

ANEXO II

EMPREENDIMENTO TODAY JOAQUIM TÁVORA

EQUIPAMENTOS, MOBILIÁRIOS E ACESSÓRIOS PARA AS ÁREAS COMUNS DO RESIDENCIAL

ÁREAS COMUNS

Aquisição e instalação dos equipamentos, mobiliários e acessórios para os ambientes a seguir:

1º SUBSOLO

BICICLETÁRIO

- Suportes de piso e/ou de parede para 126 bicicletas

TÉRREO

PORTARIA

- 01 cadeira

LOBBY

- 02 poltronas
- 01 sofá
- 01 mesa lateral
- 02 mesas de centro

DELIVERY

- 01 estante com prateleiras e nichos conforme projeto
- 01 refrigerador

LAVANDERIA

- 02 máquinas de lavar
- 02 máquinas de secar
- 01 mesa
- 02 puffs
- 01 futon

MINI MARKET

- 01 estante com prateleiras conforme projeto

SALÃO DE FESTAS E COWORKING

- 02 mesas de centro
- 02 mesas laterais
- 03 poltronas
- 04 banquetas
- 01 aparador
- 01 sofá
- 05 mesas
- 14 cadeiras
- 02 bancos
- 01 geladeira
- 01 cooktop
- 01 depurador
- 01 forno
- 01 microondas

CHURRASQUEIRA

- 01 mesa
- 08 cadeiras
- 01 frigobar
- 01 churrasqueira
- 01 tv

PRAÇA DA LAREIRA

- 04 poltronas
- 01 lareira ecológica

BRINQUEDOTECA

- 01 mesa em marcenaria conforme projeto
- 03 cadeiras infantis
- 01 TV
- 01 DVD
- 01 mini cozinha

FITNESS

- 03 esteiras
- 01 elípticos

- 02 bicicletas
- 01 banco supinado
- 01 equipamento multi uso
- 01 espaldar
- 01 kit de halteres
- 01 cadeira flexora/extensora

PISCINA

- 03 espreguiçadeiras
- 04 poltronas
- 02 mesas laterais

LOUNGE RELAX

- 02 redes

ANEXO III
EMPREENHIMENTO TODAY JOAQUIM TÁVORA
MEMORIAL DESCRITIVO
ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS (RESIDENCIAL)

APA ou COZINHA

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé e faixa de 60cm em cerâmica sobre a bancada da pia, fogão (onde houver), máquina de lavar (onde houver) e tanque (onde houver).

Teto: pintura acrílica. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações.

Bancada: granito com cuba inox.

Soleira porta de entrada do apartamento: pedra.

Quarto e Sala

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica. Poderá haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações.

Banho

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: porcelanato na área do box e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Bancada lavatório: granito com cuba de louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira e baguele: pedra.

Banho (unidades PCD)

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: porcelanato na área do box e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Lavatório: em louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Terraço

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento da fachada sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Guarda corpo: mureta com guarda-corpo em tubo de ferro pintado.

Soleira: pedra.

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

SUBSOLO

Calçada

Piso: placa de concreto.

Acesso

Piso: placa de concreto.

Parede: revestimento de fachada.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Clausura

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Bicicletário

Piso: pintura para piso.

Rodapé: porcelanato e/ou PVC e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Bancada: em granito.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Circulação

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Cômodo Reservatórios de Consumo Inferior e Reuso, Sala para Gerador, Casa de Bombas de Piscina, Sala de Pressurização e Ante Câmara

Piso: cimentado.

Parede: textura rolada sobre blocos ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.

Teto: textura rolada ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.

APA

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: cerâmica na parede da bancada e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Bancada: em granito com cuba inox.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Vestiário Feminino PCD e Masculino PCD

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: cerâmica na área do box e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em louça.

Escada de Segurança

Piso: cimentado pintado.

Espelho dos degraus: cimentado pintado.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica e/ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

Cômodo de Retirada de Lixo

Piso: cerâmica.

Parede: cerâmica.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Cômodo dos Abrigos

Piso: placa de concreto.

Parede: pintura acrílica e/ou revestimento de fachada, a critério da Incorporadora.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

TÉRREO

Acesso de Pedestres

Piso: placa de concreto.

Parede: revestimento de fachada.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Rampa e Escada de Acesso

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento de fachada.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Clausura Social

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Portaria e Circulação de Serviço

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC PCD Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em louça.

Cômodo de Lixo

Piso: cerâmica.

Parede: cerâmica.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Delivery

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Centro de Medição e Área Técnica Lavanderia

Piso: cimentado.

Parede: textura rolada sobre blocos ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.

Teto: textura rolada ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.

Circulação Social

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: forro de gesso com aplicação de adesivo padrão madeira.

Hall Elevadores

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Hall/Lounge

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

DML

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: cerâmica na parede do tanque e pintura acrílica sobre rodapé nas demais paredes.

Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Tanque: em louça.

Fitness

Piso: vinílico.

Rodapé: vinílico e/ou PVC Wood e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC PCD Fitness

Piso e rodapé: porcelanato.
Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Lavatório: em louça.

Brinquedoteca

Piso: vinílico e/ou grama sintética, a critério da Incorporadora.
Rodapé: vinílico e/ou PVC Wood e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.
Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC's PCD

Piso e rodapé: porcelanato.
Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Lavatório: em louça.

Churrasqueira

Piso e rodapé: porcelanato.
Parede: revestimento em porcelanato e/ou revestimento de fachada sobre rodapé e/ou placas de concreto, a critério da Incorporadora.
Bancada: em granito com cuba em inox.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Festas/Coworking

Piso: porcelanato.
Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.
Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Bancada: em pedra com cuba em inox.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso e/ou adesivo padrão madeira sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Mini Mercado

Piso: porcelanato.
Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.
Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavanderia

Piso: porcelanato.
Rodapé: porcelanato e/ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé.
Bancada: em pedra com tanque em inox.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Redário

Piso: jardim.
Parede: conforme revestimento de fachada.

Praça da Lareira

Piso: porcelanato e/ou granito, a critério da Incorporadora.
Parede: revestimento de fachada.

Piscina

Piso: porcelanato.
Parede: revestimento de fachada.
Piscina: revestida em cerâmica e/ou pastilha e/ou granito, a critério da Incorporadora.

Escada de Segurança

Piso: cimentado pintado.
Espelho dos degraus: cimentado pintado.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

PAVIMENTOS TIPO

5° AO 22° PAVIMENTO

Circulação Pavimento Tipo

Piso e rodapé: porcelanato.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Escada de Segurança

Piso: cimentado pintado.
Espelho dos degraus: cimentado pintado.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

23° PAVIMENTO

Barrilete e Casa de Bombas

Piso: cimentado.
Parede: textura rolada sobre blocos ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.
Teto: pintura acrílica ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

Escada de Segurança

Piso: cimentado pintado.

Espelho dos degraus: cimentado pintado.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

24º PAVIMENTO (RESERVATÓRIOS)

Reservatórios Superiores

Piso: cimentado.

Parede: textura rolada sobre blocos ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.

Teto: pintura acrílica ou textura rolada, a critério da Incorporadora.

OBS.: As áreas comuns serão entregues montadas e decoradas, com equipamentos e mobiliários adequados ao padrão do empreendimento.

EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Terreno

Área – 883,63 m²

Equipamentos do empreendimento

- . Portões de acesso com acionamento eletromecânico.
- . Infraestrutura seca para antena coletiva e para TV a cabo.
- . Aquecedor central a gás (com infraestrutura para aquecimento solar para futura instalação pelo condomínio).
- . Infraestrutura para gerador, para futura aquisição e instalação por conta do condomínio.
- . Nas áreas comuns (Portaria, Academia, Salão de Festas/ Cowoking, Brinquedoteca e Lavanderia) serão entregues o sistema de ar condicionado instalado.
- . Nas áreas comuns do pavimento térreo será entregue infraestrutura para wi-fi para futura instalação pelo condomínio.
- . Será entregue infraestrutura para futura instalação de câmeras pelo condomínio nos acessos ao empreendimento, elevadores e em pontos estratégicos do perímetro externo.

Elevadores

- . Elevadores marca Otis, Thyssen Krupp, Atlas Schindler, Mitsubishi ou Hyundai, a critério da Incorporadora.

Instalações Elétricas

- . O empreendimento será entregue com luminárias apenas nas áreas comuns e nos Terraços das unidades autônomas.
- . Será entregue fechadura biométrica na porta de entrada dos apartamentos.
- . Será entregue uma tomada USB por dormitório e uma na sala de cada apartamento.
- . Será entregue nos apartamentos infraestrutura (dreno para instalação da evaporadora e alimentação elétrica para o local da condensadora) para futura instalação de ar condicionado

pelos adquirentes. Nos apartamentos de 1 dormitório a infraestrutura será entregue no dormitório e nos apartamentos de 2 dormitórios a infraestrutura será entregue no dormitório do casal.

. No Mini Market será entregue infraestrutura (pontos de energia para instalação de refrigerador, tubulação seca para instalação de câmera de segurança e tubulação seca para internet a cabo) para futura instalação pelo condomínio.

Instalações Hidráulicas

. A distribuição das instalações hidráulicas será executada externamente às paredes, utilizando o Sistema PEX, visando a facilidade de manutenção.

