

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
DENOMINADO “LIVUS MOOCA”

AVENIDA PAES DE BARROS, Nº 477, MOOCA, SÃO PAULO/SP.

INTRODUCÃO

A presente Convenção de Condomínio é estabelecida pela **LIVUS MOOCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.959.676/0001-00, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35262632500, em sessão de 22/11/2023, sob o protocolo nº SPP2331125949, com sede na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo – SP, representada neste ato nos termos de seu Contrato Social, por Alexandre Guilger Despontin, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.917.885-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 368.360.238-41, na qualidade de Incorporadora do empreendimento denominado “**LIVUS MOOCA**”.

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º. O empreendimento imobiliário objeto desta convenção, denominado “**LIVUS MOOCA**” (“Condomínio” ou “Empreendimento”), regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por toda a legislação aplicável e, especialmente, pela presente Convenção, e possuirá destinação mista, sendo composto por 03 (três) setores, quais sejam: Setor Residencial, Setor Não Residencial (NR1-12 – Serviço de Hospedagem ou Moradia) e Setor Loja (NR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local) (“Setores”).

Parágrafo Primeiro: A cada um dos Setores corresponderá um Subcondomínio, de modo que cada um dos Setores não participará das questões relacionadas aos demais. As funções e custeio de cada um dos Setores serão distintas, em conformidade com as despesas que serão a eles atribuídas. Os Setores são, porém, integrantes do Condomínio e a ele subordinados.

Parágrafo Segundo: O Empreendimento possuirá 176 (cento e setenta e seis) unidades autônomas (“Unidades Autônomas”), distribuídas conforme dispõe o Artigo 2º desta Convenção.

Parágrafo Terceiro: O Setor Residencial conterá 139 (cento e trinta e nove) Unidades Autônomas (“Unidades Residenciais”), localizadas no 5º pavimento, do 6º ao 16º pavimento tipo e no 17º pavimento conforme definido no Artigo 2º abaixo, e suas Unidades Autônomas deverão ser utilizadas para fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Quarto: O Setor Não Residencial conterá 36 (trinta e seis) Unidades Autônomas (“Unidades Não Residenciais”), localizadas no 3º pavimento e 4º pavimento, conforme definido no Artigo 2º abaixo, e será utilizado exclusivamente para fins de serviços de hospedagem ou moradia.

Parágrafo Quinto: O Setor Loja conterá 01 (uma) Unidade Autônoma (“Loja”), localizada no pavimento térreo do Empreendimento, e será utilizado exclusivamente para fins de exploração de comércio diversificado de âmbito local.

Parágrafo Sexto: É princípio fundamental desta Convenção que as Unidades Autônomas de cada um dos 03 (três) Setores tenham total independência política, administrativa, financeira e contábil em relação ao Condomínio. Assim, com exceção das questões que tenham repercussão no Condomínio como um todo, as questões relativas a cada Setor serão tratadas e solucionadas de modo independente.

Parágrafo Sétimo: Os Setores deverão possuir, cada qual, distinta e independentemente, entre outras, as contabilidades, contas-corrente, administração e ligações de água, luz e gás, bem como o que mais for viável de se estabelecer de modo independente para cada Setor, evitando-se, sempre que possível, registros, serviços e inscrições comuns aos Setores.

CAPÍTULO II

DA COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ARTIGO 2º. O Empreendimento conterá 01 (uma) torre, com 01 (um) subsolo, térreo, 02 (dois) sobressolos e 15 (quinze) pavimentos superiores, além de ático/ barrilete, reservatórios e cobertura, possuirá 176 (cento e setenta e seis) unidades autônomas e será subdividido em 03 (três) setores:

- a) **Setor Residencial:** Possui 139 (cento e trinta e nove) unidades autônomas residenciais, das quais 11 (onze) estão localizadas no 5º pavimento, 121 (cento e vinte e uma) estão localizadas do 6º ao 16º pavimento tipo, sendo 11 (onze) unidades autônomas residenciais por pavimento tipo, e 07 (sete) estão localizadas no 17º pavimento, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo;
- b) **Setor Não Residencial (NR1-12 – Serviço de Hospedagem ou Moradia):** Possui 36 (trinta e seis) unidades autônomas, das quais 18 (dezesseis) estão localizadas no 3º pavimento NR e 18 (dezesseis) estão localizadas no 4º pavimento NR, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo; e
- c) **Setor Loja 01 (NR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local):** Possui 01 (uma) unidade autônoma localizada no pavimento térreo, além de áreas de uso comum.

Parágrafo Primeiro: O Empreendimento terá acesso:

- a) **De pedestres**, pelo térreo, a todos os setores, pela Avenida Paes de Barros; e
- b) **De veículos**, pelo térreo, a todos os setores, pela Avenida Paes de Barros.

Parágrafo Segundo: O Empreendimento será descrito, conforme projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, da seguinte forma:

SETOR RESIDENCIAL

SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no item XI deste instrumento (“XI - Das Vagas de Garagem”).

Além das vagas de garagem do respectivo setor, o subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: área de estacionamento e manobra de veículos coberta, área de

circulação, reservatórios inferiores, centro de medição, sala de utilidades, poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, depósito de material de limpeza (“DML”), deposito de uso comum, sanitário/vestiário, sala de pressurização, bicicletário, casa de máquinas; e vazios.

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de veículos, clausura de veículos, acesso de pedestres, abrigos de água, luz e gás, portaria/guarda com 01 (um) lavabo, poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, hall residencial, clausura, mercado, 02 (dois) sanitários acessíveis, academia, salão de festas com cozinha, brinquedoteca, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), abrigo de lixo, *shafts*; e vazios.

TÉRREO – LAZER DESCOBERTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: lazer descoberto, 01 (uma) piscina não aquecida.

1º SOBRESSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no item XI deste instrumento (“XI - Das Vagas de Garagem”).

Além das vagas de garagem do respectivo setor, o 1º sobressolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: sala gerador, salas de reservatórios, depósito de uso comum, bicicletário, poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso; área de manobra e estacionamento de veículos coberta, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, *shafts*; e vazios.

2º SOBRESSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no item XI deste instrumento (“XI - Das Vagas de Garagem”).

Além das vagas de garagem do respectivo setor, o 2º sobressolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: casa de máquinas, salas de reservatórios, depósito de uso comum, poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso; área de manobra e estacionamento de veículos coberta, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, *shafts*; e vazios.

5º PAVIMENTO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **11 (onze) apartamentos** no andar, sendo 09 (nove) com terraço coberto e descoberto e 02 (dois) com terraço descoberto.

Além das referidas unidades autônomas, o pavimento será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; e vazios.

6º AO 16º PAVIMENTO TIPO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **11 (onze) apartamentos** por andar, sendo 10 (dez) com terraço coberto em cada andar e 01 (um) sem terraço em cada andar.

Além das referidas unidades autônomas, cada pavimento será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; e vazios.

17º PAVIMENTO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **7 (sete) apartamentos no andar**, sendo 04 (quatro) com terraço coberto e 03 (três) sem terraço.

Além das referidas unidades autônomas, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação, *shaft* de pressurização, coworking, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; e vazios.

ÁTICO/BARRILETE: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: sala de apoio, área de circulação, casa de bombas combate incêndio, área de lazer descoberta, 02 (dois) sanitários acessíveis, escada marinheiro, calhas, telhas e vazios.

RESERVATÓRIOS: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios; escada marinheiro; calhas; telhas; e vazios.

COBERTURA: será integrada por partes de propriedade e uso comum, tais como: telhas; calhas.

SETOR NÃO RESIDENCIAL
(NR1-12 - Serviço de Hospedagem ou Moradia)

SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no item XI deste instrumento (“XI - Das Vagas de Garagem”).

Além da 01 (uma) vaga de garagem destinada a carga/descarga, considerada de uso comum, o subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: área de estacionamento e manobra de veículos coberta, área de circulação, reservatórios inferiores, poço do elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, depósito de uso comum, sanitário/vestiário; e vazios.

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de veículos, eclusa de veículos, acesso de pedestres, abrigos de água, luz e gás, portaria/guarda com 01 (um) lavabo, poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, hall NR (não residencial), área para lavanderia compartilhada, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, *shafts*, abrigo de lixo; e vazios.

3º PAVIMENTO NR: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituído por **18 (dezoito) unidades autônomas**, sendo 06 (seis) com terraço coberto e descoberto, 10 (dez) com terraço descoberto e 02 (duas) sem terraço.

Além das referidas unidades autônomas, o 3º pavimento NR será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, área de circulação, *shafts*; e vazios.

4º PAVIMENTO NR: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituído por **18 (dezoito) unidades autônomas**, sendo 06 (seis) com terraço coberto e 12 (doze) sem terraço.

Além das referidas unidades autônomas, o 4º pavimento NR será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante, área de circulação, *shafts*; e vazios.

RESERVATÓRIOS: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios.

SETOR LOJA
(NR1-3 - Comércio Diversificado de Âmbito Local)

SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no item XI deste instrumento (“XI - Das Vagas de Garagem”).

Além da 01 (uma) vaga de garagem destinada a carga/descarga, considerada de uso comum, o subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: área de estacionamento e manobra de veículos coberta, área de circulação, poço do elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”); e vazios.

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo: **01 (uma) unidade autônoma.**

Além da referida unidade autônoma, o térreo será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de veículos, abrigo de lixo, clausa de veículos, acesso de pedestres, abrigos de água, luz e gás; e vazios.

RESERVATÓRIOS: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios.

CAPÍTULO III

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 3º. O Empreendimento objeto da presente Convenção, pela sua natureza condominial, comprehende partes distintas, a saber:

- A) Partes de propriedade comum a todos os Setores, adiante identificadas;
- B) Partes de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada Setor ou de alguns deles em conjunto, adiante identificadas; e
- C) Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas Unidades Autônomas.

A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes, **que são compartilhadas por todos os setores**: no **TÉRREO**: acesso de veículos, clausura de veículos, acesso de pedestres, abrigos de água, luz e gás e abrigo de lixo; e no **RESERVATÓRIOS**: reservatórios.

B) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM, MAS DE USO EXCLUSIVO DE CADA SETOR:

O **SETOR RESIDENCIAL** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **SUBSOLO**: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, depósito de material de limpeza (“DML”), sala de pressurização, bicicletário, sala de utilidades, centro de medição, casa de máquinas, reservatórios inferiores, 03 (três) vagas para motos, numeradas como 01, 19 e 20 para fins de identificação, 18 (dezoito) vagas para automóveis de passeio, numeradas de 03 a 18, 21 e 22 para fins de identificação; e 37 (trinta e sete) vagas de bicicletas; no **TÉRREO**: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, hall residencial, clausura, mercado, 02 (dois) sanitários acessíveis, academia, salão de festas com cozinha, brinquedoteca, área de circulação, *shafts* e lazer descoberto com 01 (uma) piscina não aquecida; no **1º SOBRESSOLO**: sala gerador, salas de reservatórios, depósito de uso comum, bicicletário, poço dos elevadores 02 e 03 (acesso restrito ao pavimento) e respectivos *halls* de acesso; área de manobra e estacionamento de veículos coberta, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) (acesso restrito ao pavimento) e módulo de resgate para cadeirante; *shafts* e 14 (quatorze) vagas para motos, numeradas como 1, 2, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 para fins de identificação, 16 (dezesseis) vagas para automóveis de passeio, numeradas de 03 a 12, 16, 17, 19, 20, 21, 26 para fins de identificação; 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”), numerada como 18 para fins de identificação; e 20 (vinte) vagas de bicicletas; no **2º SOBRESSOLO**: poço dos elevadores 02 e 03 (acesso restrito ao pavimento) e respectivos *halls* de acesso, área de estacionamento e manobra de veículos coberta, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) (acesso restrito ao pavimento) e módulo de resgate para cadeirante, sala de reservatórios, casa de máquinas, *shafts*, depósito de uso comum e 24 (vinte e quatro) vagas para motos, numeradas como 2, 3, 4, 11, 12, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 para fins de identificação; 20 (vinte) vagas de automóveis de passeio, numeradas como 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 23, 28, 29, 33, 37, 38 e 39 para fins de identificação; e 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa idosa, numerada como 15 para fins de identificação; no **5º PAVIMENTO**: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; do **6º AO 16º PAVIMENTO**: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; no **17º PAVIMENTO**: poço dos elevadores 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, *shaft* de pressurização, área de circulação, coworking e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; no **ÁTICO/BARRILETE**: sala de apoio; casa de bombas combate a incêndio; área de circulação; área de lazer descoberta; 02 (dois) sanitários acessíveis; escada marinheiro; calhas; telhas; **RESERVATÓRIOS**: escada marinheiro, calhas; telhas; **COBERTURA**: telhas, calhas.

