



## **NORMA DE UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO CONVÍVIO, MIRADOURO MUIRAPIRANGA E JARDIM VERDES ARES**

*Aprovada na Assembleia Geral Ordinária de 16 de janeiro de 2021*

### **1 Objetivos**

- 1.1 Esta Norma destina-se a delimitar e definir o uso das áreas de propriedade comum localizadas no décimo-terceiro pavimento e no terraço do Condomínio do Edifício Muirapiranga, denominadas Espaço Convívio, Miradouro Muirapiranga e Jardim Verdes Ares.
- 1.2 Esta Norma aplica-se a todos os condôminos e locatários, bem como seus respectivos familiares, convidados, visitantes, representantes, contratados ou subordinados.

### **2 Definições**

Para os efeitos dispostos nesta Norma, aplicam-se as seguintes definições:

- 2.1 Espaço Convívio: área coberta, situada no décimo-terceiro pavimento, também denominado cobertura, composta por nove ambientes acessíveis por escada e elevador - uma galeria linear, quatro corredores de acesso, dois salões, um salão especificamente equipado para preparo e consumo de refeições, um lavabo e um banheiro.
- 2.2 Miradouro Muirapiranga: ponto de vista panorâmico situado em área construída no terraço do Edifício, com acesso independente, por escadas, a partir do décimo-terceiro pavimento, destinado exclusivamente à livre observação da cidade e seus contornos geográficos e da abóboda celeste.
- 2.3 Jardim Verdes Ares: área gramada e ornamentada com árvores, plantas e flores, destinada ao repouso em ambiente natural, com acesso independente, por escada, a partir do décimo-terceiro pavimento.
- 2.4 Visitante: todo aquele que, morador ou convidado por ele acompanhado, circule pelas áreas comuns descritas nesta Norma.
- 2.5 Evento: toda e qualquer reunião realizada no ambiente do Espaço Convívio, de livre acesso a moradores e convidados, para finalidades sociais, culturais, festivas, educacionais e administrativas.
- 2.6 Evento exclusivo: celebração de participação restrita a convidados, realizado mediante reserva, agendamento e pagamento de taxa de utilização, sob a responsabilidade de seu organizador.
- 2.7 Organizador: morador do Condomínio, proprietário ou locatário devidamente credenciado por título de propriedade ou contrato de locação, que se disponha a organizar evento no Espaço Convívio, não extensivo ao Miradouro Muirapiranga ou ao Jardim Verdes Ares, e por ele se responsabilize em todos os seus aspectos.
- 2.8 Taxa de utilização: contrapartida pecuniária prestada, ao Condomínio, pelo organizador, para credenciar-se ao uso exclusivo de área de propriedade comum, por tempo determinado, no valor fixado e reajustado, anualmente, em Assembleia Geral do Condomínio.

2.9 Carta de autorização: documento escrito que, emitido em papel ou por meio eletrônico firmado pelo Síndico, autorize a realização de evento proposto pelo organizador, uma vez cumpridas as formalidades de reserva, agendamento e recolhimento da taxa de utilização.

2.10 Preposto: representante da Administração formalmente designado pelo Síndico para supervisionar o evento, com o intuito de zelar pelo patrimônio do Condomínio e pelo cumprimento da presente Norma, reportando, por escrito, qualquer irregularidade que tenha presenciado ou verificado.

### **3 Condições gerais**

3.1 O Espaço Convívio, o Miradouro Muirapiranga e o Jardim Verdes Ares são áreas comuns do Condomínio do Edifício Muirapiranga e, como todas as demais relacionadas e descritas em sua Convenção, estão sob a responsabilidade e controle da Administração do Condomínio.

3.2 Esta Norma poderá ser revista ou modificada por Assembleia Geral.

3.2.1 Em caso de justificada e premente necessidade, o Síndico poderá baixar normas complementares, que entrarão em vigor imediatamente, ficando sujeitas à ratificação pela Assembleia Geral imediatamente subsequente.

### **4 Condições específicas**

4.1 A visitação às áreas de que trata esta Norma é livre a todos os moradores do Condomínio e seus convidados, desde que por eles acompanhados, a qualquer dia ou hora.

4.2 Os visitantes e convidados somente poderão usufruir dos ambientes descritos nesta Norma se e enquanto estiverem acompanhados por condômino ou locatário de unidade no Condomínio, considerado, para todos os efeitos legais, como seu responsável.

4.2.1 Ao responsável cabe zelar pela manutenção do respeito, da urbanidade e das boas normas de conduta e convivência social de seus convidados, reprimindo abusos e excessos e afastando pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

4.3 A presença de visitantes nessas áreas observará os interstícios de resguardo de silêncio, de acordo com o Regulamento Interno e a legislação aplicável.

4.4 A realização de reunião que envolva a presença de dez ou mais pessoas deverá ser pleiteada à Administração, por seu organizador, com antecedência mínima de trinta dias, para fins de agendamento e reserva.