. Os registros para fechamento de água fria serão localizados nos shafts da Cozinha/APA e Banheiro e será entregue com acabamento externo Deca ou similar, a critério da Incorporadora.

. As carenagens (peças salientes removíveis de recobrimento das tubulações aparentes de água e esgoto) sob bancadas e lavatórios, para facilidade de manutenção, serão em painel de ABS-acrílico, fibra de vidro, PVC, MDF ou porcelanato, a critério da Incorporadora.

. Sifões de PVC flexível.

. Sistema de água quente: aquecimento central a gás com previsão (infraestrutura seca) para aquecimento solar.

. Metais: marca Deca ou similar, a critério da Incorporadora.

. Louças: marca Deca, Incepa, Celite ou similar, a critério da Incorporadora; vasos com caixa acoplada.

. Será entregue ponto de chuveiro com aquecimento de água central a gás. O chuveiro deverá ser adquirido e instalado posteriormente pelo adquirente.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

Pág. aAs instalações prediais de luz, telefone, água fria e esgoto sanitário serão feitas conforme os projetos específicos e posturas municipais das concessionárias de serviço público.

FACHADAS

. As fachadas serão revestidas com pintura texturizada com detalhes em concreto aparente e/ou cerâmica, a critério da Incorporadora.

. As pingadeiras da fachada serão entregues em granito.

Esquadrias

. As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática.

. As esquadrias dos dormitórios das unidades residenciais serão entregues com persiana de enrolar integrada.

. Esquadrias de madeira: portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

Vidros

. Os vidros serão lisos, com espessura compatível com os vãos das esquadrias. Nos Banhos, somente aqueles com ventilação natural, os vidros serão tipo mini boreal.

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS

Dispositivos Economizadores de Água nas Unidades Autônomas

. Nas unidades autônomas serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento.

Dispositivos Economizadores de Água nas Áreas Comuns

. Nas áreas comuns serão entregues bacias sanitárias com caixa acoplada e válvula de descarga com duplo acionamento e metais com fechamento automático (temporizadores).

Dispositivos Economizadores de Energia nas Áreas Comuns

. Os sistemas de iluminação das Circulações dos pavimentos tipo serão compostos com sensores ativando a luz somente na presença de usuários.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Os materiais a serem aplicados no empreendimento serão de reconhecida qualidade e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. As padronagens serão definidas a fim de se obter harmonia e bom gosto na caracterização da unidade ou das áreas comuns. A Incorporadora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades e/ou alterações de pigmentação e granulometria dos azulejos, cerâmicas, pedras e madeiras decorrentes dos processos de extração, fabricação ou beneficiamento dos materiais. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente do original nos mármore, granitos ou outras pedras naturais aplicadas na obra é considerado como processo natural e característico desse tipo de material.

2. Fica reservado à Incorporadora o direito de fazer alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Houver dificuldade na aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços especificados;
- Houver a possibilidade de utilização de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, de qualidade igual ou superior à dos materiais especificados;
- Necessitar atender exigências dos diversos órgãos do poder público ou exigências das concessionárias de serviços público;
- Necessitar solucionar problemas técnicos específicos eventualmente ocorridos durante a execução da obra.

3. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constarem as expressões “ou” ou “e/ou”), é de exclusivamente responsabilidade da Incorporadora a escolha do acabamento a ser adotado.

4. Os acabamentos deste memorial são pactuados pelas partes e prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como: materiais expostos no apartamento decorado montado no stand de vendas do empreendimento, memorial de incorporação, imagens publicitárias, projeto de prefeitura, etc.
5. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A construtora reserva-se o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.
6. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas. A reprodução das vegetações das partes comuns apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
7. Os materiais de acabamento utilizados no(s) apartamento(s) modelo e/ou decorado, imagens publicitárias, bem como as sugestões de decoração, são meramente ilustrativos e não fazem parte do Contrato de Compra e Venda. Enquadram-se nesse critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, bem como todos os móveis, objetos de decoração, iluminação, etc.
8. No(s) apartamento(s) decorado(s), por se tratarem de espaços exclusivos de visitação, que não são habitados, os quadros elétricos e de sistemas, bem como a condensadora do sistema de ar condicionado, não serão reproduzidos. Contudo, nas unidades privativas, os quadros mencionados e a infraestrutura para instalação do ar condicionado serão entregues nos locais previstos conforme projeto executivo.
9. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
10. Para viabilizar a implantação da distribuição das tubulações hidráulicas do apartamento, poderão ser criadas sancas de gesso ou rebaixados forros de gesso.
11. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.
12. As superfícies com acabamento em pintura das áreas comuns e de unidades privativas poderão apresentar pequenas ondulações inerentes ao processo construtivo.
13. Os pisos das áreas dos boxes dos banheiros e dos Terraços serão entregues com caimento em direção ao ralo/grelha de captação. Todos os demais pisos entregues serão nivelados.

14. As unidades serão entregues limpas. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados, livres de resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades autônomas.

15. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

16. A aquisição e instalação dos equipamentos e acabamentos que não constarem expressamente desta especificação, deverá ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades autônomas.

17. As visitas à obra poderão ser realizadas de acordo com as regras estabelecidas pela da Construtora. Na hipótese de ser permitidas visitas, a Construtora poderá impedir a entrada de menores ou de pessoas incapacitadas, por qualquer motivo, ou que se insurja contra o cumprimento das regras e normas de segurança vigentes. Não serão admitidas visitas à obra no período de 90 (noventa) dias anteriores à expedição do habite-se do Imóvel.

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"TODAY JOAQUIM TÁVORA"

Por este instrumento, e na melhor forma de direito, as partes signatárias ao final assinadas, Condôminas do Condomínio, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, em conformidade com o Código Civil Brasileiro e com a Lei 4.591/64 e demais disposições legais, que abrangerá todo o empreendimento.

SUMÁRIO

CAPITULO I - Das Disposições Preliminares.....	02
CAPITULO II - Do Objeto.....	04
CAPITULO III - Do Condomínio.....	06
CAPITULO IV - Do Subcondomínio Studios.....	10
CAPITULO V - Do Subcondomínio Residencial.....	13
CAPITULO VI - Das Áreas Compartilhadas entre os Subcondomínios.....	20
CAPITULO VII - Do Modo de Usar as Coisas e Serviços Comuns.....	23
CAPITULO VIII - Das Vagas de Garagem existentes no Condomínio.....	26
CAPITULO IX - Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos.....	27
CAPITULO X- Da Independência dos Subcondomínios.....	33
CAPITULO XI- Da Administração do Condomínio.....	35
CAPITULO XII - Das Assembleias.....	43
CAPITULO XIII - Do Seguro.....	48
CAPITULO XIV - Dos Encargos Comuns aos Condôminos	49
CAPITULO XV - Do Fundo de Reserva.....	53
CAPITULO XVI - Das Penalidades.....	54
CAPITULO XVII - Das Disposições Especiais.....	55
CAPITULO XVIII - Das Disposições Gerais.....	56
CAPITULO XIX - Do Regimento Interno.....	58
CAPITULO XX- Das Disposições Transitórias.....	59

Em obediência às disposições do artigo 9º, parágrafo 3º, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), é outorgada a presente Convenção de Condomínio, a qual ficarão submetidos os condôminos do **"TODAY JOAQUIM TÁVORA"**, doravante denominado simplesmente "Condomínio", bem como os ocupantes, sob qualquer forma, de suas unidades autônomas e visitantes.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituiu-se, mediante incorporação imobiliária, o Condomínio do conjunto de edificações erguidas em terreno da matrícula nº 129.880, 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 Reger-se-á o Condomínio **"TODAY JOAQUIM TÁVORA"** pelas disposições da citada lei e outros diplomas aplicáveis, da Convenção do Condomínio, dos Regimentos Internos e demais atos de regência que se celebrarem.

1.3 A estes diplomas e instrumentos, que formam um só conjunto, subordina-se todo o Condomínio.

1.4 Serão equiparados aos proprietários os compromitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, sujeitando-se a esta Convenção e seus Regimentos Internos, proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes adquirentes, cessionários de direitos pertinentes à aquisição das unidades autônomas, locatários de qualquer natureza ou comodatários destas, bem como titulares de interesses a qualquer título na propriedade e posse de qualquer das unidades autônomas.

1.5 Estão sujeitos às normas desta Convenção e demais disposições que venham a normatizar o Condomínio, no que couber:

1.5.1 As pessoas ou empresas ocupantes do condomínio, em qualquer de suas partes e a qualquer título, bem como seus diretores, funcionários e prepostos;

1.5.2 as pessoas físicas ou jurídicas que prestem serviços de qualquer natureza ao Condomínio

“TODAY JOAQUIM TÁVORA”, inclusive mediante terceirização; e

1.5.3 os visitantes de qualquer natureza e presentes no Condomínio, por qualquer motivo e para qualquer fim.

1.6 Na presente Convenção e Regimento Interno, foram empregados termos jurídicos e técnicos, que para melhor compreensão dos condôminos segue abaixo de forma explicativa, a saber:

1.6.1 Lei: São regras, normas escritas emanadas do poder competente e impõe a todos os indivíduos a obrigação de submeter-se a ela sob pena de sanções.

1.6.2 Condomínio: Posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade. Condomínio de titulares sobre o mesmo bem.