O **SETOR NÃO RESIDENCIAL** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **SUBSOLO**: reservatório inferior; no **TÉRREO**: hall NR (não residencial), *shafts*, poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso; área para lavanderia compartilhada; no **3º PAVIMENTO NR**: poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, área de circulação e *shafts*; **4º PAVIMENTO NR**: poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso, área de circulação e *shafts*.

O **SETOR LOJA** não utiliza, **com exclusividade**, quaisquer das partes de propriedade comum do Empreendimento, em nenhum pavimento.

B.1) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM COMPARTILHADAS POR DETERMINADOS SETORES:

O **SETOR LOJA E SETOR NÃO RESIDENCIAL** compartilham entre si as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **SUBSOLO**: 01 (uma) vaga de automóvel destinada para carga/descarga assim designada para fins de identificação e numerada como 02; poço de elevador 01 e respectivo *hall* de acesso.

O **SETOR NÃO RESIDENCIAL E SETOR RESIDENCIAL** compartilham entre si as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **SUBSOLO**: área de circulação, sanitário/vestiário, depósito de uso comum, área de estacionamento e manobra de veículos coberta, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; **TÉRREO**: portaria/guarita com 01 (um) lavabo, área de circulação, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”); no **3º PAVIMENTO NR**: escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante; no **4º PAVIMENTO NR**: escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) e módulo de resgate para cadeirante.

Parágrafo único: As áreas mencionadas nos itens B e B.1 acima somente poderão ser utilizadas pelos condôminos dos respectivos setores.

C) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das Unidades Autônomas do Setor Residencial; do Setor Não Residencial e do Setor Loja designadas, em conjunto, como **Unidades Autônomas**, a seguir discriminadas:

C.1) SETOR RESIDENCIAL

Pavimento	Numeração
5º pavimento	501/ 502/ 503/ 504/ 505/ 506/ 507/ 508/ 509/ 510/ 511
6º pavimento tipo	601/ 602/ 603/ 604/ 605/ 606/ 607/ 608/ 609/ 610/ 611
7º pavimento tipo	701/ 702/ 703/ 704/ 705/ 706/ 707/ 708/ 709/ 710/ 711
8º pavimento tipo	801/ 802/ 803/ 804/ 805/ 806/ 807/ 808/ 809/ 810/ 811
9º pavimento tipo	901/ 902/ 903/ 904/ 905/ 906/ 907/ 908/ 909/ 910/ 911
10º pavimento tipo	1001/ 1002/ 1003/ 1004/ 1005/ 1006/ 1007/ 1008/ 1009/ 1010/ 1011
11º pavimento tipo	1101/ 1102/ 1103/ 1104/ 1105/ 1106/ 1107/ 1108/ 1109/ 1110/ 1111
12º pavimento tipo	1201/ 1202/ 1203/ 1204/ 1205/ 1206/ 1207/ 1208/ 1209/ 1210/ 1211
13º pavimento tipo	1301/ 1302/ 1303/ 1304/ 1305/ 1306/ 1307/ 1308/ 1309/ 1310/ 1311
14º pavimento tipo	1401/ 1402/ 1403/ 1404/ 1405/ 1406/ 1407/ 1408/ 1409/ 1410/ 1411
15º pavimento tipo	1501/ 1502/ 1503/ 1504/ 1505/ 1506/ 1507/ 1508/ 1509/ 1510/ 1511
16º pavimento tipo	1601/ 1602/ 1603/ 1604/ 1605/ 1606/ 1607/ 1608/ 1609/ 1610/ 1611
17º pavimento	1701/ 1702/ 1703/ 1704/ 1705/ 1706/ 1707

**C.2) SETOR NÃO RESIDENCIAL
(NR1-12)**

Pavimento	Numeração
3º pavimento NR	301/ 302/ 303/ 304/ 305/ 306/ 307/ 308/ 309/ 310/ 311/ 312/ 313/ 314/ 315/ 316/ 317/ 318
4º pavimento NR	401/ 402/ 403/ 404/ 405/ 406/ 407/ 408/ 409/ 410/ 411/ 412/ 413/ 414/ 415/ 416/ 417/ 418

**C.3) SETOR LOJA
(NR1-3)**

Pavimento	Numeração
Térreo	Loja

Parágrafo Único: As partes e coisas referidas nesta cláusula, bem como aquelas que se relacionarem com o conjunto do Condomínio, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais dos condôminos.

TÍTULO I – ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS ENTRE TODOS OS SETORES

ARTIGO 4º. As partes comuns estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio ou da administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Cada condômino terá direito a usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais ou as condições, renome e categoria do Condomínio, bem como as áreas de uso exclusivo de cada Setor.

Parágrafo Segundo: O Condomínio, nas áreas comuns, compromete-se a revisar o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como das paredes de azulejo, direcionando especial atenção aos pontos de encontro entre as paredes e os pisos, conforme especificações constantes no Manual do Síndico.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio deverá conservar e revisar a fachada do Empreendimento, conforme especificações constantes no Manual do Síndico.

Parágrafo Quarto: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e/ou alumínio, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Quinto: O Condomínio compromete-se a evitar que gorduras ou resíduos sólidos sejam jogados nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Sexto: Deverão ser feitos, pelo Condomínio, contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, luz de emergência, antena coletiva e interfones, portões, gerador de energia elétrica, motores de pressurização, bombas de esgoto, equipamentos de ar-condicionado, paisagismo e piso elevado. Deverá também o Condomínio providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns. O mesmo deve ser realizado pelos Subcondomínios, nas respectivas áreas comuns de seu Setor.

Parágrafo Sétimo: Compete ao Síndico do Condomínio diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns ao Condomínio e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores.

Parágrafo Oitavo: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade do Condomínio, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

Parágrafo Nono: As obras de caráter coletivo que interessarem à estrutura do Empreendimento e as partes e coisas de propriedade comum serão feitas com o concurso pecuniário dos condôminos de todos os Setores, na proporção de suas frações ideais, em conformidade com o rateio estipulado no Capítulo IX abaixo.

TÍTULO II – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL

ARTIGO 5º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Residencial não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Residencial.

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Residencial estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Residencial diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

TÍTULO III – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR NÃO RESIDENCIAL

ARTIGO 6º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Não Residencial não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Não Residencial.

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Não Residencial estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Não Residencial diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

ARTIGO 7º. O Setor Loja não utiliza, com exclusividade, quaisquer das partes de propriedade comum do Empreendimento, em nenhum pavimento.

TÍTULO IV – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DE CADA SETOR

ARTIGO 8º. As partes, dependências e instalações de cada um dos Setores que compõem o Condomínio são de uso e fruição exclusivos dos titulares as Unidades Autônomas do respectivo Setor, bem como de seus ocupantes ou visitantes, sem qualquer participação ou interferência dos demais Setores.

CAPÍTULO IV

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

ARTIGO 9º. O cálculo das áreas das edificações e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns acham-se explicitados no quadro da NBr-12.721 e nos itens abaixo, sendo certo que as Unidades Autônomas estão descritas e caracterizadas em conformidade com o anexo auxiliar da NBr-12.721, conforme abaixo:

DAS ÁREAS, FRAÇÕES IDEIAS E CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 10º. As Unidades Autônomas possuirão as seguintes áreas, frações ideias e confrontações:

- Áreas e frações ideias:

SETOR RESIDENCIAL

5º PAVIMENTO

1 – O apartamento final 01 conterá 52,200 m² de área privativa, sendo 43,220 m² coberta e 8,980 m² descoberta; e a área comum de 22,810 m², sendo 18,300 m² coberta e 4,510 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 75,010 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,006975.

2 – Os apartamentos finais 02, 03, 04 e 10 conterão 37,170 m² de área privativa, sendo 28,770 m² coberta e 8,400 m² descoberta; e a área comum de 15,616 m², sendo 12,529 m² coberta e 3,087 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 52,786 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004776.

3 – O apartamento final 05 conterá 42,020 m² de área privativa, sendo 32,530 m² coberta e 9,490 m² descoberta; e a área comum de 17,649 m², sendo 14,162 m² coberta e 3,487 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 59,669 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,005380.

4 – Os apartamentos finais 06, 07 e 11 conterão 52,200 m² de área privativa, sendo 43,220 m² coberta e 8,980 m² descoberta; e a área comum de 57,635 m², sendo 52,036 m² coberta e 5,599 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 109,835 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,008872.

5 – O apartamento final 08 conterá 41,840 m² de área privativa, sendo 27,400 m² coberta e 14,440 m² descoberta; e a área comum de 16,003 m², sendo 12,839 m² coberta e 3,164 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 57,843 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004894.

6 – O apartamento final 09 conterá 38,370 m² de área privativa, sendo 25,020 m² coberta e 13,350 m² descoberta; e a área comum de 14,638 m², sendo 11,744 m² coberta e 2,894 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 53,008 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004476.

6º AO 16º PAVIMENTO TIPO

7 – Os apartamentos finais 01, 06, 07 e 11 conterão 43,220 m² de área privativa coberta; e a área comum de 56,277 m², sendo 50,947 m² coberta e 5,330 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 99,497 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,008457.

8 – Os apartamentos finais 02, 03, 04, 09 e 10 conterão 28,770 m² de área privativa coberta; e a área comum de 14,345 m², sendo 11,509 m² coberta e 2,836 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 43,115 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004387.

9 – O apartamento final 05 conterá 32,530 m² de área privativa coberta; e a área comum de 16,170 m², sendo 12,973 m² coberta e 3,197 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 48,700 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004945.

10 – O apartamento final 08 conterá 27,400 m² de área privativa coberta; e a área comum de 13,817 m², sendo 11,086 m² coberta e 2,731 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 41,217 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004226.

17º PAVIMENTO

11 – Os apartamentos finais 01, 04, 05 e 07 conterão 46,350 m² de área privativa coberta; e a área comum de 57,877 m², sendo 52,230 m² coberta e 5,647 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 104,227 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,008946.

12 – Os apartamentos finais 02 e 06 conterão 44,140 m² de área privativa coberta; e a área comum de 57,085 m², sendo 51,596 m² coberta e 5,489 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 101,225 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,008704.

13 – O apartamento final 03 conterá 47,420 m² de área privativa coberta; e a área comum de 58,738 m², sendo 52,922 m² coberta e 5,816 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 106,158 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,009210.

SETOR NÃO RESIDENCIAL

3º PAVIMENTO NR

14 – As unidades autônomas finais 01 e 18 conterão 53,080 m² de área privativa, sendo 48,950 m² coberta e 4,130 m² descoberta; e a área comum de 14,552 m², sendo 13,292 m² coberta e 1,260 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 67,632 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,006552.

15 – As unidades autônomas finais 02 e 17 conterão 18,560 m² de área privativa coberta; e a área comum de 5,706 m², sendo 5,212 m² coberta e 0,494 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 24,266 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002566.

16 – As unidades autônomas finais 03, 04 e 07 conterão 23,860 m² de área privativa, sendo 18,240 m² coberta e 5,620 m² descoberta; e a área comum de 6,125 m², sendo 5,595 m² coberta e 0,530 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 29,985 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002755.

17 – As unidades autônomas finais 05 e 06 conterão 24,180 m² de área privativa, sendo 18,560 m² coberta e 5,620 m² descoberta; e a área comum de 6,225 m², sendo 5,686 m² coberta e 0,539 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 30,405 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002799.

18 – A unidade autônoma final 08 conterão 27,010 m² de área privativa, sendo 20,670 m² coberta e 6,340 m² descoberta; e a área comum de 6,939 m², sendo 6,339 m² coberta e 0,600 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 33,949 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003120.

19 – A unidade autônoma final 09 conterão 27,320 m² de área privativa, sendo 20,980 m² coberta e 6,340 m² descoberta; e a área comum de 7,035 m², sendo 6,427 m² coberta e 0,608 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 34,355 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003163.