4.4.1 A solicitação encaminhada pelo organizador à Administração conterà, obrigatoriamente, data e hora do evento, sua finalidade, número de convidados e, se aplicável, planejamento logístico e roteiro.

4.5 Apenas o Espaço Convívio poderá ser liberado para realização de evento.

4.5.1 O uso exclusivo da área para evento de interesse restrito a um ou mais moradores, vedado seu acesso aos demais, implicará no recolhimento prévio de taxa de utilização.

4.6 A realização de evento será supervisionada por preposto da Administração, com a atribuição de zelar pelo patrimônio do Condomínio.

4.7 É vedada a utilização das áreas descritas nesta Norma para atividade político-partidária, religiosa, profissional, comercial e industrial, a prática de vícios e jogos considerados de azar pela legislação vigente e eventos abertos ao público em geral, com ou sem cobrança de ingresso.



4.8 O horário de funcionamento do Espaço Convívio é de 9 às 22 horas, aos domingos e de terças-feiras às quintas-feiras, ou de 9 às 23 horas, às sextas-feiras e sábados.

4.9 Não é permitido o uso de qualquer aparelho de propagação de som, fumaça ou odor, bem como o consumo de cigarros e outros produtos que demandem acionamento por fogo, nas áreas do Espaço Convívio, Miradouro Muirapiranga e Jardim Verdes Ares.

4.10 O uso de amplificador sonoro é restrito ao Espaço Convívio e apenas em evento autorizado.

4.11 Os condôminos, locatários e demais credenciados ao uso do Espaço Convívio, por si e seus convidados, que, por acidente, culpa ou dolo, vierem a causar dano a instalações, móveis, utensílios ou equipamentos ficam obrigados a ressarcir o Condomínio dos prejuízos causados, que, em qualquer hipótese, serão lançados à responsabilidade do organizador, condômino ou locatário responsável.

4.12 O Condomínio não se responsabiliza por perdas, danos e extravios de objetos pessoais nas áreas descritas nesta Norma.

4.13 A presença de crianças de até 12 (doze) anos incompletos deverá ser acompanhada por seu respectivo responsável.

4.14 São proibidas:

- a) a permanência de pessoa em trajes de banho, sem camisa ou molhada;
- b) a entrada de animais de qualquer porte nos recintos descritos nesta Norma;
- c) a prática de esportes, em especial jogos praticados em campo ou quadra, como futebol, basquete e vôlei, e brincadeiras que criem risco de acidentes ou que perturbem os demais frequentadores, como patinação, ciclismo, skatismo e assemelhados;
- d) a fixação de balões, faixas, avisos, placas ou qualquer outro material nas paredes e tetos das áreas descritas nesta Norma, bem como de qualquer outra dependência do Condomínio, inclusive elevadores e jardim, salvo como enfeites sobre as mesas, painéis e cenários móveis e decoração em paredes previamente designadas pela Administração.
- e) a ingestão de bebidas alcoólicas por menores de 18 (dezoito) anos.

4.15 O consumo de substância entorpecente, narcótica ou estupefaciente, classificada como droga proibida pela legislação, expõe o usuário à retirada das áreas descritas nesta Norma e denúncia às autoridades policiais, para sua responsabilização penal, na forma de lei.

4.16 É vedada a remoção, para outras dependências do Condomínio ou seus próprios domínios, de qualquer equipamento, utensílio ou móvel disponível para utilização exclusiva nas áreas descritas nesta Norma.

4.17 Apenas o espaço bistrô do Espaço Convívio poderá ser utilizado para preparo de alimentos e armazenamento de ingredientes e bebidas, vedada a ocupação ou uso de qualquer outra área do Condomínio para tal fim, cabendo ao organizador do evento zelar pelo fiel cumprimento desta norma por parte do pessoal contratado para serviço de "buffet" e outros prestadores de serviços.

## 5 Uso exclusivo

5.1 A solicitação de uso exclusivo do Espaço Convívio somente será autorizada para realização de atividades sociais, culturais e educacionais.





5.1.1 O solicitante deverá formalizar seu pedido de reserva do ambiente ao Síndico do Condomínio, por e-mail ou carta, com o mínimo de trinta dias de antecedência, declarando a finalidade, quantidade prevista de pessoas e horários estimados para início e término do evento.

5.1.2 No momento da formalização da solicitação de reserva, o solicitante deverá estar em dia com as respectivas obrigações condominiais da unidade autônoma responsável pelo evento.

5.1.3 Em caso do recebimento de mais de uma solicitação de reserva do ambiente para o mesmo dia, a preferência será dada ao primeiro requisitante.

5.1.4 Somente serão aceitas reservas para o mês em curso e para o mês subsequente e cada unidade poderá efetuar apenas uma reserva para cada mês.

5.1.5 No momento da solicitação de reserva, o organizador proponente deverá optar pela faixa de horário que pretende ocupar com o evento - entre 11 e 17 horas ou entre 16 e 22 horas, com possibilidade de prorrogação até as 23 horas, às sextas-feiras e sábados.