1.6.3 Condôminos: São os proprietários das unidades autônomas, mesmo que não morem na unidade. Considera-se também condômino o promitente comprador (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda), o cessionário de direitos (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui), o locatário e o comodatário.

1.6.4 Unidade ou Unidade Autônoma: Compreende as unidades habitacionais, e unidades não residenciais (destinadas a serviços de moradia, comércio e serviços), sendo estas propriedades de uso exclusivos.

1.6.5 Áreas Comuns: São áreas do Condomínio (churrasqueira, academia, áreas de circulação, etc.) que pertencem a parte ou todos (no caso de áreas compartilhadas) os condôminos, cabendo a estes a responsabilidade pela manutenção, despesas e conservação.

1.6.6 Corpo Diretivo: É formado por um conjunto de condôminos ou não, no caso do síndico, os quais possuem cargos e funções dentro da gestão do condomínio, definidos, votados e aprovados em Assembleia, nos termos da Convenção Condominial. Geralmente, é composto pelo síndico, subsíndico, conselheiros fiscais e consultivos.

CAPÍTULO II
DO OBJETO

2.1 O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil Brasileiro), e, especialmente, pela presente Convenção, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos. O Condomínio será composto de duas partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns; e,
- b) partes de uso e propriedade exclusivos.

2.2 As partes de propriedade comum ou partes de condomínio serão aquelas definidas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro, e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber.

2.3 Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do **"TODAY JOAQUIM TÁVORA"** as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 153 (cento e cinquenta e três) unidades autônomas.

2.4 Dado o caráter misto do empreendimento, este foi dividido em 02 (dois) Subcondomínios, quais sejam:

2.4.1 Subcondomínio Studios - por unidades autônomas "Studios Não Residenciais", com destinação a serviços de hospedagem e serviço de moradias;

2.4.2 Subcondomínio Residencial - composto pelas unidades autônomas "apartamentos" com destinação exclusivamente residencial; e

2.4.3. Conterá, também, unidade autônoma "Loja", com destinação exclusivamente comercial.

2.5 Não será sob nenhum pretexto, admitido aos condôminos dar às unidades autônomas citadas no item 2.4, destinação diversa daquela aqui prevista.

2.6 O Condomínio contempla uma harmônica concepção arquitetônica e urbanística criada especificamente para o terreno e contém um complexo de destinação multiuso, com fins residenciais e comerciais, sendo constituídos por unidades de distintos tipos e destinadas a diferentes usos, como adiante especificado. É formado por 02 (dois) subcondomínios distintos e, assim, tem suas unidades autônomas organizadas e alocadas, para fins administrativos, de gestão, de exercício do poder político, de deliberações e financeiros, em cada um dos subcondomínios, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

2.7 Considerando a divisão administrativa do Condomínio, todos os subcondomínios terão centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelos condôminos do respectivo subcondomínio. As despesas comuns a todo Condomínio, que indistintamente beneficiem a todos ou digam respeito às áreas ou coisas de uso comum de todos, serão rateadas entre todos os subcondomínios, sendo que tais despesas serão geridas pelo síndico geral do Condomínio. As despesas comuns entre os subcondomínios especificamente, mas não a todas as unidades por eles compostas, serão rateadas exclusivamente entre estes que digam respeito.

2.8 Embora o Condomínio como um todo seja subordinado às disposições da presente Convenção, os subcondomínios serão submetidos a normas específicas de utilização e de convivência de suas áreas privativas e áreas comuns de uso exclusivo, que serão objeto dos Regimentos Internos próprios.

2.9 Fica certo e ajustado, como condição inerente à natureza e concepção do empreendimento, que as áreas e coisas comuns de um subcondomínio específico será de uso exclusivo dos Condôminos a ele pertencente, não tendo, assim, o uso e acesso permitido aos Condôminos do outro subcondomínios.

2.10 Neste sentido, é princípio básico desta Convenção a maior independência operacional entre os subcondomínios, sendo que as questões relativas às áreas e assuntos internos de cada um deles serão resolvidas e deliberadas com independência, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo.

2.11 Em razão da divisão administrativa do Condomínio haverá Assembleia Geral (i) de cada Subcondomínio, para os assuntos de interesse de um único Subcondomínio; (ii) de mais de um Subcondomínio especificamente, para tratar de assuntos de interesse dos mesmos, excluindo a

unidade autônoma Loja, quando o assunto não for de seu interesse; ou (iii) de todo o Condomínio, exclusivamente nas hipóteses de assuntos relativos a interesse geral de todo o Condomínio, conforme definido nesta Convenção.

2.12 Os Condôminos deverão assegurar, cada um em relação aos demais, a manutenção e a preservação das características do empreendimento, bem como o cumprimento e observação das disposições desta Convenção, em especial quanto à manutenção da independência e autonomia entre os subcondomínios e respeito ao uso e ao padrão a que se destinam as unidades autônomas do empreendimento.

2.13 As Áreas RESIDENCIAIS e NÃO RESIDENCIAIS (STUDIOS E LOJA – FACHADA ATIVA) são partes integrantes e indissolúveis do “**TODAY JOAQUIM TÁVORA**”.

2.14 O Condomínio e os subcondomínios, por seus representantes, promoverão os respectivos registros legais e fiscais, distinta e separadamente, em especial perante o Ministério da Fazenda, em seu Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ/MF, e o Ministério da Previdência e Assistência Social, no que tange ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, o Ministério do Trabalho e órgãos competentes.

CAPITULO III
DO CONDOMÍNIO

3.1 O condomínio será composto por 01 (uma) torre com 01 (um) subsolo, térreo, 22 (vinte e dois) pavimentos, ático e cobertura, perfazendo um total de 153 (cento e cinquenta e três) unidades autônomas, assim classificadas:

3.1.1 O Subcondomínio Studios: 27 (vinte e sete) unidades autônomas, denominadas “studios”, de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 06 (seis) studios distribuídos no 1º pavimento e 07 (sete) studios por pavimento, distribuídos do 2º ao 4º pavimento, sendo que os studios de finais “05” localizados no 2º e 3º pavimento será adaptável para pessoa com deficiência (PCD) e

3.1.2 O Subcondomínio Residencial: 126 (cento e vinte e seis) unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular), em conformidade com o Decreto 59.885/2020 do Município de São Paulo, à razão de 07 (sete)

apartamentos por pavimento, distribuídos do 5º ao 22º pavimento, sendo que os apartamentos de final "04" localizados do 5º ao 8º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

3.1.3. E 01 (uma) unidade autônoma, denominada "loja – Fachada Ativa" localizada no subsolo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local, a seguir descrita:

NO SUBSOLO - Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Joaquim Távora nº 119, conterá partes de propriedade e uso exclusivo composta por 01 (uma) loja nº 01, estando inclusa 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada com portadores de necessidades especiais (PNE).

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Subsolo	Loja	01

A LOJA – FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO SUBSOLO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa total de 185,210m² (sendo 161,660m² de área privativa principal, 23,550m² área privativa acessória) e a área comum coberta de 1,741m², perfazendo a área total de 186,951m² e total da área edificada de 186,951m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,023539 e nas outras partes do condomínio.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

3.1.3.1 A Loja terá destinação comercial, para atividades de categoria de uso NR1-3, destinada a uso de comércio diversificado de âmbito local ou, ainda, quaisquer outras atividades de baixo risco ou uso admitido e permitido para o local de acordo com a legislação vigente, ainda que não indicadas anteriormente.

3.1.3.2 Toda comunicação visual que a Loja pretender utilizar na divulgação de seus produtos e serviços deverá atender à legislação vigente, bem como a Lei Municipal nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa), sob pena de aplicação da multa pelo Condomínio, além

das sanções legais previstas na referida lei.

3.1.3.3 Nenhuma comunicação visual utilizada pela Loja poderá afetar de qualquer forma o Condomínio, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com autofalante ou caixas de som.

3.1.3.4 A Loja compromete-se a manter em regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento, especialmente licença de funcionamento e vistorias do corpo de bombeiros, que deverão ser obtidos pelo condômino de tal unidade, apresentando-os ao síndico do Condomínio (ou ao seu subsíndico), sempre que solicitado, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, sob pena de o Condomínio aplicar multa diária pela não apresentação dos referidos documentos.

3.1.3.4 O proprietário, e/ou locadores, e/ou ocupantes da Loja, declaram e se obrigam a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno, inclusive obedecer aos horários e os locais estabelecidos no Regulamento Interno, para carga e descarga de mercadorias e de bens de qualquer natureza, sendo certo que serão de sua exclusiva responsabilidade quaisquer problemas decorrentes do não cumprimento.

3.1.3.5 Fica expressamente convencionado que a Loja não poderá destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

3.1.3.5.1 Atividade comercial de boate, casas de show com música ao vivo, casas noturnas, similares, qualquer atividade que produza emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;

3.1.3.5.2. Venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, provenientes de sinistro ou falência; instalação, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, açougue e peixaria desde que realizem a manipulação dos produtos no local, materiais explosivos, tintas, combustíveis, clubes, agremiações, sindicatos, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadorias ou serviços que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, bem como atividades que por sua natureza possam trazer perturbações ao

condomínio.

3.1.3.6 Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente da Loja deverá ser transportado e depositado pelo proprietário/locatário/ocupante, por sua conta e responsabilidade exclusiva, nos horários e dias determinados pela coleta de lixo Municipal ou coleta terceirizada.