20 – A unidade autônoma final 10 conterão 25,440 m² de área privativa, sendo 19,460 m² coberta e 5,980 m² descoberta; e a área comum de 6,533 m², sendo 5,968 m² coberta e 0,565 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 31,973 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002938.

21 – A unidade autônoma final 13 conterão 24,400 m² de área privativa, sendo 19,460 m² coberta e 4,940 m² descoberta; e a área comum de 6,439 m², sendo 5,882 m² coberta e 0,557 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 30,839 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002895.

22 – As unidades autônomas finais 11 e 12 conterão 35,120 m² de área privativa, sendo 31,930 m² coberta e 3,190 m² descoberta; e a área comum de 9,822 m², sendo 8,972 m² coberta e 0,850 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 44,942 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004417.

23 – A unidade autônoma final 14 conterão 56,570 m² de área privativa, sendo 36,960 m² coberta e 19,610 m² descoberta; e a área comum de 12,838 m², sendo 11,727 m² coberta e 1,111 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 69,408 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,005773.

24 – A unidade autônoma final 15 conterão 52,330 m² de área privativa, sendo 33,290 m² coberta e 19,040 m² descoberta; e a área comum de 11,664 m², sendo 10,654 m² coberta e 1,010 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 63,994 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,005245.

25 – A unidade autônoma final 16 conterão 22,890 m² de área privativa, sendo 18,240 m² coberta e 4,650 m² descoberta; e a área comum de 6,053 m², sendo 5,530 m² coberta e 0,523 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 28,943 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002714.

4º PAVIMENTO NR

26 – As unidades autônomas finais 01 e 18 conterão 40,060 m² de área privativa coberta; e a área comum de 12,003 m², sendo 10,965m² coberta e 1,038 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 52,063 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,005397.

27 – As unidades autônomas finais 02 e 17 conterão 18,560 m² de área privativa coberta; e a área comum de 5,706 m², sendo 5,212 m² coberta e 0,494 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 24,266 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002566.

28 – As unidades autônomas finais 03, 04, 07 e 16 conterão 18,240 m² de área privativa coberta; e a área comum de 5,608 m², sendo 5,123 m² coberta e 0,485 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 23,848 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002522.

29 – As unidades autônomas finais 05 e 06 conterão 18,560 m² de área privativa coberta; e a área comum de 5,706 m², sendo 5,212 m² coberta e 0,494 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 24,266 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002566.

30 – A unidade autônoma final 08 conterão 20,670 m² de área privativa coberta; e a área comum de 6,356 m², sendo 5,806 m² coberta e 0,550 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 27,026 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002858.

31 – A unidade autônoma final 09 conterão 20,980 m² de área privativa coberta; e a área comum de 6,450 m², sendo 5,892 m² coberta e 0,558 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 27,430 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002900.

32 – As unidades autônomas finais 10 e 13 conterão 19,460 m² área privativa coberta; e a área comum de 5,984 m², sendo 5,466 m² coberta e 0,518 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 25,444 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002691.

33 – As unidades autônomas finais 11 e 12 conterão 31,930 m² de área privativa coberta; e a área comum de 9,120 m², sendo 8,330 m² coberta e 0,790 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 41,050 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004101.

34 – A unidade autônoma final 14 conterão 36,960 m² de área privativa coberta; e a área comum de 10,741 m², sendo 9,811 m² coberta e 0,930 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 47,701 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004830.

35 – A unidade autônoma final 15 conterão 33,290 m² de área privativa coberta; e a área comum de 9,680 m², sendo 8,842 m² coberta e 0,838 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 42,970 m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004353.

SETOR LOJA

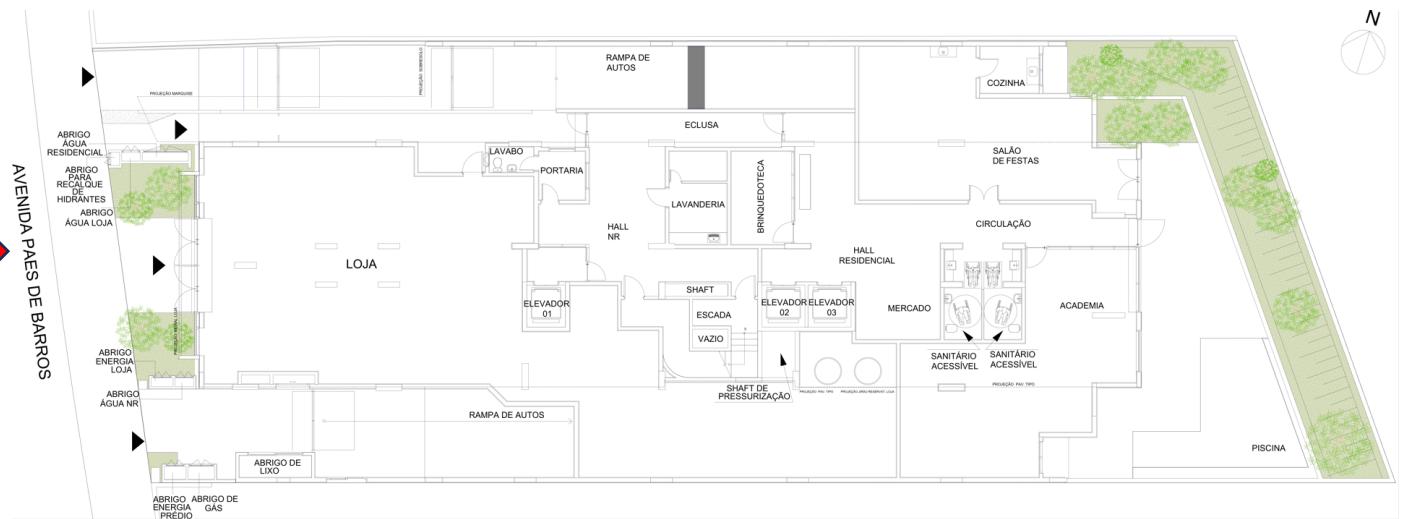
36 – A unidade autônoma designada Loja conterá 260,590 m² de área privativa coberta total, área comum de 15,292 m², sendo 9,566 m² coberta e 5,726 m² descoberta, perfazendo a área total construída de 275,882 m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,029427.

[continua na página seguinte]

▪ **Confrontações das Unidades Autônomas:**

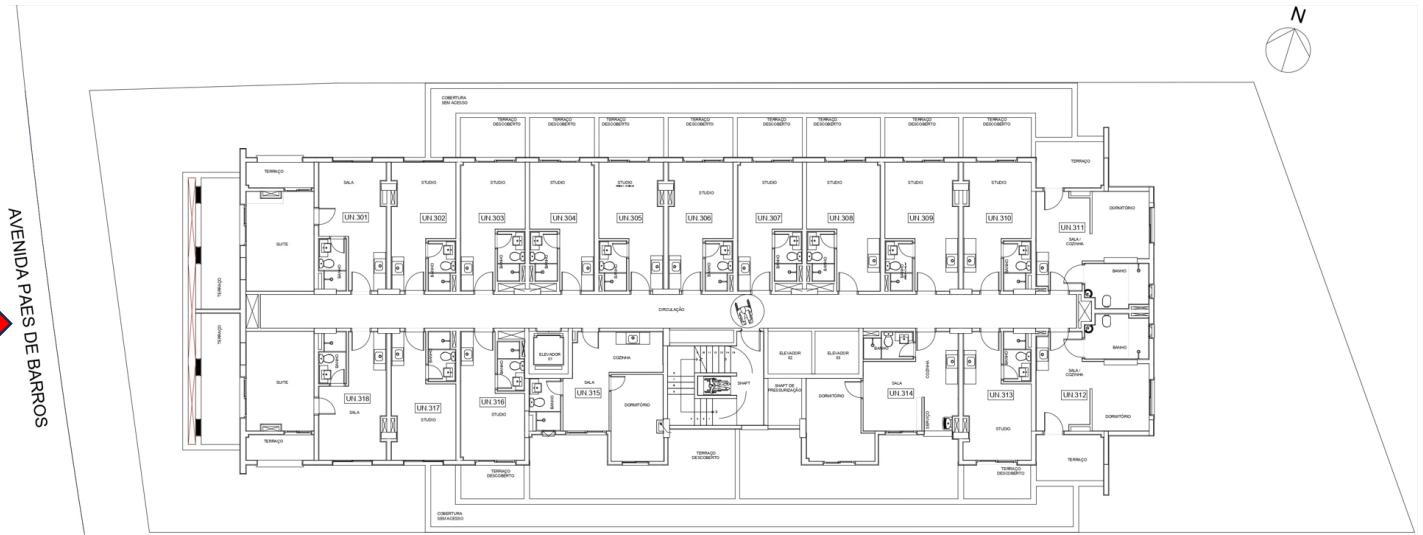
Considerando o observador situado na Avenida Paes de Barros, olhando para o imóvel (conforme representado pela flecha nas imagens a seguir).

TÉRREO (Setor Loja)

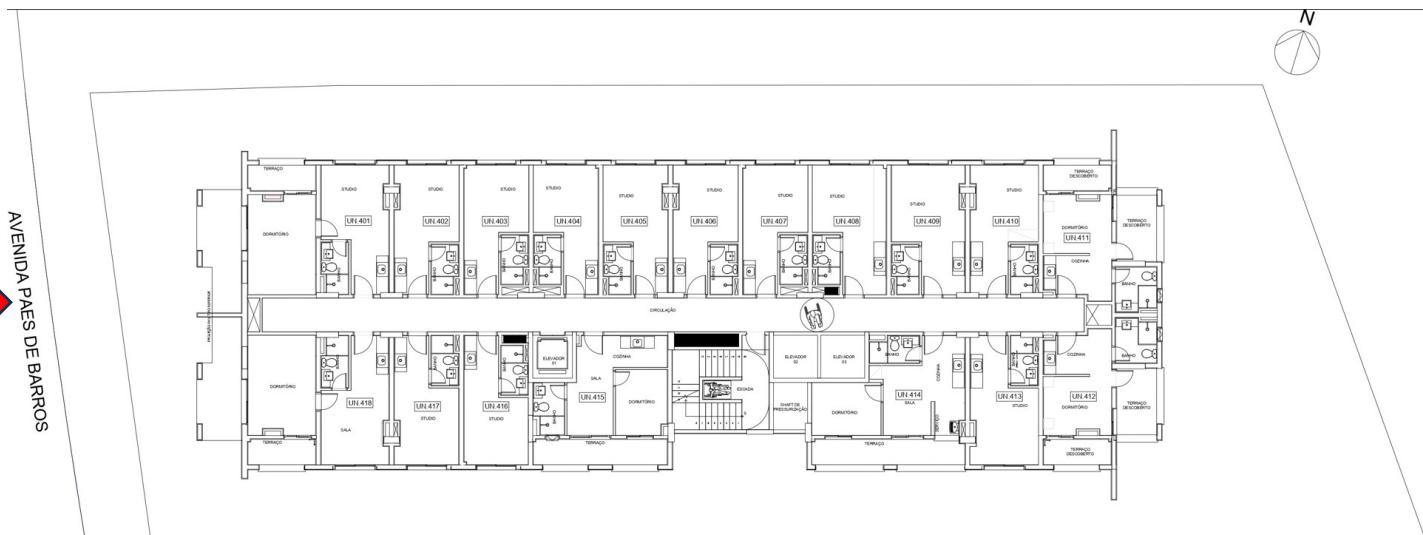


[continua na página seguinte]

3º PAVIMENTO NR
(Setor Não Residencial)