5.1.6 É vedada a reserva do ambiente por não residente ou domiciliado no Condomínio.

5.1.7 Somente será autorizado um evento por dia.

5.1.8 O Síndico poderá negar a cessão do Espaço Convívio, ou cassar autorização já concedida, uma vez constatado o desvirtuamento da finalidade declarada do evento.

5.2 O uso exclusivo do Espaço Convívio está condicionado à prévia assinatura de termo de responsabilidade, onde ficará expressamente consignado haver o organizador recebido as referidas dependências em perfeitas condições, com relação anexa de todos os itens constantes do espaço, assumindo integralmente o ônus por quaisquer danos que venham a causar, inclusive os originados por ato ou omissão de familiar, convidado, preposto ou contratado para executar serviço de apoio.

5.3 O período de uso do ambiente não poderá ultrapassar as 22 horas, aos domingos e de terças-feiras às quintas-feiras, ou as 23 horas, às sextas-feiras e sábados, observado, em ambos os casos, o limite máximo de 70 (setenta) decibéis para produção de atividade sonora, em qualquer horário, ficando o infrator sujeito às penalidades previstas no Regulamento Interno do Condomínio.

5.4 Em nenhuma hipótese, poderá ser realizado evento com mais de 50 (cinquenta) participantes.

5.5 É de responsabilidade do organizador, independentemente de quem utilize o ambiente locado, a limpeza, reposição e restauração, por dano ocorrido em suas instalações e equipamentos.

5.6 Ao término do evento, o preposto do Condomínio, em conjunto com seu organizador, efetuará vistoria das dependências, no ato de devolução das áreas utilizadas.

5.7 Para comemorações classificadas como exclusivas, é proibida a utilização do Espaço Convívio nas seguintes datas:

- a) 1º de janeiro, 24, 25 e 31 de dezembro;
- b) dias de Carnaval e quarta-feira de cinzas;
- c) sexta-feira da Paixão e domingo de Páscoa.

5.8 É obrigatória a permanência do organizador no local do evento sob sua responsabilidade, a quem cabe, ao final, providenciar o recolhimento de todas as sobras de alimentos e bebidas, ensacando detritos e vasilhames e deixando-os lacrados na cozinha para posterior coleta por parte da Administração.



5.9 O organizador deverá entregar à Administração do Condomínio a relação nominal de convidados e equipes de apoio contratadas para a realização do evento, até 24 (vinte e quatro) horas antes de seu início.

5.9.1 Ao organizador é dado o direito de vedar o ingresso ao evento, durante o horário cedido, de qualquer pessoa não incluída em sua lista de convidados, ainda que condômino, salvo o Síndico ou preposto por ele indicado que, a qualquer tempo, poderão comparecer ao local para verificar o fiel cumprimento do regulamento.

5.10 O uso dos ambientes descritos nesta Norma não se estende à utilização e livre circulação de seus participantes convidados pelas demais áreas comuns do Condomínio.

## **6 Taxa de ocupação**

6.1 O organizador deverá efetuar o pagamento da taxa de ocupação, no valor vigente definido em Assembleia Geral, no momento de emissão da carta de autorização por parte da Administração, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias antes do evento.

6.1.1 O organizador poderá solicitar a devolução do valor da taxa de ocupação, caso formalize o cancelamento da reserva até 72 (setenta e duas) horas anteriores à data do evento.

6.1.2 Desistência formalizada em prazo inferior a 72 (setenta e duas) horas anteriores ao evento não gera direito à devolução da taxa de ocupação.

6.1.3 Em caso de impedimento, por doença ou morte, do organizador, do homenageado ou parente até segundo grau, devidamente comprovado, o cancelamento poderá ser feito a qualquer tempo, com direito à devolução da taxa de ocupação.

6.2 A Administração poderá cancelar a autorização de uso do Espaço Convívio, sem direito à devolução da taxa de ocupação, quando verificada irregularidade insanável em sua finalidade, utilização ou preparo do evento.

## **7 Penalidades**

7.1 A inobservância desta Norma, no todo ou em parte, expõe o organizador às seguintes sanções, a critério do Síndico, com recurso à Assembleia Geral do Condomínio:

- a) suspensão do direito de uso por 6 (seis) a 12 (doze) meses, e/ou;
- b) multa por uso indevido ou danos materiais, se não reparados num prazo de 10 (dez) dias úteis, no valor entre 1 (um) e 3 (três) salários mínimos nacionais, vigente na época da infração, sem prejuízo da reparação do dano material causado.

## **8 Vigência**

Esta Norma entra em vigor, por tempo indeterminado, a partir de 1º de fevereiro de 2021.

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2021.

  
Ricardo Pires de Mello

Síndico

  
Gabriela Cavalcanti

Presidente da Assembleia Geral Ordinária de 16 de janeiro de 2021