3.1.3.7 Todas as benfeitorias e obras civis, que a Loja necessitar, serão realizadas pelo locador/ocupante, mas sua execução dependerá de prévia autorização das autoridades competentes e do proprietário a vista dos planos e especificações que lhe forem apresentados.

3.1.3.8 Os anúncios e letreiros luminosos da Loja serão instalados, não ensejando qualquer tipo de cobrança as demais unidades autônomas que compõe o Condomínio, em local pré-determinado, aprovados pelo subsíndico do Subcondomínio Studios e comunicando devidamente ao Síndico Geral, e ainda, de acordo com a legislação vigente e serão projetados de forma a não causar incômodo ou prejuízo às demais unidades autônomas ou poluir visualmente o Subcondomínio e/ou o Condomínio, sendo certo que, fica vedada a utilização de faixas ou placas de madeira indicativas de promoção, aviso, liquidação, etc.

3.1.3.9 Os proprietários ou locatários da Loja não poderão em hipótese alguma, instalar aparelhos de ar condicionado e/ou tomada de ar, em local diferente dos especificados para tal fim.

3.1.3.10 A Loja deverá ser mantida em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às respectivas entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios e equipamentos.

3.1.3.11 A área da Fachada Ativa da Loja não poderá ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos. A infração à disposição, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

CAPITULO IV **DO SUBCONDOMÍNIO STUDIOS**

4.1 O Subcondomínio Studios será composto de partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da mesma e de partes de propriedade e uso privativos, que são aquelas abaixo

relacionadas.

NO SUBSOLO - Com entrada e saída de veículos pela Rua Joaquim Távora, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: medidor e 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada com portadores de necessidades especiais (PNE), de uso comum e individual, definida no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

NO TÉRREO - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: hall, 01 (um) poço de elevador e caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo.

NO 1º PAVIMENTO - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (duas) circulações, sendo 01 (uma) técnica, 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, shafts, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo e terraço coberto.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 06 (seis) studios nºs 101, 102, 103, 104, 105 e 106.

DO 2º AO 4º PAVIMENTO - Conterà, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação, 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas e shafts.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) studios de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06" e "07".

Sendo que os studios de finais "05" localizados no 2º e 3º pavimento será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

SUBCONDOMÍNIO STUDIOS

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Studio	101, 102, 103, 104, 105 e 106
2º	Studio	201, 202, 203, 204, 205, 206 e 207
3º	Studio	301, 302, 303, 304, 305, 306 e 307

4º	Studio	401, 402, 403, 404, 405, 406 e 407
----	--------	------------------------------------

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

O STUDIO Nº 101 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 34,940m² (sendo 27,930m² de área coberta e 7,010m² de área descoberta), e a área comum de 14,761m² (sendo 14,569m² de área coberta e 0,192m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,701m² e total da área edificada de 42,499m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005793 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 102 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 38,030m² (sendo 27,220m² de área coberta e 10,810m² de área descoberta), e a área comum de 14,977m² (sendo 14,782m² de área coberta e 0,195m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,007m² e total da área edificada de 42,002m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005877 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 103 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 43,300m² (sendo 27,660m² de área coberta e 15,640m² de área descoberta), e a área comum de 15,923m² (sendo 15,716m² de área coberta e 0,207m² de área descoberta), perfazendo a área total de 59,223m² e total da área edificada de 43,376m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006249 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 104 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 44,560m² (sendo 31,450m² de área coberta e 13,110m² de área descoberta), e a área comum de 17,420m² (sendo 17,194m² de área coberta e 0,226m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,980m² e total da área edificada de 48,644m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006836 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 105 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 35,920m² (sendo 30,470m² de área coberta e 5,450m² de área descoberta), e a área comum de 15,783m² (sendo 15,578m² de área coberta e 0,205m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,703m² e total da área edificada de 46,048m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006194 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 106 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA",

possuirá a área privativa de 32,040m² (sendo 26,660m² de área coberta e 5,380m² de área descoberta), e a área comum de 13,870m² (sendo 13,690m² de área coberta e 0,180m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,910m² e total da área edificada de 40,350m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005443 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "1" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 27,930m e a área comum de 13,709m² (sendo 13,531m² de área coberta e 0,178m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,639m² e total da área edificada de 41,461m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005380 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "2" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 27,220m e a área comum de 13,355m² (sendo 13,181m² de área coberta e 0,174m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,575m² e total da área edificada de 40,401m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005241 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "3" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 27,660m e a área comum de 13,575m² (sendo 13,398m² de área coberta e 0,177m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,235m² e total da área edificada de 41,058m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005327 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "4" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 31,450m e a área comum de 15,452m² (sendo 15,251m² de área coberta e 0,201m² de área descoberta), perfazendo a área total de 46,902m² e total da área edificada de 46,701m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006064 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "5" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 30,470m e a área comum de 14,962m² (sendo 14,767m² de área coberta e 0,195m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,432m² e total da área edificada de 45,237m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005871 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "6" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 26,660m e a área comum de 13,064m² (sendo 12,894m² de área coberta e 0,170m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,724m² e total da área edificada de 39,554m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005127 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAL "7" LOCALIZADO DO 2º AO 4º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 30,230m e a área comum de 14,851m² (sendo 14,658m² de área coberta e 0,193m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,081m² e total da área edificada de 44,888m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005828 e nas outras partes do condomínio.

4.2 A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

4.3 Os Studios terão destinação não residencial, ou seja, serviços de hospedagem ou serviço de moradia, sendo admitido locação por temporada, podendo ser locados por aplicativos, sites, administradoras, etc., por meio de contratos de hospedagem os quais serão regulados por Assembleia Geral do próprio Subcondomínio ou legislação vigente.

4.3.1. Os hóspedes e ocupantes dos Studios Não Residenciais deverão respeitar integralmente o regulamento interno do Condomínio, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes, sendo o proprietário da unidade responsável por eventuais multas e infrações não assumidas pelos seus hóspedes.

4.4 A responsabilidade pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e outras relacionadas a mão de obra empregada no **Subcondomínio Studios**, será de sua exclusiva responsabilidade e de seus condôminos ou de sua Administradora ou Operadora, conforme ajuste que vier a ser firmado, isentando de quaisquer responsabilidades o **Subcondomínio Residencial** e seus condôminos, bem como isentando o Condomínio Geral.

4.5 A obtenção da respectiva licença de funcionamento ou outras necessárias caberá aos proprietários das unidades autônomas e não ao **Subcondomínio Studios**. A obtenção de referidas licenças poderá ser realizada de forma individual ou conjunta, podendo ser com auxílio da Operadora ou pela Administradora do **Subcondomínio Studios** na forma que vier a ser definida.

4.6 O proprietário da unidade autônoma deverá realizar o cadastro do (s) ocupante (s) na administração do **Subcondomínio Studios**, para fins de controle, mesmo no caso de hospedagem de curto e médio prazo.

CAPITULO V
DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

5.1 O Subcondomínio Residencial será composto de partes de propriedade de uso comum e de partes de propriedade de uso exclusivo, que são aquelas abaixo relacionadas.

NO SUBSOLO- Com entrada e saída de pedestres pela Rua Joaquim Távora N° 135, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: abrigo de gás, medidor, clausura, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, 02 (dois) poços de elevador, circulação, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo, casa de bombas piscina e bicicletário com 126 (cento e vinte e seis) vagas para bicicletas.

NO TÉRREO - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência dotada de portas corta fogo, shafts, circulação, academia/fitness com W.C. para pessoa com deficiência (PCD) e espaço para funcional, brinquedoteca, W.C. para pessoa com deficiência (PCD), DML, churrasqueira, áreas permeáveis, praça da lareira, solarium, piscina infantil/ deck molhado e piscina adulto com cadeira de transferência.

DO 1º AO 4º PAVIMENTO - Conterà, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador sem acesso ao pavimento e caixa de escada de emergência sem acesso ao pavimento.

DO 5º AO 8º PAVIMENTO - Conterà, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, circulação, shafts e vazio.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06" e "07".

Sendo que o apartamento de final "04" será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

DO 9º AO 22º PAVIMENTO – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, circulação, shafts e vazios.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06" e "07".

NO ÁTICO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo, shafts, barrilete, vazios dos poços de elevador, ventilação dos elevadores, aquecedores/reservatório de água quente, equipamentos de exaustão, acesso ao reservatório superior e parte da cobertura do edifício.

