança verificada	2024 maio 7 15:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	2024 maio 7 15:41
Concluído	Segurança verificada	2024 maio 7 15:42
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Racional Engenharia Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Racional Engenharia Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: muriel.negrao@racional.com

To advise Racional Engenharia Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at muriel.negrao@racional.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Racional Engenharia Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to muriel.negrao@racional.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Racional Engenharia Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to muriel.negrao@racional.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Racional Engenharia Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Racional Engenharia Ltda during the course of your relationship with Racional Engenharia Ltda.

Objeto: Obras emergenciais de contenção de encostas e drenagem superficial na Rua Tapuia nº 125 - Anchieta - AP 3.6 RA XXII
Prazo: 185 dias
Valor total: R\$ 5.666.987,69
Programa de Trabalho: 15041.15.543.0643.3110
Natureza da Despesa: 4.4.90.51
Nota de Empenho nº: 2024NE000067
Fundamento: Artigo 75, inciso VIII da Lei Federal nº 14.133/2021

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE GEOTÉCNICA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO
EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL

Processo Instrutivo nº: 06/100.199/2020
Instrumento: 4º Termo Aditivo nº 012/2024 ao Contrato nº 006/2022
Data da assinatura: 08/05/2024
Partes: Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro - GEO-RIO e a empresa SOPE Sociedade de Obras e Projetos de Engenharia LTDA.
Objeto: Modificação de quantidade e prorrogação de prazo
Fundamento: Inciso I do art. 506 e artigos 522 e 523 do RGCAF

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
SUBSECRETARIA DE GESTÃO
APOSTILAMENTO

Processo.Rio TDI-PRO-2023/00049
Apostilamento nº: 01/2024 ao Termo de Contrato Nº 010003/2022.
Data do Apostilamento: 08 de maio de 2024
Partes: MRJ, através da SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL, e a **DATAMÉTRICA TELEATENDIMENTO S/A**
Objeto: Substituição do CNPJ, da matriz, passando a ser o CNPJ 01.077.145/0017-10, de sua filial, sem alteração do valor do contrato
Fundamento Legal: Art. 65, §8 da Lei 8.666/1993 e suas alterações.

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
EXTRATO DE TERMO DE PATROCÍNIO
RETIFICO

PROCESSO Nº CVL-PRO-2023/02926
D.O. RIO Nº 244 DE 13/03/2024, página 243, coluna 1.
ONDE SE LÊ: “Contrato de Patrocínio CVL Nº **010068/2023**”
LEIA-SE: “Contrato de Patrocínio CVL Nº **010006/2024**”

DISTRIBUIDORA DE FILMES S/A - RIOFILME
EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL

Processo: FIL-PRO-2024/00090
Instrumento: Contrato Nº **2406973**
Assinatura: 09 de maio de 2024.
Partes: RIOFILME e SINDICATO DA INDÚSTRIA AUDIOVISUAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - SIAESP
Objeto: APOIO AO “ESTANDE DO BRASIL NO MARCHÉ DU FILM/FESTIVAL DE CINEMA DE CANNES
Valor: R\$ 122.500,00 (cento e vinte dois mil e quinhentos reais)
Vigência: 1 ano
Programa de Trabalho: 3051.133920608.4906
Natureza de Despesa: 33.90.39
Nota de Empenho: 2024NE000089
Fundamentação: Leis Federais 13.303/16; 9.610/98; Leis Complementares Federais 101/00; 195/22; Lei Municipal nº 207/80.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DAS ÁGUAS DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO-RIO-ÁGUAS
DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
EXTRATO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Processo Instrutivo nº: AGU-PRO-2024/00118
Contrato nº: 15/2024
Data da assinatura: 07/05/2024
Partes: RIO-ÁGUAS e CCN ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA.
Objeto: Locação da área de 1.410,63m² (um mil quatrocentos e dez, virgula sessenta e três, metros quadrados) situada no 4º pavimento, Ala Sul, do EDIFÍCIO TORRE NORTE.
Prazo: A partir da assinatura até 60 meses.
Valor Total: R\$ 4.135.402,80 (quatro milhões, cento e trinta e cinco mil, quatrocentos e dois reais e oitenta centavos).
Programa de Trabalho: 10.17.122. 0385. 4165
Natureza da Despesa: 339039
Nota de Empenho nº: 2024NE000172
Fundamento: Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE GEOTÉCNICA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO GEO-RIO
EXTRATO DE INSTRUMENTO CONTRATUAL

Processo Instrutivo nº: GEO-PRO-2023/01452
ONDE SE LÊ: Valor Total: R\$ 1.062.325,06
LEIA-SE: Valor Total: R\$ 1.046.472,05
*** Publicado no DO de 19.03.2024, Páginas 98 e 99.**

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - C/CCPC
EXTRATO DE TERMO DE COMPROMISSO
RETIFICAÇÃO*

TERMO DE COMPROMISSO Nº: 40/2024
ONDE SE LÊ: VALOR: R\$ 401.000,00
LEIA-SE: VALOR: R\$ 350.009,33
*Publicado no DOMRJ nº 11, de 02/04/2024, pág. 117, 2ª Coluna