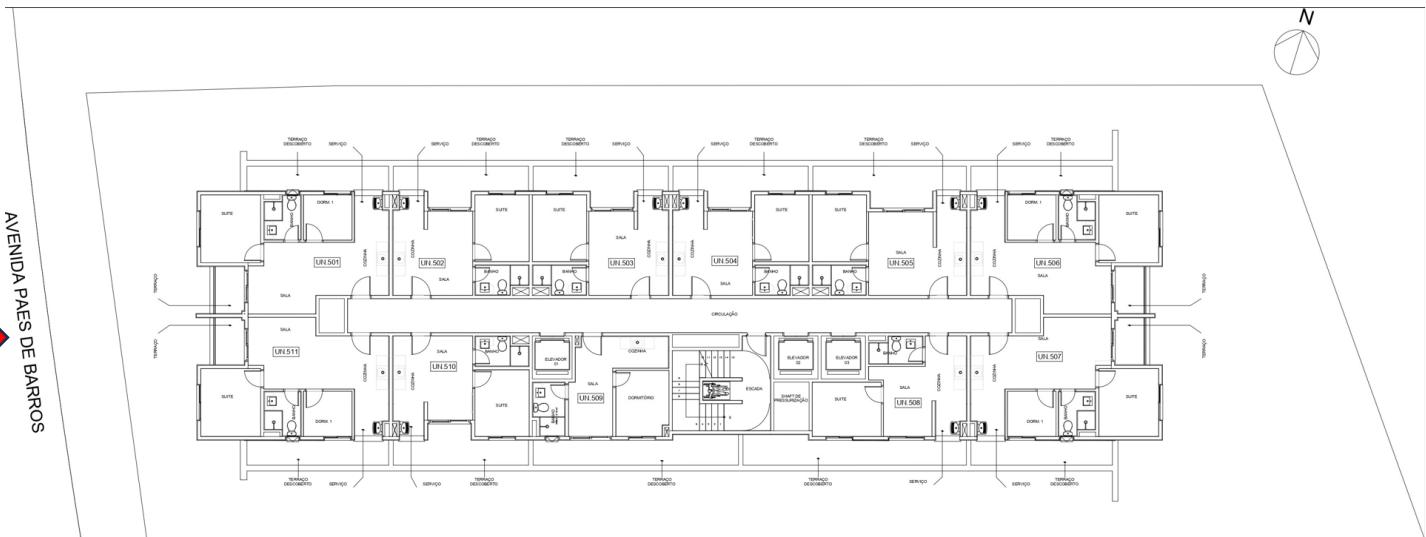


4º PAVIMENTO NR
(Setor Não Residencial)

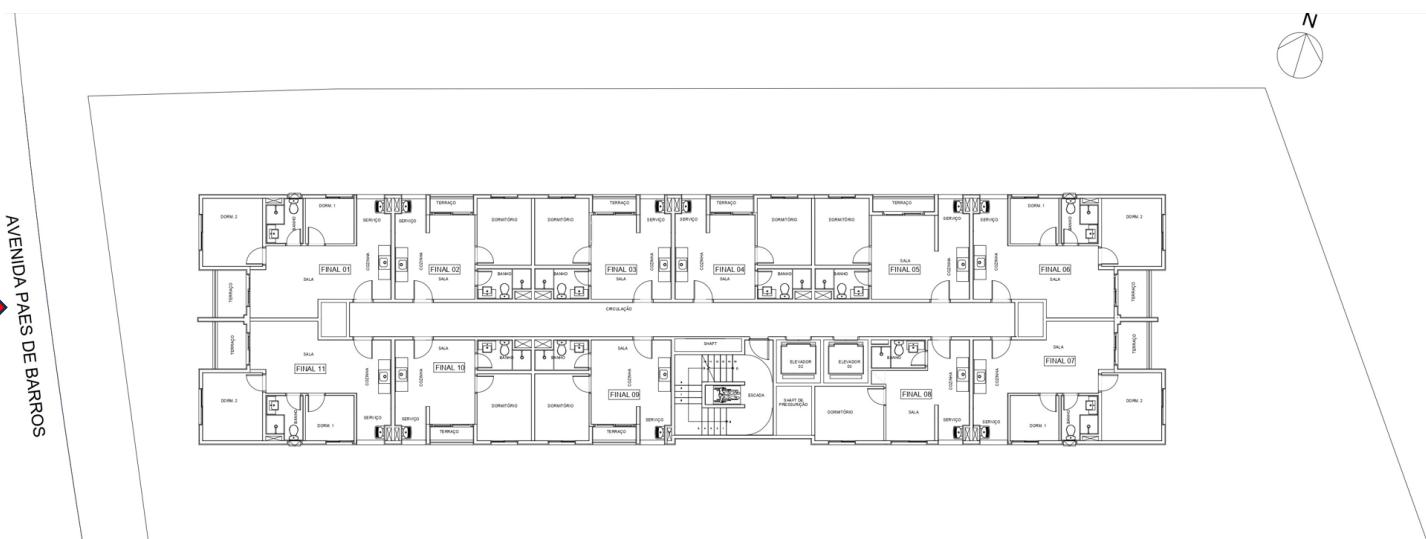


[continua na página seguinte]

5º PAVIMENTO
(Setor Residencial)



6º ao 16º PAVIMENTO TIPO
(Setor Residencial)

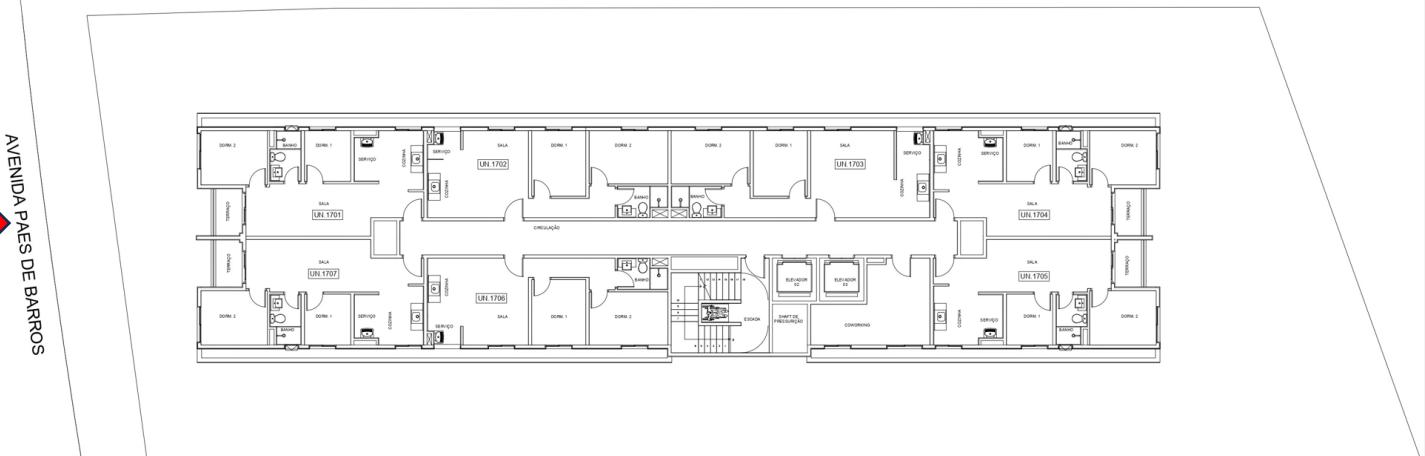


[continua na página seguinte]

17º PAVIMENTO

(Setor Residencial)

N
N



Parágrafo Primeiro: Todas as instalações das Unidades Autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz e força, telefone e demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns de cada um dos Setores, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Subsíndico do respectivo Setor.

Parágrafo Segundo: Quando eventual estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo Terceiro: Os serviços de limpeza das Unidades Autônomas e de seus móveis não devem prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua Unidade Autônoma, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo Quarto: Os condôminos obrigam-se a permitir o livre ingresso, nas suas Unidades Autônomas, do Síndico, Subsíndico do Setor a que pertence, administrador, zelador/supervisor de serviços e de funcionários de repartições ou empresa de serviços públicos, quando se fizer necessário para verificação ou reparos, desde que em dia e horário previamente agendados.

Parágrafo Quinto: Os condôminos obrigam-se, ainda, a permitir, em horário comercial e inclusive em finais de semana, o livre ingresso, nas áreas comuns do Condomínio, de corretores de imóveis responsáveis pela comercialização de Unidades Autônomas.

Parágrafo Sexto: Os condôminos poderão onerar ou alienar suas Unidades Autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo Sétimo: Os condôminos terão o direito de usar, fruir, administrar e usufruir de suas Unidades Autônomas, segundo suas conveniências, desde que não prejudiquem igual direito dos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer às vezes na ocupação da sua Unidade Autônoma, os preceitos desta Convenção e do regulamento interno e, de não permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível do Condomínio.

Parágrafo Oitavo: Os condôminos, em suas Unidades Autônomas, comprometem-se a revisar o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo, direcionando especial atenção aos pontos de encontro entre as paredes e os pisos, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Nono: Os condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas Unidades Autônomas, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo: Os condôminos comprometem-se a não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como a limpar os ralos, a fim de evitar entupimento e mal cheiro, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Primeiro: Os condôminos deverão evitar que qualquer prestador de serviço, por ocasião de montagem de armários e gabinetes, bem como de outros reparos na Unidade Autônoma, danifique ou retire os sifões e flexíveis das pias, dos banheiros e cozinhas ou, ainda, perfure inadvertidamente parte da canalização elétrica, hidráulica ou de gás, conforme especificações constantes do Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Segundo: Os condôminos em cujas Unidades Autônomas forem realizadas obras serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas dos corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositados em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o Condomínio retirá-los, cobrando as despesas do condômino infrator.

Parágrafo Décimo Terceiro: Os condôminos deverão respeitar o limite de carga estabelecido para utilização de energia elétrica e peso nas lajes, em observância ao disposto no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Quarto: Em conformidade com a Lei Estadual Antitabagista nº 13.541, de 07 de maio de 2009, fica estritamente proibida a utilização de cigarro ou derivados do tabaco em áreas de uso comum do Condomínio, sejam elas fechadas ou parcialmente fechadas.

Parágrafo Décimo Quinto: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade dos condôminos, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

CAPÍTULO V DA DESTINACÃO DA LOJA

ARTIGO 11. As atividades a serem exploradas na Loja deverão respeitar as atividades enquadradas na categoria de uso nR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local, conforme Anexo Único do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016 da Prefeitura Municipal de São Paulo, ou do ato normativo que venha a substituí-lo.

Parágrafo Primeiro: A destinação da Unidade Autônoma que compõe o Setor Loja não poderá ser alterada sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Condomínio, bem como dependerá de aprovação de projeto modificativo na Prefeitura Municipal e órgãos competentes.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR NÃO RESIDENCIAL

ARTIGO 12. O Setor Não Residencial terá a destinação prevista na categoria NR1-12, nos termos do Anexo Único do Decreto Municipal nº 57.378/16 da Prefeitura Municipal de São Paulo (ou do ato

normativo que venha a substituí-lo), ou seja, serviços de hospedagem ou moradia, sendo admitida a locação por temporada, mediante contratos de hospedagem, que deverão ser regulados por Assembleia Geral do Setor Não Residencial, respeitando-se a legislação vigente, bem como as exigências da moral e dos bons costumes.

CAPÍTULO VII DAS PROIBIÇÕES

ARTIGO 13. É vedado aos condôminos:

- a) Mudar a forma, a cor ou aspecto externo da fachada do Empreendimento, desrespeitando o projeto arquitetônico;
- b) Executar quaisquer obras adicionais, tais como gradis, portões, etc., sem um devido e adequado projeto que respeite o estilo do empreendimento e seu projeto arquitetônico;
- c) Mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua Unidade Autônoma, salvo permissão unânime de todos os condôminos;
- d) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas das empregadas no Empreendimento, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do subsíndico do respectivo Setor, após a deliberação dos condôminos;
- e) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, águas e impurezas;
- f) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- g) Afixar cartazes e anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, halls e vestíbulos;
- h) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns;
- i) Usar alto-falantes, instrumento ou aparelho de som que cause incômodo aos condôminos ou ocupantes das demais Unidades Autônomas;
- j) Ter e usar objeto, instalações, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das Unidades Autônomas ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio;
- k) Lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo regulamento interno;
- l) Utilizar-se dos empregados do Condomínio ou Subcondomínios para serviços particulares;
- m) Manter animais de grande porte e/ou ruidosos e/ou que causem perturbações aos demais condôminos;
- n) Lavar áreas secas ou qualquer outra que somente possa ser tratada por outro meio que dispense a lavagem; e

o) Permitir que qualquer torneira ou registro permaneçam abertos ou com defeito, provocando, desta forma, vazamentos que venham a prejudicar a própria Unidade Autônoma assim, como as dos demais ou as áreas comuns.

Parágrafo Primeiro: O condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas Unidades Autônomas de outros condôminos.