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506 e 507
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606 e 607
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706 e 707
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806 e 807
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906 e 907
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 e 1007
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106 e 1107
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206 e 1207
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306 e 1307
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406 e 1407

15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506 e 1507
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606 e 1607
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706 e 1707
18º	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806 e 1807
19º	Apartamento	1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906 e 1907
20º	Apartamento	2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 e 2007
21º	Apartamento	2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106 e 2107
22º	Apartamento	2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206 e 2207

DAS ÁREAS E FRAÇÕES

O APARTAMENTO Nº 501 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 41,930m² (sendo 40,650m² de área coberta e 1,280m² de área descoberta) e a área comum de 19,407m² (sendo 16,273m² de área coberta e 3,134m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,337m² e total da área edificada de 56,923m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007510 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 502 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 39,510m² (sendo 38,230m² de área coberta e 1,280m² de área descoberta) e a área comum de 18,245m² (sendo 15,301m² de área coberta e 2,944m² de área descoberta), perfazendo a área total de 57,755m² e total da área edificada de 53,531m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007055 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 503 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 41,350m² e a área comum de 19,557m² (sendo 16,401m² de área coberta e 3,156m² de área descoberta), perfazendo a área total de 60,907m² e total da área edificada de 57,751m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007563 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 504 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 32,950m² e a área comum de 15,436m² (sendo 12,945m² de área coberta e 2,491m² de área descoberta), perfazendo a área total de 48,386m² e total da área edificada de 45,895m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005969 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 505 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 29,420m² e a área comum de 13,718m² (sendo 11,504m² de área coberta e 2,214m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,138m² e total da área edificada de 40,924m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005305 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 506 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 29,680m² e a área comum de 13,845m² (sendo 11,611m² de área coberta e 2,234m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,525m² e total da área edificada de 41,291m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005354 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 507 LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirá a área privativa de 39,240m² e a área comum de 18,567m² (sendo 15,571m² de área coberta e 2,996m² de área descoberta), perfazendo a área total de 57,807m² e total da área edificada de 54,811m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007180 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "1" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 40,650m² e a área comum de 19,239m² (sendo 16,134m² de área coberta e 3,105m² de área descoberta), perfazendo a área total de 59,889m² e total da área edificada de 56,784m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007440 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "2" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 38,230m² e a área comum de 18,058m² (sendo 15,144m² de área coberta e 2,914m² de área descoberta), perfazendo a área total de 56,288m² e total da área edificada de 53,374m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006984 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "3" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 41,350m² e a área comum de 19,557m² (sendo 16,401m² de área coberta e 3,156m² de área descoberta), perfazendo a área total de 60,907m² e total da área edificada de 57,751m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007563 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "4" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 32,950m² e a área comum de 15,436m² (sendo 12,945m² de área coberta e 2,491m² de área descoberta), perfazendo a área total de 48,386m² e total da área edificada de 45,895m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005969 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "5" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 29,420m² e a área comum de 13,718m² (sendo 11,504m² de área coberta e 2,214m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,138m² e total da área edificada de 40,924m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005305 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "6" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 29,680m² e a área comum de 13,845m² (sendo 11,611m² de área coberta e 2,234m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,525m² e total da área edificada de 41,291m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005354 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "7" LOCALIZADOS DO 6º AO 8º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 39,240m² e a área comum de 18,567m² (sendo 15,571m² de área coberta e 2,996m² de área descoberta), perfazendo a área total de 57,807m² e total da área edificada de 54,811m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007180 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "1" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 40,650m² e a área comum de 19,239m² (sendo 16,134m² de área coberta e 3,105m² de área descoberta), perfazendo a área total de 59,889m² e total da área edificada de 56,784m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007440 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "2" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 38,230m² e a área comum de 18,058m² (sendo 15,144m² de área coberta e 2,914m² de área descoberta), perfazendo a área total de 56,288m² e total da área edificada de 53,374m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006984 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "3" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 41,350m² e a área comum de 19,557m² (sendo 16,401m² de área coberta e 3,156m² de área descoberta), perfazendo a área total de 60,907m² e total da área edificada de 57,751m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007563 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "4" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 32,610m² e a área comum de 15,270m² (sendo 12,806m² de área coberta e 2,464m² de área descoberta), perfazendo a área total de 47,880m² e total da área edificada de 45,416m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005905 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "5" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 29,420m² e a área comum de 13,718m² (sendo 11,504m² de área coberta e 2,214m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,138m² e total da área edificada de 40,924m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005305 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "6" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 29,680m² e a área comum de 13,845m² (sendo 11,611m² de área coberta e 2,234m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,525m² e total da área edificada de 41,291m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005354 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "7" LOCALIZADOS DO 9º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY JOAQUIM TÁVORA", possuirão a área privativa de 39,240m² e a área comum de 18,567m² (sendo 15,571m² de área coberta e 2,996m² de área descoberta), perfazendo a área total de 57,807m² e total da área edificada de 54,811m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,007180 e nas outras partes do condomínio.

5.2 A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

5.3 O Subcondomínio Residencial terá destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma das unidades destinadas ao uso e ocupação unifamiliar.

CAPITULO VI

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SUBCONDOMÍNIOS

6.1 As áreas técnicas e de lazer abaixo listadas serão consideradas áreas comuns compartilhadas entre os subcondomínios, na forma elencada abaixo, os quais serão responsáveis pela sua manutenção e conservação, cujo custeio será rateado entre suas unidades conforme a tabela de rateio existente nesta convenção.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE O SUBCONDOMÍNIO STUDIOS E O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

NO SUBSOLO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: sala do gerador, 02 (dois) vestiários para pessoa com deficiência (PCD), sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, área de preparação de alimentos (A.P.A), reservatório inferior e de reuso com espaço para bombas de recalque, reservatório de escoamento e retirada de lixo.

NO TÉRREO – Com entrada e saída de pedestres pela Rua Joaquim Távora nº 135, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: rampas para pedestres/portadores de necessidades, escadas de acesso, acesso ao reservatório de retardo, portaria com W.C. para pessoa com deficiência (PCD), lixeira, clausura, sala de quadros de distribuição, 02 (duas) circulações, sendo 01 (uma) de serviço, hall/lobby, sala de entregas/delivery, W.C. para pessoa com deficiência (PCD), centro de medição, lavanderia, área técnica lavanderia, mini Market e salão de festas/coworking com W.C. para pessoa com deficiência (PCD).

NO 1º PAVIMENTO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: lajes impermeabilizadas.

NA COBERTURA – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada com coletores solares.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE A LOJA, O SUBCONDOMÍNIO STUDIOS E O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

NO ÁTICO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: casa de bombas de incêndio e bombas de recalque.

NO RESERVATÓRIO SUPERIOR – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores.

6.2. É vedado o acesso dos condôminos para as áreas de uso exclusivo do outro subcondomínio, com exceção de situações em que haja necessidade de manutenção (no subsolo, lajes impermeabilizadas no 1º pavimento, no ático, reservatório superior e cobertura), desde que previamente autorizado pelo Síndico Geral ou pelo respectivo subsíndico residencial.

6.2.1 A loja deverá ter acesso a sua laje de cobertura sempre quando for solicitado, para fins de manutenção, sendo a limpeza a cargo do Subcondomínio Residencial e Studios.

6.3. As áreas compartilhadas por mais de um subcondomínio serão sempre administradas pelo Subcondomínio Residencial, exceto se deliberado em Assembleia.

6.4. Os Subcondomínios Studios e Residencial contarão com uma área destinada a Mini Market de conveniência com autoatendimento, localizado no térreo considerada de uso comum destes setores.

6.5. Os Subcondomínios Studios e Residencial deverão ceder o espaço destinado ao Mini Market, exclusivamente para empresa (s) especializada (s), com histórico de operação neste segmento, firmando contrato de arrendamento em conformidade com as disposições constantes nesta convenção, sendo que a qualquer momento, dita contratação poderá ser revista pelos respectivos setores, observando, todavia, o quórum previsto no item 6.12.

6.6. Será de responsabilidade da (s) empresa (s) especializada (s), o fornecimento dos equipamentos, mobiliários e a administração da operação, assim como o abastecimento, e sua eventual reposição, manutenção e limpeza dos equipamentos. A limpeza diária do espaço será de responsabilidade dos Subcondomínios Studios e Residencial.

6.7 O Mini Market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos dos Subcondomínios Studios e Residencial e/ou por terceiros, sempre respeitando o disposto nesta convenção. Sendo que no caso de utilização por terceiros, deverá sempre vir acompanhado do condômino que autorizou sua entrada e sob responsabilidade deste.

6.8 A receita obtida com o arrendamento deste espaço, se houver, será revertida aos Subcondomínios Studios e Residencial.

6.9. O funcionamento do Mini Market será de 24 horas por dia, devendo sempre ser respeitado as exigências da moral e dos bons costumes.

6.10 A utilização do espaço acima é livre para os Subcondomínios Studios e Residencial. Todavia, deve ser feita com moderação de forma a não prejudicar os demais condôminos, respeitando-se as regras que sejam estabelecidas pelo subsíndico ou pela assembleia dos Subcondomínios Studios e Residencial. O Regimento Interno poderá ser complementado com normas sobre a utilização dos equipamentos e benfeitorias do referido espaço por visitantes e convidados dos proprietários.

6.11 É terminantemente proibido o consumo de quaisquer produtos dentro do Mini Market.

6.12 A alteração da finalidade do Mini Market dependerá de deliberação, em Assembleia Geral, com votação 2/3 dos condôminos presentes.

CAPÍTULO VII

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

7.1 As partes e serviços comuns serão utilizados em conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no futuro Regimento Interno de cada Subcondomínios, sendo elas de livre utilização (i) pelos condôminos do respectivo Subcondomínio, quando exclusivas ao mesmo, ou, (ii) pelos condôminos dos respectivos subcondomínios, independentemente da sua localização, quando comuns entre eles.

7.2 As partes ou dependências de uso comum do condomínio, tais como, corredores, áreas de

circulação, hall's, elevadores, etc. devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

7.3 No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

7.4 Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista e também regulada em regimento interno de cada Subcondomínio.