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - C/CCPC
EXTRATO DE TERMO DE COMPROMISSO
RETIFICAÇÃO*

TERMO DE COMPROMISSO Nº: 41/2024
ONDE SE LÊ: VALOR: R\$ 189.000,00

LEIA-SE: VALOR: R\$ 139.000,00
*Publicado no DOMRJ nº 11, de 02/04/2024, pág. 117, 2ª Coluna

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - C/CCPC
EXTRATO DE TERMO DE COMPROMISSO
RETIFICAÇÃO*

TERMO DE COMPROMISSO Nº: 77/2024
ONDE SE LÊ: VALOR: R\$ 47.697,94
LEIA-SE: VALOR: R\$ 47.697,84
*Publicado no DOMRJ nº 242, de 11/03/2024, pág. 167, 2ª Coluna

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - C/CCPC
EXTRATO DE TERMO DE COMPROMISSO
RETIFICAÇÃO*

TERMO DE COMPROMISSO Nº: 370/2024
ONDE SE LÊ: VALOR: R\$ 213.602,61
LEIA-SE: VALOR: R\$ 144.115,06
*Publicado no DOMRJ nº 222, de 07/02/2024, pág. 406, 2ª Coluna

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - C/CCPC
EXTRATO DE TERMO DE COMPROMISSO
RETIFICAÇÃO*

TERMO DE COMPROMISSO Nº: 767/2024
ONDE SE LÊ: VALOR: R\$ 61.985,76
LEIA-SE: VALOR: R\$ 11.177,23
*Publicado no DOMRJ nº 235, de 29/02/2024, pág. 187, 1ª Coluna

SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL
ARQUIVO GERAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
EXTRATO DE TERMO DE CONTRATO
EXPEDIENTE DE 9/5/2024

Processo Instrutivo: 10/100.021/2021
Termo de Contrato Nº: 10.029/2023
Data da Assinatura: 1º /4/2024
Partes: Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro e PRIMASOFT Informática LTDA
Objeto: Prestação de Serviços de Manutenção do Software Sophia
Prazo: 1º /4/2024 a 31/3/2025
Valor total: R\$ 12.356,64
Programa de Trabalho: 10.04.126.0389.2799
Natureza da Despesa: 3.3.90.40
Nota de Empenho Nº: 2024NE000034
Fundamento: Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações.

COMPANHIA MUNICIPAL DE LIMPEZA URBANA - COMLURB
DIRETORIA JURÍDICA - DJU
EXPEDIENTE DE 10/05/2024
EXTRATO DE CONTRATO

Processo Instrutivo nº: 01/501.852/2023
Contrato nº: 2405586
Data de Assinatura: 09/04/2024
Partes: COMLURB e CS BRASIL TRANSPORTES DE PASSAGEIROS E SERVIÇOS AMBIENTAIS LTDA.
Objeto: Prestação de serviços de locação de veículos e equipamentos para limpeza urbana na área de planejamento - AP1, com os respectivos motoristas
Prazo: 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura ou da data do memorando de início, se houver
Valor: R\$ 297.385.106,40 (duzentos e noventa e sete milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, cento e seis reais e quarenta centavos)
Órgão Orçamento: 4351
Unidade Orçamentária: 43051
Programa de Trabalho: 10.17.452.0616.4126
Natureza da Despesa: 339039
Tipo Patrimonial: 26
Item Patrimonial: 241
Nota de Reserva: 2024NR000514
Fundamento: Lei nº 13.303/16 e Lei nº 14.133/21
OMITIDO NO D.O RIO DO DIA 29/04/2024

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE E CLIMA
APOSTILAMENTO DE 09/05/2024

Processo nº 14/000.113/2022 - COHIDRO CONSULTORIA, ESTUDOS E PROJETOS LTDA.
Apostilamento nº 01/2024 ao Contrato nº 03/2022
AUTORIZO Com base no Artigo nº 65 § 8º da Lei 8.666/93 e em face do disposto na Manifestação Técnica da PG/PADM/CT/897/2023/TPAC, para a correção do valor acumulado no 1º termo aditivo nº 03/2023, na cláusula segunda do valor.

EMPRESA MUNICIPAL DE ARTES GRÁFICAS S.A.
IMPrensa DA CIDADE
EXTRATO DE TERMO ADITIVO

Processo Instrutivo nº: 01/400.056/2019;
6º Termo Aditivo nº 003/2024 ao Contrato nº 006/2019;
Data da Assinatura: 29/04/2024;
Partes: Empresa Municipal de Artes Gráficas S.A. e INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL TECNOLOGIA E REFRIGERAÇÃO LTDA.;
Objeto: Acréscimo de 01 estação de trabalho tipo 3;
Prazo: 24/04/2024 a 06/11/2024;
Valor Total: R\$ 1.994,33 (hum mil, novecentos e noventa e quatro reais, trinta e três centavos);
Programa de Trabalho: 11055.10.22.126.0389.4769
Natureza da Despesa: 3.3.90.40 (TP 26 - IP 239)
Fundamento: Artigo 81 §1º da Lei 13.303/2016 e suas alterações.