Parágrafo Segundo: Os condôminos deverão dar a correta destinação aos resíduos que gerarem, sejam eles recicláveis ou orgânicos, descartando-os corretamente nos correspondentes recipientes de coleta seletiva que deverão ser providenciados pelo Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Não caracteriza alteração de fachada a instalação de redes de proteção, desde que observados os padrões a serem estabelecidos pelo Condomínio.

Parágrafo Quarto: Fica expressamente proibida ao Condomínio, aos Subcondomínios e aos condôminos a utilização de água subterrânea para qualquer finalidade, não se responsabilizando a incorporadora pelas eventuais consequências advindas do uso indevido.

CAPÍTULO VIII

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 14. As decisões assembleares assim se estruturam:

a) nas assembleias gerais do Condomínio, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum de todos os Setores, que digam respeito ao Condomínio como um todo, bem como ao relacionamento do Condomínio com terceiros;

b) nas assembleias gerais específicas de cada Setor, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo Setor; e

c) nas assembleias com participação de mais de um Setor, mas não de todos, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo e compartilhado desses Setores.

Parágrafo Primeiro: A convocação da “Assembleia Geral do Condomínio” poderá ser efetuada:

a) pelo Síndico do Condomínio;

b) pelo Subsíndico de qualquer um dos Setores;

c) por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo: As convocações, deliberações e conduções dos trabalhos das assembleias gerais de cada Setor (“Assembleia Geral do Setor”), bem como a aplicação de suas disposições, obedecerão, no que couber, às formalidades e normas previstas para a Assembleia Geral do Condomínio, abaixo relacionadas, observadas as peculiaridades dispostas nesta Convenção.

TÍTULO “I” – DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 15. Anualmente, será realizada a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio (“AGO”), a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e aprovação do orçamento proposto pelo Síndico para o Condomínio e do orçamento proposto pelos Subsíndicos para cada Setor;
- b) Eleição do Síndico do Condomínio, dos Subsíndicos de cada Setor, do Conselho Fiscal do Condomínio e do Conselho Fiscal de cada Setor;
- c) Apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico do Condomínio e dos Subsíndicos de cada Setor, relativas ao exercício findo.
- d) Resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos condôminos do Condomínio, que tenham constado do edital de convocação, inclusive eventuais recursos contra decisões do Síndico do Condomínio e dos Subsíndicos de cada Setor;
- e) Indicação, quando necessário, dos condôminos que devem assinar os termos de abertura e encerramento do livro de atas das assembleias dos condôminos.
- f) Imposição de multas aos condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.

Parágrafo Primeiro: A AGO será convocada pelo Síndico por meio de carta ou por meio digital, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, designando dia, hora e local, com menção da “ordem do dia” a ser votada. Na falta dessa convocação, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-la.

Parágrafo Segundo: Fica expressamente autorizada a realização de AGO condominiais virtuais, ou seja, tanto a convocação pelo Síndico quanto as deliberações poderão ser realizadas por meio digital, de modo que as deliberações tomadas serão informadas mediante ata registrada em cartório e distribuída também por meio digital.

Parágrafo Terceiro: Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da AGO serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, sendo eleito um presidente para dirigir os trabalhos e um secretário para a lavratura da ata no livro próprio.

Parágrafo Quarto: Em segunda convocação, a AGO poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Parágrafo Quinto: Os condôminos poderão ser representados na AGO por procurador com poderes especiais, mediante procuração escrita e específica, desde que o mandatário não seja o Síndico do Condomínio, um dos Subsíndicos, nem qualquer dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Sexto: Cada mandatário não poderá representar mais de 02 (dois) mandantes, independentemente da quantidade de Unidades Autônomas que possuir no Empreendimento, fora si próprio, no caso de ser ele mandatário condômino.

Parágrafo Sétimo: As decisões tomadas em AGO serão vinculantes e obrigatórias para os demais condôminos, ainda que ausentes.

TÍTULO “II” – DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ARTIGO 16. As Assembleias Gerais Extraordinárias do Condomínio (“AGE”) serão convocadas pelo Síndico do Condomínio, pelo Subsíndico de qualquer um dos Setores, ou por condôminos representantes de, no mínimo, 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio, sempre que necessário, observado o processo estabelecido para a convocação da AGO, salvo disposição de Lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Primeiro: Compete à AGE:

- a) Decidir sobre qualquer assunto de interesse geral do Condomínio;
- b) Tomar conhecimento e resolver sobre recursos interpostos por condôminos sobre decisões do Síndico do Condomínio, do Subsíndico de cada Setor, ou sobre multa por estes imposta;
- c) Alterar a Convenção de Condomínio; e
- d) Destituir o Síndico ou Subsíndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do Síndico do Condomínio ou de algum do Subsíndico de cada Setor, deverá ser observado o quórum de maioria absoluta dos condôminos do Condomínio ou do respectivo Setor, conforme o caso, especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo Terceiro: As decisões relativas às modificações da Convenção de Condomínio ou que digam respeito às partes comuns somente poderão ser aprovadas por 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno, ficando ressalvados os casos especiais e que exijam unanimidade de todos os condôminos.

CAPÍTULO IX

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 17. Os titulares das Unidades Autônomas de cada Setor arcarão sozinhos e em nome próprio com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração da área comum de uso exclusivo do Setor em que se localizam e das respectivas instalações (“**Despesas Específicas**”). As Despesas Específicas do Setor Residencial, Setor Não Residencial e Setor Loja deverão ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas de cada um desses Setores, de acordo com os coeficientes de rateio identificados na tabela constante do **Anexo I** a esta Convenção;

Parágrafo Primeiro: Nenhuma Despesa Específica de determinado Setor poderá ser atribuída ao titular de Unidade Autônoma localizada em outro Setor.

Parágrafo Segundo: São exemplos de Despesas Específicas as listadas abaixo, quando incidentes exclusivamente sobre partes, coisas e serviços comuns exclusivos de um determinado Setor ou sempre que houver individualização de consumo, lançamento ou cobrança para um Setor, a saber:

- a) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes, coisas e serviços comuns exclusivas do respectivo Setor;
- b) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás em cada Setor;
- c) Conservação, limpeza, reparações e manutenções das áreas comuns exclusivas do respectivo Setor e de suas instalações;
- d) Salário dos funcionários exclusivos do respectivo Setor, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;
- e) Despesas com a administração do respectivo Setor;

f) Remuneração do Subsíndico e da administradora contratada do respectivo Setor, desde que aprovada em Assembleia Geral do Setor; e

g) Aquelas relativas às melhorias eventualmente realizadas nas áreas comuns exclusivas do respectivo Setor, respeitadas as demais condições desta Convenção, entre outras não relacionadas.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de um dos Setores não arcar com as despesas de fazer ou executar os serviços que sejam de sua responsabilidade exclusiva, sejam elas relativas à segurança, manutenção ou limpeza, ou de que ordem forem, o Condomínio reserva-se ao direito de realizar tais serviços, cobrando posteriormente do respectivo Setor a quota necessária.

ARTIGO 18. Os titulares das Unidades Autônomas dos Setores que compartilham áreas comuns entre si, conforme discriminado no **ARTIGO 3º** desta Convenção, arcarão com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração da área comum a tais Setores e das respectivas instalações (“**Despesas Conjuntas**”). As Despesas Conjuntas deverão ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas dos respectivos Setores de acordo com o coeficiente de rateio identificado na tabela constante do **Anexo I** desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Nenhuma Despesa Conjunta poderá ser atribuída ao titular de Unidade Autônoma localizada em Setor que não compartilhe áreas comuns com os Setores relacionados à respectiva Despesa Conjunta.

Parágrafo Segundo: São exemplos de Despesas Conjuntas as listadas abaixo, quando incidentes exclusivamente sobre partes, coisas e serviços comuns fruídos em conjunto por determinados Setores, mas que não sejam aproveitados pelos demais Setores, a saber:

- a) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes e coisas comuns a determinados Setores;
- b) Conservação, limpeza, reparações e manutenções das áreas comuns a determinados Setores; e
- c) Aquelas relativas às melhorias eventualmente realizadas nas áreas comuns a determinados Setores, respeitadas as demais condições desta Convenção.

ARTIGO 19. Os titulares das Unidades Autônomas de todos os Setores arcarão com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração das áreas comuns a todos os Setores, incluindo a área de fruição pública (“**Despesas Gerais**”). As Despesas Gerais deverão ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas de todos os Setores, de acordo com o coeficiente de rateio identificado na tabela constante do **Anexo I** desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: São exemplos de Despesas Gerais:

- a) Os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no Capítulo XII da presente Convenção);
- b) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais, lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- c) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás referentes às áreas comuns a todos os Setores;

d) Conservação, limpeza, reparações e manutenções do Empreendimento e das áreas comuns a todos os Setores;

e) Salário dos funcionários do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;

f) Despesas com a administração do Condomínio;

g) Remuneração do Síndico, desde que aprovada em AGO;

h) Despesas relativas às obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio e às partes de propriedade e uso comum e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a AGO venha a instituir, de acordo com os interesses do Condomínio;

i) As despesas referentes à revisão da fachada do Empreendimento, a ser realizada conforme as especificações constantes no Manual do Síndico.

ARTIGO 20. As Despesas Específicas, Conjuntas e Gerais, acima definidas, são referidas em conjunto como “Despesas”.

ARTIGO 21. Os titulares de Unidades Autônomas do Condomínio realizarão o pagamento, em favor do Condomínio ou do Subcondomínio a que pertencem, das suas quotas para suprimento das Despesas ordinárias anuais, aprovadas pela AGO (“Contribuições Ordinárias”), em prestações mensais, vencível a primeira em até 08 (oito) dias após a data da realização da AGO e as demais até o 5º (quinto) dia de cada um dos meses subsequentes. Igual suprimento será feito pelos titulares de Unidade Autônoma do Condomínio em até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do Síndico, Subsíndico ou da administradora predial, das Despesas que tiverem sido autorizadas em AGE, para atender aos gastos não previstos nos orçamentos condominiais (“Contribuições Extraordinárias”). O rateio das Despesas e o cálculo das Contribuições Ordinárias de cada Unidade Autônoma se dará de acordo com os coeficientes de rateio estabelecidos no **Anexo I** desta Convenção.

ARTIGO 22. Para efeitos tributários, cada Unidade Autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Parágrafo Primeiro: O adquirente da Unidade Autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao Condomínio e ao respectivo Setor, inclusive multas, a menos que, antes da transferência, obtenha do Síndico, Subsíndico correspondente ou da administradora declaração escrita da inexistência de débitos decorrentes de despesas de Condomínio ou do respectivo Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: Os condôminos que aumentarem as despesas por suas conveniências pagarão o excesso a que deram causa.

Parágrafo Terceiro: O condômino que deixar de pagar as suas Contribuições Ordinárias ou Extraordinárias nas datas previstas no parágrafo anterior, ficará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária conforme a Lei, bem como multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente.

Parágrafo Quarto: O condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas quotas condominiais, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

ARTIGO 23. As receitas do Condomínio e dos Subcondomínios serão constituídas pelas contribuições dos condôminos, aprovadas em AGO e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

CAPÍTULO X

TÍTULO I – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 24. Levando-se em conta a existência de 03 (três) Setores com características próprias, cada um deles terá a mais ampla autonomia (inclusive, mas não apenas, administrativa, financeira e contábil) na forma estabelecida nesta Convenção, sendo que, na medida do possível, farão seus registros fiscais, previdenciários e administrativos sempre de modo independente, bem como ficarão submetidos a normas específicas e separadas de utilização e convivência.

ARTIGO 25. A sindicatura do Condomínio assim se estrutura:

- a) Haverá 01 (um) Síndico, com poder de representação do Condomínio;
- b) Setores Residencial e Não Residencial serão assessorados por um Conselho Fiscal cada e representados por 01 (um) Subsíndico cada; e
- c) haverá 01 (um) Subsíndico para o Setor Loja, com poder de representação perante o Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Fiscal serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária do Condomínio ou do respectivo Setor, conforme o caso, a serem realizadas na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Para o primeiro biênio, a Incorporadora poderá indicar o Síndico e os Subsíndicos aos condôminos do Empreendimento, cuja eleição dependerá de validação em AGO, sendo que competirá ainda aos condôminos, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger o Síndico e os Subsíndicos, que poderão ser condôminos ou pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao Condomínio, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção. Caso a Incorporadora opte por remunerar o referido Síndico, tal remuneração deverá ser assumida integralmente pelo Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Caberá ao Síndico, em relação ao Condomínio, as mesmas atribuições cabíveis ao Subsíndico de cada um dos Setores, mas tão somente no que diga respeito ao Condomínio como um todo.