7.5 Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico ou Subsíndico (do seu respectivo subcondomínio) que determinará as providências necessárias.

7.5.1 Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar a fachada do condomínio, fazendo suas regulares manutenções nos termos do Manual de Áreas Comuns, a ser entregue ao Síndico ou Subsíndico.

7.6 Cada condômino será pessoalmente responsável pela autorização de entrada das pessoas em sua dependência e bem como nas áreas comuns do Condomínio.

7.7 Os Subcondomínios obrigam-se, em conjunto, a contratar as mesmas empresas especializadas em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, tais como, os elevadores, gerador, bombas de água, portões automáticos, antena coletiva, interfone, caixas acopladas das bacias dos banheiros, torneiras, misturadores, sistemas hidráulicos e de esgoto das áreas comuns, luzes de emergência, sistema de detecção de incêndio, sistema de segurança, etc., visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento dos mesmos. A licitação dos serviços e a contratação dessas empresas será conduzida pela administração do condomínio (Síndico Geral e Subsíndicos dos Subcondomínios) que, de comum acordo, definirão as condições de contratação.

7.8 Para o início das atividades do Condomínio, o que ocorrerá após a instituição da Assembleia Geral de Instalação, a INCORPORADORA se reserva, desde já, para o primeiro biênio, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio Geral e Administração dos Subcondomínios, bem como o direito de firmar os contratos para prestação dos serviços essenciais ao seu funcionamento, ficando o Condomínio, a partir de sua instalação, automaticamente sub-rogado nos direitos e obrigações de tais contratações. A prerrogativa aqui estabelecida não dá direito a INCORPORADORA de pleitear quaisquer valores que eventualmente ela tenha pago ou investido antes da instituição do Condomínio, em decorrência de tais contratações. Da mesma forma, o Condomínio, caso queira distratar referidos contratos, observadas, contudo, as condições lá convencionadas, deverá manter a INCORPORADORA indene de quaisquer responsabilidades e indenizações que possam advir de eventuais distratos, independentemente do quanto disposto a este respeito em aludidos contratos.

7.8.1. As prerrogativas existentes no item acima, estarão limitadas a 24 meses após a instalação, podendo a Assembleia a qualquer momento rever tais prerrogativas.

7.8.2 Acerca da contratação mencionada no item 7.8, para o início de sua vida operacional do Condomínio, um serviço administrativo compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos e opcionais a serem oferecidos, a Incorporadora nomeará a primeira administradora predial do Condomínio ("Administradora Predial"), a empresa que operará o Mini Market e poderá sugerir o primeiro Síndico do Condomínio, fixando-lhe a respectiva remuneração que deverá seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora Predial, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

7.8.3 A contratação mencionada nos itens 7.8 e 7.8.2 ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

7.9 Os Subcondomínios obrigam-se, no mínimo anualmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos nas áreas comuns. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

7.10 As áreas frias da edificação, tais como, banheiros, terraços e térreo, deverão ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPORETTO", os quais podem estragar os rejuntas, inclusive ácidos de quaisquer tipos.

7.11. Ao condômino que em cuja unidade autônoma for realizada obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico ou subsíndico, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado.

7.12 O Regimento Interno de cada Subcondomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico dos subcondomínios e do Condomínio.

CAPÍTULO VIII

DAS VAGAS DE GARAGEM EXISTENTES NO CONDOMÍNIO

8.1 O "TODAY JOAQUIM TÁVORA" conterà 02 (duas) vagas para carga e descarga compartilhada para pessoa com deficiência (PCD) com acesso a partir da Rua Joaquim Távora e 126 (cento e vinte e seis) vagas para bicicletas, distribuídas da seguinte forma:

8.2. 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada para pessoa com deficiência será de uso privativo da loja nº 01.

8.3. NO SUBCONDOMÍNIO STUDIOS conterà 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada com pessoa com deficiência (PCD) de uso comum desse subcondomínio, definida no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

8.3.1. A vaga para carga e descarga compartilhada com pessoa com deficiência (PCD) será de uso comum desse subcondomínio, podendo essa vaga ser utilizada pelo Subcondomínio Residencial, quando disponível, em conformidade com as regras de utilização a serem definidas na

Assembleia Geral de Instalação.

8.4. NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL conterà 126 (cento e vinte e seis) vagas para bicicletas de uso comum e individuais, definidas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, deste subcondomínio.

8.4.1 Os condôminos que desejarem utilizar-se das vagas para bicicletas, deverão manifestar interesse, sendo que se houver número superior de interessados em relação a capacidade de vagas, será feito um sistema rotativo anualmente, mediante sorteio, em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária.

8.4.2. Não será permitida a locação, alienação ou cessão a qualquer título, gratuito ou oneroso, das vagas de bicicletas para estranhos ao Condomínio, sendo de uso apenas dos condôminos do Subcondomínio Residencial.

8.5. É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis, bem como o conserto ou lavagem do veículo ou da bicicleta na vaga e nas vias de acesso e de manobras, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

CAPÍTULO IX

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

9.1 O Condomínio será utilizado pelo condômino com observância das normas de boa vizinhança, e sem prejudicar ou causar danos ou incômodo aos demais condôminos, seja nas partes de uso comum ou de uso exclusivo do respectivo condômino.

9.2 Os condôminos poderão exercer direitos e estes, juntamente com seus empregados e prepostos, com os usuários e visitantes (no que lhes couber), deverão cumprir obrigações, além de se sujeitarem às proibições previstas na presente Convenção, a saber:

9.3 São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, fruir e dispor livremente da sua respectiva unidade autônoma, de acordo com o

respectivo destino desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do condomínio, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no futuro Regulamento Interno dos respectivos subcondomínios, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem-estar dos demais condôminos;

b) usar e gozar das partes de propriedade comum, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais possuidores, com as mesmas restrições da alínea anterior;

c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso do condomínio e da sua respectiva unidade;

d) convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;

e) participar e votar nas deliberações da Assembleia e nelas discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando neste particular, as disposições próprias desta Convenção;

f) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;

g) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;

h) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Subsíndico ou ao Síndico ou à Administração;

i) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora ou ao Síndico.

j) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, com prévia autorização do Síndico Geral e do respectivo Subsíndico e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;

9.4 São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno do Condomínio e dos Subcondomínios;
- b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e/ou do Subcondomínio a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;
- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do Subcondomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais, bem como, para as despesas essas que também abrangerão, proporcionalmente, parte das despesas do Condomínio;
- d) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regimento Interno dos respectivos Subcondomínios;
- e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;
- f) ressarcir o Condomínio ou o Subcondomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, qualquer usuário da sua unidade causar às partes comuns do mesmo;
- g) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- i) não obstruir as passagens ou vias de acesso, halls e circulações, conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar, ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados, ou causar danos ou incômodo aos demais condôminos;
- j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- k) permitir a entrada do Síndico e/ou Subsíndico competente e/ou ao preposto da

Administração, e das pessoas que o acompanhem, âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo e/ou para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;

l) cooperar com o Síndico e/ou Subsíndico competente, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;

m) zelar pela moral e bons costumes;

n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;

o) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

p) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares, visitantes, ocupantes temporários ou empregados, nas instalações de propriedade comum;

q) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos em local designado pelo Síndico ou Subsíndico;

r) não instalar, sem o expresse consentimento do Síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia nas unidades autônomas;

s) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança do condomínio, executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o condomínio, manter substâncias perigosas à segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos, etc;

t) não promover, em nenhuma hipótese, quaisquer modificações e/ou alterações na área interna das unidades autônomas que possam afetar a estrutura de alvenaria estrutural do edifício, tais como aberturas de vãos, cortes da alvenaria estrutural para instalação de conduítes, eletrodutos ou tubulações hidráulicas, etc; sendo que eventuais e quaisquer reparos necessários, que não digam respeito à estrutura em alvenaria estrutural a serem

efetuados na área interna das unidades autônomas deverão ser prévia e expressamente autorizados pelo Síndico, indicando-se o dia e horário de sua realização;

u) não instalar toldos ou grades nas paredes ou janelas externas visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio, com exceção do letreiro de comunicação da unidade autônoma Loja;

v) não realizar, dentro do condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo Síndico, Subsíndico ou pelo Regulamento Interno;

x) não transitar e não permitir que alguém transite no interior do condomínio sem o devido decoro no traje;

z) não utilizar funcionário do condomínio para serviços particulares; não tratar de modo descortês qualquer funcionário do Condomínio;

aa) não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do Condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;

ab) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembleia Geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

ac) não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva, a exceção do uso da lavanderia do Condomínio;

ad) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;