Parágrafo Quarto: A escolha do Síndico, no caso de condômino ou ocupante de Unidade Autônoma, não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Quinto: O Síndico poderá ser reeleito.

Parágrafo Sexto: Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação, sempre preservando e enfatizando a independência entre os Setores:

- a) convocar a AGO;
- b) representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

- b.1) nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.348 do Código Civil, em assuntos que digam respeito exclusivo e independente a cada Setor, a representação ativa e passiva do Condomínio será obrigatoriamente delegada pelo Síndico ao Subsíndico do respectivo Setor;
- c) dar imediato conhecimento à AGO ou AGE da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse de todo o Condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações das AGO e AGE;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos;
- f) elaborar a previsão orçamentária para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação da AGO, submetendo-a à deliberação dos condôminos;
- g) receber as quotas de contribuição dos titulares das Unidades Autônomas, dando-lhes a devida aplicação, bem como cobrar dos condôminos as suas contribuições com o Condomínio, impondo e cobrando as multas que se fizerem devidas;
- h) prestar contas à AGO, anualmente e quando exigidas;
- i) a realização de seguro das partes comuns do Condomínio caberá ao Síndico, que delegará ao Subsíndico de cada Setor a realização dos seguros dos respectivos Setores;
- j) exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito à vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessar aos condôminos;
- k) contratar e demitir empregados exclusivamente para a prestação de serviços relacionados ao Condomínio como um todo, fixando-lhes os vencimentos e funções em conformidade com o orçamento anual;
- l) guardar, como depositário, o dinheiro recebido dos condôminos;
- m) ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do Condomínio, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente. Para custos além desse limite de quantia, deve convocar a Assembleia Extraordinária para deliberações;
- n) impedir a instalação de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou peso possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro;
- o) fazer a escrituração em livro-caixa e outros necessários, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro;
- p) manter em seu poder, como depositário, o “Livro de Atas” das Assembleias e demais livros e documentos do Condomínio, sempre à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados;
- q) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção, no que se referem à conservação e manutenção das áreas comuns do Condomínio;

r) Dar conhecimento a todo novo morador, proprietário e/ou ocupante de Unidade Autônoma do Condomínio acerca do Manual do Proprietário e demais normativos inerentes;

s) diligenciar na comunicação e adoção de meios de fiscalização para que os elementos estruturais da edificação do Condomínio não sofram qualquer tipo de alteração, modificação, corte ou perfuração.

Parágrafo Sétimo: Os Subsíndicos de cada Setor possuirão as mesmas atribuições atribuídas ao Síndico nos termos do Parágrafo Terceiro acima, limitando-se aos assuntos relativos exclusivamente ao respectivo Setor.

Parágrafo Oitavo: Caberá também ao Síndico exercer suas atribuições administrativas nos casos em que:

- a) haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Setor;
- b) haja conflito de interesses entre os Setores.

Parágrafo Nono: Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral do Condomínio.

Parágrafo Décimo: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o presidente do Conselho Fiscal do Setor Residencial, sendo assim considerado o seu membro mais antigo.

Parágrafo Décimo Primeiro: O presidente do Conselho Fiscal, acumulando as funções do Síndico, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima AGO.

Parágrafo Décimo Segundo: Tendo em vista a independência administrativa entre os Setores, os mesmos poderão ser administrados por empresas especializadas diversas.

Parágrafo Décimo Terceiro: Cada Setor será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários. Para tanto, deverão constar as identificações “Setor Residencial”, “Setor Não Residencial”, “Setor Loja” nos contratos e ajustes que forem celebrados individualmente.

Parágrafo Décimo Quarto: Em face das peculiaridades do projeto de construção e de suas características, ficam estabelecidas as seguintes premissas e condições jurídicas do Condomínio, jamais alteráveis:

- a) a mais ampla autonomia e independência funcional, jurídica e administrativa entre os Setores;
- b) somente serão comuns aos Setores aquelas despesas que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, já que um Setor não tem participação nas despesas referentes às áreas comuns de uso exclusivo do outro;
- c) a total independência dos Subcondomínios de Unidades Autônomas de um determinado Setor em relação aos demais;
- d) a total ineficácia de qualquer decisão assemblear de um Setor em relação aos demais;
- e) a total ausência de legitimidade do Subcondomínio de um Setor nas AGO e/ou AGE dos demais Setores; e
- f) a total independência dos Setores na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos.

ARTIGO 26. A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter a maior independência funcional dos Setores, que deve ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos dos demais Setores. Desta forma, a interpretação das normas constantes deste instrumento, principalmente aquelas relativas à administração e divisão das despesas condominiais, deve ser norteada por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos e Setores.

TÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR LOJA

ARTIGO 27. Cabe ao proprietário da Unidade Autônoma integrante do Setor Loja eleger o respectivo Subsíndico, informando, mediante carta protocolada ao Síndico, quem o representará perante o Condomínio para todos os fins necessários, inclusive para deliberação nos assuntos que digam respeito ao Condomínio, bem como, adotando o mesmo procedimento, informar sobre a alteração do respectivo Subsíndico.

TÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO DOS SETORES RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL – DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 28. Os Setores Residencial e Não Residencial terão suas administrações realizadas por seus respectivos Subsíndicos, indicados inicialmente pela Incorporadora, com mandato de, no máximo, 02 (dois) anos, que serão auxiliados por um Conselho Fiscal próprio do Setor, composto por até 03 (três) membros, eleitos na mesma AGO, por igual período que o Síndico do Condomínio e o Subsíndico do respectivo Setor. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser condôminos do respectivo Setor. Poderão também ser eleitos suplentes para os cargos de conselheiros.

Parágrafo Primeiro: Competirá ao Conselho Fiscal, cujas funções não são remuneradas, assessorar o Subsíndico na solução dos problemas referentes ao respectivo Setor e, ainda, as seguintes atribuições:

- a) Examinar e emitir parecer sobre as contas do Subsíndico;
- b) Auxiliar na elaboração da proposta da previsão orçamentária.

Parágrafo Segundo: Superado o período mencionado no *caput* deste artigo, competirá aos condôminos de cada Setor, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger o Subsíndico, que poderá, exclusivamente no caso do Setor Residencial, ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Setor, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção. Em relação especificamente ao Setor Não Residencial, o Subsíndico deverá ser condômino do Setor Não Residencial.

Parágrafo Terceiro: A escolha do Subsíndico não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Quarto: Poderá a Assembleia, se entender necessário, instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de 03 (três) ou mais membros, condôminos, com funções expressamente definidas na mesma Assembleia.

Parágrafo Quinto: Competirá ao Subsíndico, cujas funções poderão ser remuneradas e delegadas, segundo fixado pela Assembleia que o eleger, as seguintes atribuições:

- a) Exercer a administração interna do respectivo Setor, no que diz respeito à vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessar a todos os condôminos e ocupantes do Setor.

- b) Em questões que digam respeito exclusivo ao respectivo Setor, representar o Subcondomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, outorgando a advogados poderes *ad judicia*, podendo transigir, desistir, receber e dar quitações inclusive perante repartições e terceiros em geral.
- c) Praticar os atos que lhe atribuem as Leis, a Convenção e o Regulamento Interno.
- d) Impor as multas estabelecidas na Convenção ou no Regulamento Interno.
- e) Cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das AGO e AGE.
- f) Prestar, anualmente, contas às Assembleias dos Condôminos do respectivo Setor.
- g) Contratar e demitir empregados que atuem no Setor e nas suas instalações, fixando-lhes os vencimentos e as funções de acordo com o orçamento anual.
- h) Receber as quotas de contribuição dos titulares de Unidades Autônomas, dando-lhes a devida aplicação.
- i) Ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do respectivo Setor e suas instalações, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente, devendo além dessa quantia, convocar a Assembleia Extraordinária para deliberações.
- j) Impedir a instalação, no respectivo Setor, de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio cujo funcionamento ou peso possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro.
- k) Elaborar a previsão orçamentária do respectivo Setor para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação, submetendo-o à deliberação dos condôminos do respectivo Setor.
- l) Fazer a escrituração em livro-caixa e outros necessários, em que serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro.
- m) Manter em seu poder, como depositário, o “Livro de Atas” das Assembleias e demais livros e documentos do respectivo Setor, sempre à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados.
- n) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção no que se referem à conservação e manutenção das áreas comuns de uso exclusivo do respectivo Setor.

ARTIGO 29: Além das atribuições citadas neste Capítulo, visando garantir a vida útil, segurança e solidez do Condomínio, o Síndico, os Subsíndicos e os condôminos são responsáveis por adotar todas as medidas necessárias à manutenção e conservação do Condomínio, para preservar ou recuperar as condições ambientais adequadas ao uso previsto para a edificação, de modo que todos os serviços realizados previnam ou corrijam a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes, ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

Parágrafo Primeiro: As responsabilidades do Síndico (referente ao Condomínio) e dos Subsíndicos (referente ao Setor correspondente) relacionadas à manutenção da edificação são:

- a) Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;
- b) Administrar os recursos para a realização da manutenção;

- c) Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização, etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;
- d) Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;
- e) Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;
- f) Convocar Assembleia Geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;
- g) Efetuar o controle do processo de manutenção;
- h) Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;
- i) Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio NBR 5674/16280, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;
- j) Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício; e
- k) Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

CAPÍTULO XI

DAS VAGAS DE GARAGEM E DO ESTACIONAMENTO

ARTIGO 30. A garagem do Empreendimento situar-se-á no **subsolo; 1º sobressolo e 2º sobressolo**, com capacidade para a guarda de 54 (cinquenta e quatro) automóveis de passeio, além 41 (quarenta e um) vagas para motos, 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”), 01 (uma) vaga carga/descarga, 01 (uma) vaga de automóvel para idoso, e bicicletário com 57 (cinquenta e sete) espaços para a guarda de bicicletas, distribuídas da seguinte maneira:

- a) **54 (cinquenta e quatro) vagas** para automóveis de passeio serão exclusivas de determinadas unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL**, conforme indicado a seguir, serão cobertas e estarão localizadas nos seguintes subsolos:

Pavimento	Nº vagas para automóvel de passeio	Numeração das vagas
Subsolo	18	03 a 18, 21 e 22
1º sobressolo	16	03 a 12, 16, 17, 19, 20, 21, 26
2º sobressolo	20	1, 5, 6, 7 ,8, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 22, 23, 28, 29, 33, 37, 38 e 39
Total		54

a.1) Caberá a cada uma das **unidades autônomas residenciais** constantes da tabela abaixo, o direito ao uso de **01 (uma)** vaga para estacionamento de **automóvel de passeio** na garagem do Empreendimento:

Pavimento	Unidades residenciais com direito ao uso de 01 vaga para estacionamento de automóvel de passeio
5º pavimento	506/ 507/ 511
6º pavimento tipo	601/ 606/ 607/ 611
7º pavimento tipo	701/ 706/ 707/ 711
8º pavimento tipo	801/ 806/ 807/ 811
9º pavimento tipo	901/ 906/ 907/ 911
10º pavimento tipo	1001/ 1006/ 1007/ 1011
11º pavimento tipo	1101/ 1106/ 1107/ 1111
12º pavimento tipo	1201/ 1206/ 1207/ 1211
13º pavimento tipo	1301/ 1306/ 1307/ 1311
14º pavimento tipo	1401/ 1406/ 1407/ 1411
15º pavimento tipo	1501/ 1506/ 1507/ 1511
16º pavimento tipo	1601/ 1606/ 1607/ 1611
17º pavimento	1701/ 1702/ 1703/ 1704/ 1705/ 1706/ 1707
Total de unidades autônomas	54

a.2) 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”) assim designada para fins de identificação e numerada como 18, será compartilhada entre todas as unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL**, será coberta e estará localizada no 1º sobressolo;

a.3) 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa idosa assim designada para fins de identificação e numerada como 15, será compartilhada entre todas as unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL**, será coberta e estará localizada no 2º sobressolo;

- b) 01 (uma) vaga** carga/descarga assim designada para fins de identificação e numerada como 02, será compartilhada entre as unidades autônomas do **SETOR LOJA** e **SETOR NÃO RESIDENCIAL**, será coberta e estará localizada no subsolo;
- c) 41 (quarenta e um) vagas** para motos serão compartilhadas, com exclusividade, entre todas as unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL**, serão cobertas e estarão localizadas nos seguintes subsolos:

Pavimento	Nº vagas para moto	Numeração das vagas
Subsolo	03	01, 19 e 20
1º sobressolo	14	1, 2, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31

2º sobressolo	24	2, 3, 4, 11, 12, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 43, 44 e 45
Total		41

d) **57 (cinquenta e sete) espaços** para a guarda de bicicletas serão compartilhados, com exclusividade, entre todas as unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL**, serão cobertos e estarão localizados no subsolo e 1º sobressolo:

Pavimento	Nº espaços para bicicleta
Subsolo	37
1º sobressolo	20
Total	57

Parágrafo Primeiro: Distribuído conforme o *caput*, incidirá indeterminadamente, de modo que, após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, será convocada pelo Subsíndico do Setor Residencial uma AGE destinada à realização de sorteios entre os condôminos das Unidades Residenciais mencionadas no item “a.1” do *caput*, das referidas vagas, cuja periodicidade será também ali definida pelos condôminos.

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que não haverá vagas para estacionamento de automóveis de passeio para todas as Unidades Autônomas.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que as 41 (quarenta e um) vagas para motos, a 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”), 01 (uma) vaga de automóvel para idosos e os 57 (cinquenta e sete) espaços para a guarda de bicicletas foram consideradas áreas comuns de divisão proporcional entre todas as Unidades Autônomas do **Setor Residencial**.

Parágrafo Quarto: Fica esclarecido que a vaga para PcD será destinada, preferencialmente, ao uso por pessoas com deficiência.

Parágrafo Quinto: As Unidades Autônomas que possuem direito ao uso de vaga de garagem só poderão utilizar o número de vagas estabelecido nos termos do “a.1” do *caput*, de modo que o uso da vaga por pessoa com deficiência não poderá, em qualquer hipótese, ser cumulativo ao direito de uso de vagas anteriormente referido. No entanto, caso não exista pessoa com deficiência que utilize tal vaga, ela poderá ser utilizada por morador de outra Unidade Autônoma que possua direito ao uso de vaga.

Parágrafo Sexto: Não será permitida a locação, alienação, ou cessão a qualquer título, gratuito ou oneroso, de qualquer das vagas para estranhos ao Condomínio, entendendo-se como tal, os não condôminos.

Parágrafo Sétimo: Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de quaisquer espécies no Estacionamento Residencial, cuja finalidade precípua, guarda de veículos, deve ser respeitada.

CAPÍTULO XII

DO SEGURO

ARTIGO 31. É obrigatório o seguro das partes comuns do Condomínio, bem como é obrigatório o seguro de cada um dos Setores contra incêndio ou outro sinistro que lhes possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, de escolha do Síndico, para o seguro do Condomínio, e do Subsíndico do Setor, para o seguro do respectivo Setor.

Parágrafo Primeiro: O seguro será feito por valor global, do qual caberá a cada condômino o mesmo percentual com que ele contribui para as despesas do Condomínio e Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: É permitido a cada condômino aumentar o seguro correspondente a sua parte exclusiva, para cobrir benfeitorias que haja feito, pagando o correspondente aumento do prêmio de seguro e recebendo a parte excedente da indenização diretamente da seguradora.

Parágrafo Terceiro: Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo Quarto: Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais de terreno, poderá a Assembleia deliberar que o Condomínio não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Parágrafo Quinto: No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

CAPÍTULO XIII

DO FUNDO DE RESERVA E RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ARTIGO 32. Para atender a despesas com a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, para reposição de móveis, equipamentos, itens de decoração das áreas comuns do Setor, cada condômino contribuirá para a formação do Fundo de Reserva e Manutenção de seu respectivo Setor.

Parágrafo Primeiro: Cada Setor terá independentes Fundos de Reserva e Manutenção.

Parágrafo Segundo: O capital de fundo de reserva será arrecadado juntamente com as quotas de contribuição de cada condômino.

Parágrafo Terceiro: O Fundo de reserva e Manutenção será constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos e no ato delas, pelo rendimento de seu capital e pelo produto arrecadado com as multas impostas pelo Subsíndico.

Parágrafo Quarto: Nos casos de transferência de propriedade de Unidade Autônoma, a respectiva quota no Fundo de Reserva passará automaticamente ao adquirente, independentemente de declaração expressa, sendo expressamente vedado o levantamento ou a distribuição de tais valores ao Subcondomínio ou aos condôminos, qualquer que seja o caso.

Parágrafo Quinto: A aplicação do Fundo de Reserva e Manutenção será deliberada pela Assembleia Geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

ARTIGO 33. A existência de Fundo de Reserva e Manutenção para o Setor Loja é faculdade exclusiva dos respectivos proprietários, que poderão estabelecer livremente as respectivas regras.

CAPÍTULO XIV

DAS PENALIDADES

ARTIGO 34. A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico ou Subsíndico correspondente que, se não atendida, será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de contribuição condominal vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

Parágrafo Primeiro: Os condôminos que realizarem obras que comprometam a segurança da edificação e que não dar as suas partes a mesma destinação que a da edificação e as utilizarem de maneira prejudicial para o sossego e segurança dos possuidores, estes serão penalizados com multa não superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais.

Parágrafo Segundo: Os condôminos ou possuidores que, por reiterado comportamento anti-social, gerarem incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderão ser constrangidos a pagarem multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Parágrafo Terceiro: O valor da multa aplicada reverterá ao Condomínio e/ou Setor e será aplicada quantas vezes se repetirem as infrações.

Parágrafo Quarto: De acordo com a gravidade da infração, o Síndico ou Subsíndico do respectivo Setor, ouvido o Conselho Fiscal (se o caso), poderão aumentar o valor da multa para até cinco vezes o valor da quota condominal ordinária.

Parágrafo Quinto: O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominal acarretará incidência de correção monetária conforme a lei vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários advocatícios, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

ARTIGO 35. Os condôminos, ou possuidores, que não cumprirem reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes das Unidades Autônomas.

Parágrafo Primeiro: Todas as multas têm caráter de penalidade e o pagamento não libera o infrator de reparar a falta cometida.

Parágrafo Segundo: Das multas impostas pelo Síndico ou Subsíndico, ou de quaisquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo condômino que se sentir prejudicado, e será encaminhado à AGO via Conselho Fiscal, que dará ciência ao Síndico ou Subsíndico dentro do prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data em que tiver a respectiva comunicação ou conhecimento do fato.

Parágrafo Terceiro: O recurso previsto no Parágrafo Anterior será julgado pela próxima AGO ou AGE que se reunir.

Parágrafo Quarto: No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

ARTIGO 36. As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio ou Subcondomínio.

Parágrafo Único: A administradora, o Síndico ou os Subsíndicos não poderão, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de serem responsabilizados pelas verbas que deixarem de arrecadar.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS

ARTIGO 37. Incorporam-se também a esta Convenção os seguintes preceitos:

a) O Condomínio conservará a denominação atual, que não poderá ser substituída a não ser pelo voto unânime dos condôminos de todos os Setores; e

b) Os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todos os artigos e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno que vier a ser aprovado.

Parágrafo Primeiro: Nos contratos de venda, promessa de venda, promessa de cessão, bem como, locação ou empréstimo de uso de qualquer Unidade Autônoma a terceiro, o condômino, locador ou cedente, deverá constar declaração expressa, na qual o comprador, compromissário comprador, promitente cessionário, cessionário locador ou ocupante, declare que tem pleno conhecimento dos termos desta Convenção e do Regulamento Interno que vier a ser aprovado, e que se compromete por si, bem como, seus dependentes e sucessores, a cumpri-los fielmente, por cujos atos continuarão responsáveis.

Parágrafo Segundo: A Incorporadora deterá a exclusividade de vendas até que se proceda à alienação da última Unidade Autônoma, podendo manter plantão de vendas em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, ou em Unidade Autônoma liberada por seus proprietários, à sua exclusiva escolha, mesmo após a Instituição do Condomínio, podendo ainda a Incorporadora instalar e manter por sua conta, em caráter gratuito, placas de venda ou propaganda em frente ao Condomínio e em seu pavimento térreo, desde que tais placas respeitem a legislação em vigor.

Parágrafo Terceiro: Fica estipulado que os corretores de empresas imobiliárias contratadas pela Incorporadora poderão acompanhar interessados na aquisição de Unidades Autônomas, após a Instalação do Condomínio, inclusive aos sábados e domingos, das 9:00h às 18:00h.

ARTIGO 38. Serão oferecidos pelo Condomínio os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos, ficando certo que alguns destes serviços poderão ser realizados por empresas terceirizadas ou remotamente, de modo que, por decisão de Assembleia Geral, alguns destes serviços poderão deixar de ser oferecidos:

- a) Portaria/recepção;
- b) Zeladoria/Supervisão de Serviços;
- c) Limpeza diária das áreas comuns;
- d) Administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;
- e) Serviços de recebimento de volumes e correspondências; e
- f) Sistema de interfone, interligando as unidades autônomas entre si e com a portaria.

ARTIGO 39. Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo acima, poderão também ser oferecidos aos condôminos, por meio de adesão individual ou coletiva a ser realizada por meio da Administradora, outros serviços que o Condomínio entender necessários, desde que previamente aprovados em Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: Os serviços opcionais a serem prestados por terceiros estranhos ao Condomínio, sejam eles indicados pela administradora ou não, não integram as despesas do Condomínio, sendo o seu custeio de exclusiva responsabilidade do condômino usuário.

Parágrafo Segundo: O Condomínio estará obrigado a disponibilizar as áreas destinadas à realização de tais serviços, de acordo com o projeto aprovado, e os locais destinados para tanto.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 40. Os condôminos deverão dar a correta destinação aos resíduos que gerarem, sejam eles recicláveis ou orgânicos, descartando-os corretamente nos correspondentes recipientes de coleta seletiva, que deverão ser providenciados pelo Subcondomínio de cada Setor.

ARTIGO 41. Visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento e objetivando, ainda, reduzir custos, poderá ser implementado, às expensas dos Subcondomínios, controle virtual na portaria – manipulado e monitorado à distância por uma equipe especializada – como alternativa ao sistema previamente existente, tendo em vista tratar-se de uma solução que permite a vigilância contínua das áreas servidas por esse tipo de tecnologia.

ARTIGO 42. Tendo em vista a necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o início de sua vida operacional, um perfeito serviço administrativo, compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos a serem oferecidos, a Incorporadora poderá indicar a primeira administradora para o Condomínio e, se entender necessário, o primeiro Síndico e os primeiros Subsíndicos, para o biênio que decorrer da data da expedição do Habite-se do Condomínio, assim como os Subsíndicos e a(s) administradora(s) de cada Setor, sendo certo que tanto a contratação da(s) administradora(s) quanto a eleição do primeiro Síndico e Subsíndicos dependerão de validação em Assembleia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio, que deliberará, ainda, acerca das respectivas remunerações, aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do Conselho Consultivo.

Parágrafo Primeiro: A(s) administradora(s), com base em Assembleia, poderão antecipar a obtenção do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) junto à Secretaria da Fazenda e no Instituto Nacional da

Seguridade Social (INSS), praticando, ainda, todos os atos necessários perante a Secretaria da Receita Federal, buscando, dessa forma, que sejam contratados todos os serviços operacionais necessários ao pleno funcionamento do Condomínio e Subcondomínio.

Parágrafo Segundo: Por razão de ordem prática, após a expedição do Habite-se, tendo como consequência legal e prática a Instalação do Condomínio Edilício nos moldes da Lei, a Incorporadora reserva-se ao direito de indicar o presidente que irá compor a mesa e conduzir os trabalhos, podendo ser ela ou seus representantes, indicando ainda, se julgar necessário, o secretário para compor a mesa.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio obriga-se a, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias contados de sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), proceder à substituição de todos e quaisquer contratos, faturas, boletos e notas fiscais que tiverem sido emitidos em nome da Incorporadora, bem como a pagá-los, alterando-os para o nome do Condomínio, sob pena de responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos havidos pela Incorporadora, em decorrência do descumprimento de tal obrigação. Obriga-se, ainda, por eventuais pagamentos ou reembolsos pendentes em razão de contratações necessárias à inicialização das operações do Condomínio e realizadas pela Incorporadora, inerentes à perfeita entrega, instalação e continuidade do Condomínio.