9.5 É expressamente proibido a qualquer condômino:

a) alterar as formas e cores externas das fachadas e das esquadrias do condomínio, ou outras partes externas da sua respectiva unidade autônoma, salvo mediante aprovação unânime dos Condôminos e desde que atendidas às regulamentações municipais, estaduais e/ou federais,



incluindo aquelas estabelecidas pelos órgãos de proteção ao Patrimônio (CONPRESP, CONDEPHAAT E IPHAN);

c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

d) atirar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos ou detritos nas partes ou coisas comuns senão em local indicado pelo Síndico ou Subsíndico;

e) bater ou secar tapetes, roupas, toalhas, lençóis ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns ou outro sitio fronteiro e visível do exterior, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;

f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas, escadas, halls ou qualquer outra dependência comum;

g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados/funcionários do Condomínio para serviços particulares e tratar de forma descortês qualquer dos funcionários do Condomínio;

h) usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou de forma contrária ao futuro Regimento Interno;

i) fazer qualquer reforma interna em sua unidade, que implique em modificações de alvenaria, estruturais, construção ou demolição de paredes, alterações de ramais ou prumadas hidráulicas, acabamentos de pisos e paredes, sem uma prévia aprovação por parte do Síndico e do Conselho Consultivo, dos respectivos projetos, memoriais descritivos e cronogramas de execução;

j) desmatar, degradar, causar qualquer tipo de dano aos exemplares arbóreos existentes no Condomínio. A remoção de qualquer exemplar arbóreo existente no Condomínio, dependerá das autorizações dos órgãos Municipais e/ou Estaduais competentes, bem como sua preservação está sujeita às regras impostas pela legislação local, observando-se, inclusive, o disposto nesta convenção.

k) Fica expressamente proibido qualquer tipo de barulho, som, zumbido, conversas altas, alto-falantes, instrumentos musicais, em horários entre as 22:00h e 08:00h em quaisquer dependências do empreendimento e em sua unidade, sob pena de multa de 0,5 salário mínimo vigente;

9.6 Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de ação de execução, nos termos da lei processual civil, também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

CAPÍTULO X **DA INDEPENDÊNCIA DOS SUBCONDOMÍNIOS**

10.1 A administração condominial, no que se refere às matérias de interesse geral do **"TODAY JOAQUIM TÁVORA"** e às áreas comuns que não sejam de uso exclusivo das unidades autônomas e do respectivo Subcondomínio, caberá à Administração Central do Condomínio.

10.2 No que diz respeito as matérias de interesse de cada Subcondomínio, inclusive as respectivas áreas comuns de uso exclusivo, a administração caberá ao respectivo Subcondomínio, com registros contábeis e financeiros próprios.

10.3 Os Subcondomínios terão centros de custos separados, de modo que as despesas específicas de cada um serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos do respectivo Subcondomínio. Os Subcondomínios e o Condomínio deverão solicitar à Secretaria da Receita Federal inscrições individuais no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), caso seja possível, sem prejuízo do CNPJ do Condomínio.

10.4 A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter independência funcional dos Subcondomínios, que deve ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos do Condomínio como um todo. Desta forma, a interpretação das normas constantes desta Convenção, principalmente aquelas relativas à administração e divisão das despesas condominiais, deve ser norteada por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos.

10.5 Considerando a autonomia administrativa e operacional de cada Subcondomínio, as regras da presente convenção poderão ser alteradas pelos respectivos Subcondomínios, no que diz respeito às suas áreas privativas e comuns de uso exclusivo, sem necessidade de anuência ou ingerência do outro Subcondomínio e do Condomínio. Tais alterações prevalecerão sob as disposições da presente convenção, exceto no que se refere às disposições aplicáveis a todos os condôminos, às áreas comuns do Condomínio, fachada e harmonia arquitetônica, observando os limites, vedações legais e o quórum previsto nesta convenção.

10.6 Competirá ao Síndico, Subsíndicos, e/ou Administradoras estabelecerem um plano geral de administração, buscando minimizar gastos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços e em suas instalações que interessem ao funcionamento global do Condomínio e dos subcondomínios, especialmente, os serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo o Condomínio.

10.7 Na organização do referido plano geral de administração as Administradoras, o Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal e os Subsíndicos, após analisarem a viabilidade econômica e operacional, poderão terceirizar serviços de interesse do Condomínio e dos Subcondomínios, criar e operar equipes e equipamentos comuns, visando, sempre, evitar a duplicidade de funções, o aumento de eficiência e a diminuição de custos.

10.8 Fica estabelecido que todas as contratações inerentes ao Condomínio Geral serão feitas em nome do mesmo, sob gestão do Síndico Geral. Se tratando de contratações feitas para servir exclusivamente um determinado Subcondomínio, estas deverão ser feitas obrigatoriamente em nome do Subcondomínio contratante, sob gestão do respectivo Subsíndico, que inclusive arcará com eventuais impostos incidentes.

10.9 Entendendo necessário, poderão os Subcondomínios aprovar seus orçamentos mediante Assembleia própria. Em tal Assembleia também serão outorgados poderes ao respectivo Síndico ou outro representante eleito, para que o mesmo possa ratificar a aprovação do orçamento em eventual Assembleia Geral convocada pelo Condomínio.

10.10 Os custos compartilhados entre mais de um Subcondomínio deverão ser rateados entre as unidades dos respectivos subcondomínios na proporção das suas frações ideais, nos termos da tabela de rateio constante nesta convenção.

10.11 A Administradora Predial, com base em Assembleia, poderá antecipar a obtenção do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) junto à Secretária 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.

CAPÍTULO XI
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

11.1 O Condomínio poderá conter 02 (duas) administradoras, sendo 01 (uma) Administradora Central que exercerá a administração do **Condomínio** e do **Subcondomínio Residencial** e 01 (uma) administradora do **Subcondomínio Studios**. Ficando desde já estabelecido que a Administradora Central poderá também ser escolhida para ser a administradora do **Subcondomínio Studios** observados os termos estabelecidos por esta Convenção.

11.2 Cada Subcondomínio poderá estabelecer forma de administração própria, no que diz respeito especificamente às questões pertinentes ao respectivo Subcondomínio, observado os limites e vedações legais, ficando submetidos às normas da presente Convenção no que diz respeito às questões relativas ao Condomínio, às áreas comuns que não sejam de utilização exclusiva, fachada e harmonia arquitetônica.

11.3 A Assembleia Geral de cada um dos Subcondomínio poderá instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições e normas de procedimento que expressamente definir, a seu próprio custo. No que diz respeito às questões internas de cada Subcondomínio, as normas deste Capítulo são aplicadas de forma supletiva.

11.4 O Síndico Geral e os membros dos órgãos administrativos, serão eleitos em assembleia geral, e os Subsíndicos e os membros dos órgãos administrativos de cada Subcondomínio serão eleitos em Assembleia Geral de cada Subcondomínio, sendo todos desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por igual prazo.

11.5 Não poderá ser eleito para Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino inadimplente ou que tenha sido acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade, ou que não esteja cumprindo as suas

obrigações dispostas nesta Convenção.

11.6 As funções do (i) Síndico será de natureza remunerada, do (ii) Subsíndico poderá ser remunerada no caso de pessoa jurídica, conforme disposto nesta Convenção e no caso de pessoa física a Assembleia Geral do respectivo Subcondomínio poderá deliberar pela isenção da cota condominial e (iii) do Conselho Consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais, exceção quando delegadas à Administradora, são de natureza não remunerada. Entretanto, poderá a Assembleia Geral alterar a natureza da remuneração do Síndico e no caso do Subsíndico, poderá ser deliberado em Assembleia Geral do respectivo Subcondomínio.

11.7 Cada Subcondomínio será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos empregados, com a devida responsabilidade de natureza civil, fiscal, trabalhista ou previdenciária em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito daquele Subcondomínio, não devendo responder pelas eventuais dívidas outro Subcondomínio e seus respectivos condôminos.

11.7.1 Os funcionários que servirem a mais de um Subcondomínio deverão ser contratados pelo Condomínio Geral, que rateará seus custos e encargos por ambos os Subcondomínios de acordo com as frações ideais, desde que previamente aprovado em Assembleia.

11.8 Haverá um Síndico que será o responsável pelas questões envolvendo o Condomínio como um todo. Em cada um dos Subcondomínios haverá um Subsíndico que exercerá, no seu respectivo subcondomínio, as funções atribuídas por lei e pela presente Convenção.

11.9 Além das demais matérias atribuídas nesta Convenção, a Administração Central do Condomínio, ora composto pelos órgãos elencados no item 11.10 desta convenção, será responsável por aquelas que extrapolem os interesses e competências individuais de cada subcondomínio, tais como, exemplificativamente:

- a) Desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;
- b) Ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa qualquer parte do Condomínio;
- c) Eventual contratação e supervisão de terceiros ou funcionários para exercício de atividade de interesse comum dos subcondomínios;
- d) Eventual definição, em conjunto com os subcondomínios, dos padrões de segurança, limpeza, manutenção, paisagismo, a serem adotados em conjunto no Condomínio;

- e) Questões em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um subcondomínio;
- f) Questões em que haja conflito de interesses entre subcondomínios.

11.10 A Administração Central do Condomínio é formada pelos seguintes órgãos:

- a) 01 Síndico;
- b) 02 Subsíndicos;
- c) 01 Conselho Consultivo;
- d) 01 Conselho Fiscal (não obrigatório);
- e) Assembleia Geral;
- f) Empresa(s) Administradora(s) externa(s).

11.11 DO SINDÍCO

11.11.1 O Condomínio, nas questões de interesse comum dos 02 (dois) subcondomínios, é administrado pelo Síndico Geral, pessoa física ou jurídica (síndico profissional), que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

11.11.1.1 Em caso de contratação de síndico profissional para assumir a posição de Síndico, o mesmo deverá: (i) comprovar formação em sindicância profissional, (ii) apresentar currículo com experiência de 3 (três) anos, no mínimo, em condomínios de mesmo porte e (iii) ser remunerado através de faturamento mensal mediante a emissão de recibo comprobatório com valor fiscal (ex. nota fiscal de serviços).