ARTIGO 43. Fica esclarecido que parte das paredes internas e todas as paredes externas das Unidades Autônomas integrantes do “**LIVUS MOOCA**” são de bloco de concreto estrutural armado, ficando certo que nenhuma parede deve ser removida, total ou parcialmente, ou ainda serem efetuados cortes e aberturas para passagem de instalações elétricas, hidráulicas e similares, uma vez que tal alteração afetará a solidez da estrutura do Empreendimento. Na ocorrência de uma destas hipóteses, o condômino será o único e exclusivo responsável por tal dano, respondendo integralmente por seu ato.

Parágrafo Primeiro: O condômino de qualquer um dos Setores que desejar reformar sua Unidade Autônoma deverá apresentar ao Síndico projeto de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente recolhida, competindo ao Síndico ou, na sua ausência, ao Subsíndico do referido Setor, a fiscalização de tais obras, de modo a preservar a vida útil do Empreendimento, observando-se as recomendações constantes do Manual do Proprietário e demais normativos relacionados.

Parágrafo Segundo: O projeto deverá estar em conformidade com a legislação municipal e com as disposições desta Convenção, sob pena de poderem ser adotadas, pelo Condomínio, todas as medidas judiciais cabíveis para obstar ou paralisar a realização das obras.

Parágrafo Terceiro: O não cumprimento das disposições constantes dos Parágrafos Primeiro e Segundo acima implicará na responsabilização do condômino por todos os atos praticados.

Parágrafo Quarto: A Incorporadora não se responsabiliza pelos reflexos diretos e indiretos que as reformas e modificações poderão causar na vida útil do Empreendimento, da Unidade Autônoma (durabilidade e desempenho) e de seus sistemas, especialmente quando tais reformas e modificações impliquem em reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns.

Parágrafo Quinto: Em se tratando de Unidade Autônoma do Setor Loja, seu titular poderá, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do Habite-se e após a efetiva transferência da posse, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras e reformas no referido Setor, desde que tenha aprovado junto aos órgãos competentes e, especialmente o Corpo de Bombeiros e a Prefeitura Municipal, o projeto necessário para tanto, apresentando-o ao Condomínio apenas para ciência, já que por esta Convenção ficam prévia e definitivamente autorizadas quaisquer modificações que os titulares queiram fazer nesse Setor.

ARTIGO 44. A Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (LBI) ou Estatuto da Pessoa com Deficiência –, em seu artigo 32, inciso I, prevê reserva de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoas com deficiência.

Parágrafo Único: Nesse sentido, fica esclarecido que serão adaptáveis para pessoa com deficiência (“PcD”) as unidades autônomas do **SETOR RESIDENCIAL** final 06 do **5º PAVIMENTO** (unidade nº 506); finais 06 e 07 do **6 e 7º PAVIMENTO TIPO** (unidades nºs 606, 607, 706 e 707); bem como as unidades autônomas do **SETOR NÃO RESIDENCIAL** finais 11 e 12, do **3º PAVIMENTO NR** (unidades nºs 311 e 312).

ARTIGO 45. Em conformidade com o artigo 74 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica esclarecido que o Empreendimento está sujeito às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo visando à melhoria da qualidade ambiental.

Parágrafo Primeiro: O Empreendimento deverá contribuir com a qualidade ambiental mediante uma quota ambiental, correspondente a um conjunto de regras de ocupação que objetiva qualificá-lo ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental, expressa por um índice que agrupa os indicadores cobertura vegetal (V) e drenagem (D).

Parágrafo Segundo: Conforme disposto no artigo 84 da referida lei, o Condomínio é responsável pela manutenção dos índices requeridos por meio da quota ambiental, devendo apresentar relatório a cada 02 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado, ficando certo que a regulamentação dos procedimentos para tal deverão ser objeto de regulamentação pela Prefeitura Municipal de São Paulo, oportunamente.

Parágrafo Terceiro: A construtora e/ou a Incorporadora não se responsabiliza(m) pelos reflexos (diretos e indiretos) provenientes do descumprimento das obrigações mencionadas nos parágrafos anteriores após a expedição do Habite-se.

ARTIGO 46. A Incorporadora declara que as categorias de uso das Unidades Autônomas do Empreendimento são:

- a) **Habitação de Mercado Popular - HMP**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico), Decreto Municipal nº 59.885/20 e Decreto Municipal nº 60.066/21;
- b) **Residencial – R2V**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.402/16 e Decreto Municipal nº 59.885/20;
- c) **Não Residencial – categoria NR1-12**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico) e Decreto Municipal nº 57.378/16; e
- d) **Não Residencial – categoria NR1-3**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico) e Decreto Municipal nº 57.378/16.

Parágrafo Único: As Unidades Autônomas são divididas entre as categorias acima da seguinte forma:

Categoria	Unidades Autônomas	Nº de Unidades Autônomas

Habitação de Mercado Popular – HMP	(i) todas do 6º ao 16º pavimento tipo;	121
Residencial – R2V	(i) todas do 5º pavimento; (ii) todas do 17º pavimento.	18
Não Residencial – categoria NR1-12	(i) todas do 3º pavimento NR; (ii) todas do 4º pavimento NR.	36
Não Residencial – categoria NR1-3	(i) unidade autônoma localizada no térreo.	01

ARTIGO 47. O Condomínio tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação das áreas comuns, razão pela qual, ao ser instituído o Condomínio, é entregue ao Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal, o respectivo Manual das Áreas Comuns, em que constam os prazos de garantia, as instruções sobre a utilização do Empreendimento e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do Condomínio (Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal) acarretando em redução da vida útil do Empreendimento, da Unidade Autônoma (durabilidade) e de seus sistemas, ensejando a degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho e na obsolescência funcional.

Parágrafo Único: Constitui condição da garantia do Condomínio (áreas privativas e comuns) a correta manutenção preventiva das Unidades Autônomas e das áreas comuns do Condomínio, sendo certo que o condômino é responsável pela manutenção preventiva de sua Unidade Autônoma e responsável solidário com o Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

ARTIGO 48. O Condomínio não será responsável por:

- a) Prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) Sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos;
- c) Extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio.

ARTIGO 49. Do Regulamento Interno disciplinador da conduta interna dos condôminos de todos os Setores:

Parágrafo Primeiro: Devem os condôminos observar o que segue:

- a) Não abandonar registros, torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los quando estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) Não praticar jogos fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- c) Não instalar, no Condomínio e nas suas paredes, fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios, inscrições, ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores ou portas, prejudicando sua estética e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- d) Não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua Unidade Autônoma de modo a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

- e) Não estender roupas ou similares, tapetes ou cortinas em peitoris, janelas, partes externas da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio, bem como não colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem por elas;
- f) Não violar, de modo algum, a legislação aplicável referente ao silêncio e à perturbação do sossego;
- g) Não usar qualquer tipo de equipamento de som em volume que incomode os demais moradores, mesmo durante o dia;
- h) Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;
- i) Não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos e detritos nas partes ou coisas de propriedade e uso comum, assim como pelas janelas e varandas;
- j) Comunicar ao Síndico do Condomínio ou aos Subsíndicos qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;
- k) Não ter ou usar instalações ou qualquer material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais ocupantes do Condomínio.

Parágrafo Segundo: O condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse deverá pagar pelo excesso.

Parágrafo Terceiro: Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembleia do Condomínio, convocada e instalada na forma prevista na Especificação e Convenção de Condomínio, que deliberará pela maioria de votos dos condôminos que representem as frações ideais de terreno, as quais correspondem às Unidades Autônomas.

Parágrafo Quarto: As Unidades Autônomas integrantes do Setor Residencial poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se a legislação vigente.

Parágrafo Quinto: Para as locações de períodos curtos, será de responsabilidade do respectivo condômino a manutenção da ordem e do padrão do Empreendimento, fazendo com que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação.

Parágrafo Sexto: Para a efetivação da locação, o proprietário da Unidade Autônoma deverá realizar o cadastro do locatário ou ocupante, diretamente com a administração do Condomínio.

ARTIGO 50. Disposições específicas do Setor Loja.

Parágrafo Único: As disposições seguintes deverão ser observadas pelos condôminos do Setor Loja, bem como por seus usuários e visitantes:

- a) Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação da Unidade Autônoma, todas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais condôminos do Empreendimento deverão ser tomadas, obedecendo em sua íntegra à legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodo aos demais condôminos.

b) É expressamente proibida a instalação de equipamentos, dutos de ventilação ou quaisquer outros nas divisas condominiais, que venham interferir ou prejudicar a harmonia da fachada do Condomínio, implantada pela Incorporadora.

c) Sempre que for necessária a manutenção e impermeabilização da tubulação que passa pelo forro dos respectivos Setores, estes deverão prontamente permitir o acesso, especialmente em casos emergenciais em que não seja possível o aviso prévio.

d) O Setor Loja deverá manter sempre em perfeito estado de conservação e limpeza as áreas comuns a ele pertencentes, sob pena de, em não o fazendo, estarem sujeitos à aplicação de multa pelo Condomínio, além de responder por eventuais danos causados aos demais Setores e ao Condomínio.

e) Toda a comunicação visual que o Setor Loja pretender utilizar na divulgação dos seus produtos e serviços, deverá atender a Lei Municipal nº 14.223 de 26 de setembro de 2006 (“**Lei Cidade Limpa**”), sob pena de aplicação da multa por parte do Condomínio, além das sanções legais impostas na referida Lei.

f) Ainda em atenção ao item “e” acima, mesmo que atendidas todas as disposições legais, nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma os demais Setores, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com alto-falante ou caixas de som.

g) Qualquer alteração da destinação da Unidade Autônoma do Setor Loja somente poderá ser efetivada com a unanimidade dos condôminos do Condomínio.

h) O Setor Loja compromete-se a manter em regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento, especialmente alvarás e vistorias do Corpo de Bombeiros, apresentando ao Síndico do Condomínio, sempre que solicitado, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis.

São Paulo, 31 de janeiro de 2024.

LIVUS MOOCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

J.T. ARQUITETURA LTDA

Responsável Técnico pelo Projeto

CAU: 6472-6

CCM: 2.936.069-2

Representada neste ato por:

JOSÉ LUIZ TABITH JR

CAU: A84632-5

CCM: 13058451

MTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

Responsável Técnico pela Obra

CREA: 2107033

CCM: 5.739.615-9

Representada neste ato por:

CARLOS AUGUSTO DA SILVA

CREA: 5063092578

[Anexo I na página seguinte]

ANEXO I – COEFICIENTES DE RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

	Setor Não Residencial (unidades)												
	Setor Residencial (unidades)												
	Pavimento Setor Loja												
	3º	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	
Coeficiente de Rateio (Setor Não Residencial)		0,006552	0,002566	0,002755	0,002755	0,002799	0,002799	0,002755	0,003120	0,003163	0,002938	0,004417	
		312	313	314	315	316	317	318					
		0,004417	0,002895	0,005773	0,005245	0,00271	0,002566	0,006552					
	4º	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	
		0,005397	0,002566	0,002522	0,002522	0,00257	0,002566	0,002522	0,002858	0,002900	0,002691	0,004101	
		412	413	414	415	416	417	418					
Coeficiente de Rateio (Setor Residencial)		0,004101	0,002691	0,00483	0,004353	0,00252	0,002566	0,005397					
		5º	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511
		0,006975	0,004776	0,004776	0,004776	0,00538	0,008872	0,008872	0,004894	0,004476	0,004776	0,008872	
	6º	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	7º	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	8º	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	9º	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	10º	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	11º	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	12º	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	13º	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	14º	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	15º	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	16º	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	
		0,008457	0,004387	0,004387	0,004387	0,00495	0,008457	0,008457	0,004226	0,004387	0,004387	0,008457	
	17º	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707					
		0,008946	0,008704	0,00921	0,008946	0,00895	0,008704	0,008946					
Total Coeficiente de Rateio													
Setor Não Residencial	0,126452	13%											
Setor Residencial	0,844121	84%											
Setor Loja	0,029427	3%											
	1,000000	100%											

[Anexo I da Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento imobiliário denominado “LIVUS MOOCA”]