11.11.2 Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) Fixar as atribuições da Administradora no que diga respeito à questões do Condomínio, mediante ajuste em contrato próprio;
- b) Apresentar o orçamento específico do Condomínio para o exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano, e consolidará os orçamentos de ambos os subcondomínios com os gastos previstos do Condomínio;
- c) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos condôminos, se for o caso, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o



restante dos documentos do condomínio;

d) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços relativos ao Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário mediante consulta prévia à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;

e) Mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

f) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção, do regimento interno ou de deliberação assemblear;

g) Receber e dar quitação, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de 1ª. linha;

h) Efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução, em caso de destruição total ou parcial;

i) Efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros;

j) Convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e resolver casos que não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

k) Disponer dos documentos necessários para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas, e outros inerentes à respectiva administração condominial;

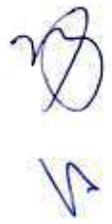
l) Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

m) Determinar execução de obras de comprovada necessidade e inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns ou comuns de uso exclusivo, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

m.1) Na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados a suas expensas, e, se necessário, o Condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 15% (quinze por cento);

m.2) Caso venha a ficar inadimplente o condômino devedor, incidirá nas penalidades previstas adiante;

n) Admitir e demitir empregados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e



definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

o). Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

p) Emitir e enviar os carnês de cobrança;

q) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

r) Proceder ao registro de todos os empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições sociais previstos em lei;

s) Enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

t) Em caráter excepcional e com anuência do Conselho Consultivo, destituir a Administradora do Condomínio Geral e contratar outra empresa para tal função, ratificando em assembleia específica em até 30 (trinta) dias, contados da destituição.

u) Cadastrar os condôminos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito, bem como levar a protesto os encargos condominiais vencidos e não pagos, sempre na forma e de conformidade com a legislação pertinente em vigor.

11.11.3 O Síndico poderá, na forma da letra "a" do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada conforme estipulado no contrato a ser firmado e de acordo com o item 11.15. A delegação de atribuições à Administradora deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

11.11.4 Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral.

11.11.5 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, o conselheiro mais antigo assumirá suas funções ou na ausência, impedimento ou recusa deste, o Subsíndico do **Subcondomínio Residencial**, e dentro do prazo de 15 (quinze) dias deverá ser convocada assembleia para eleição de novo Síndico.

11.11.6 Cada Subcondomínio será administrado por um Subsíndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino do respectivo Subcondomínio, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Subcondomínio. Não obstante ao estabelecido no item 11.6, cada Subcondomínio poderá deliberar por remunerar o seu Subsíndico desde que definido em Assembleia própria.

11.12 DO SUBSINDICOS

11.12.1 Aos Condôminos, em Assembleia Geral de cada Subcondomínio, competirá eleger 01 (um) Subsíndico sendo necessariamente 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Residencial e 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Studios, sendo eleitos, pelos Condôminos de cada respectivo Subcondomínio em Assembleia específica, com mandato de 02 (dois) anos, permitindo a reeleição, sendo facultado aos Subcondomínios a eleição de um Subsíndico profissional.

11.12.1.1. Preferencialmente os subsíndicos deverão ser condôminos do respectivo Subcondomínio, todavia, por deliberação de maioria simples em Assembleia Específica, poderão ser terceirizados.

11.12.2 Os Subsíndicos cooperarão com o Síndico na administração geral do Condomínio e dos Subcondomínios de sua competência, sendo suas atribuições:

- a) Exercer os atos de gestão do seu Subcondomínio, no que concerne à segurança e moralidade do Condomínio e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- b) Admitir e demitir empregados vinculados ao seu Subcondomínio, fixar salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista (se houver);
- c) Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;
- d) Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regimento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;
- e) Arrecadar as contribuições devidas pelos Condôminos do Subcondomínio e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;
- f) Efetuar e manter a escrituração contábil do seu Subcondomínio;
- g) Prestar contas de sua gestão à Assembleia de Condôminos, acerca do seu Subcondomínio, e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- h) Convocar assembleias do seu subcondomínio.

11.13 DO CONSELHO CONSULTIVO

11.13.1 O Condomínio terá um Conselho Consultivo Central, que será composto por 03 (três) membros, sendo 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Studios**, e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Subcondomínio Residencial como do Subcondomínio Studios, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

11.13.2 Enquanto não forem implementados todos os subcondomínios, caberá à incorporadora a representação, no Conselho, de cada um dos subcondomínios ainda não implementados.

11.13.3 Compete ao Conselho Consultivo, em relação ao Condomínio como um todo, além das mesmas atribuições dos Conselhos Consultivos dos subcondomínios:

- a) Assessorar o Síndico e/ou a Administradora na fiscalização de suas ações;
- b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) Opinar e assessorar o Síndico nos casos em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;
- e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre Subcondomínio;
- f) Definir, juntamente com a Administradora e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os subcondomínios específicos, inclusive indicando a empresa a ser contratada.

11.13.4 O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses do Condomínio Geral exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo Síndico, ou pelo Subsíndico de qualquer dos subcondomínios, ou por qualquer membro do Conselho. As decisões do Conselho Consultivo Central serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o disposto, no que couber, para as atas da Assembleia Geral.

11.13.5 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo Central não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

11.13.6 No caso de vacância do cargo de membro do Conselho, o substituto será nomeado pelo



Subsídico do respectivo subcondomínio, que ficará no cargo até que seja realizada a próxima Assembleia do Condomínio Geral.

11.13.7 O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses dos subcondomínios exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, por qualquer Subsídico. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da Assembleia Geral.

11.13.8 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Subsídico. Quando a decisão do Subsídico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

11.13.9 Cada subcondomínio poderá ter um Conselho Consultivo específico, formado por 03 (três) condôminos de seu respectivo subcondomínio, aplicando-se a este, no que couber, as normas do Conselho Consultivo.

11.14 DO CONSELHO FISCAL

11.14.1 O Condomínio Central poderá ter um Conselho Fiscal, se assim for determinado pela Assembleia Geral, que terá por atribuição fiscalizar as contas do Condomínio.

11.14.2 Caso o Condomínio Central venha a ter um Conselho Fiscal Central, o mesmo será composto por 03 (três) membros, sendo 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Studios**, e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Subcondomínio Residencial como do Subcondomínio Studios presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

11.14.3 São aplicáveis ao Conselho Fiscal, no que couberem as mesmas normas acima estabelecidas para o Conselho Consultivo.

11.15 DAS ADMINISTRADORAS

11.15.1 As Administradoras terão as funções administrativas que lhe forem delegadas em Assembleia Específica, mediante contrato específico, e procederá de acordo com suas



determinações.

11.15.2 As Administradoras serão empresas especializadas, prestarão seus serviços por período contratual máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato por períodos sucessivos de idêntica duração, a ser decidido em Assembleia.

CAPÍTULO XII
DAS ASSEMBLEIAS

12.1 As deliberações das matérias que digam respeito ao Condomínio como um todo, e desde que não interfiram em matérias exclusivamente pertinentes a cada um dos subcondomínios, serão tomadas pelos condôminos em Assembleia Geral do Condomínio, Ordinária ou Extraordinária.

12.2 A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

- a) Pelo Síndico;
- b) Pelos Subsíndicos;
- c) Pelo Conselho Consultivo;
- d) Por condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do Condomínio;
- e) Pela Administradora dos subcondomínios, no âmbito do respectivo Subcondomínio;
- f) Pela Administradora Central;

12.3 A Assembleia Geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado, e com antecedência mínima de oito (8) dias corridos. Poderá também ser adotada forma de comunicação via eletrônica.

12.4 No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse dos condôminos" ou expressão semelhante.

12.5 Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembleia geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

12.6 A Assembleia poderá ocorrer no ambiente virtual, a qual deverá seguir os mesmos

procedimentos da assembleia presencial.

12.7 Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino, Subsíndico ou pelo Conselho Consultivo, se for o caso, de decisão proferida pelo Síndico ou pela Administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino, ao respectivo Subcondomínio, ou ao Conselho Consultivo.

12.8 As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os condôminos, por aclamação, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

12.9 Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da Assembleia Geral.

12.10 Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

- a) Os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados juntamente com os livros respectivos;
- b) A mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.



12.11 A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e secretário, e levada a registro no Registro de Títulos e Documentos. Poderá a Assembleia Geral deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Oficial de Registro de Imóveis competente.

12.12 A cópia da ata será remetida a todos os subcondomínios, dentro de 15 (quinze) dias da data da Assembleia Geral, podendo ser por via eletrônica.

12.13 A manifestação em contrário quanto a deliberação constante da ata, por parte de algum condômino significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima Assembleia Geral, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

12.14 A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela competirá, principalmente:

- a) Apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório das atividades da Administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- b) Fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio;
- c) Se for o caso, eleger o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

12.15 A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros fins, sobre:

- a) Matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) Alteração da presente convenção no que se refere a questões do Condomínio como um todo e não específicas de um Subcondomínio;
- c) Destituição do Síndico, Subsíndico, Administradora e/ou dos membros do Conselho Consultivo Central e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia, que digam respeito ao CONDOMÍNIO como um todo;
- d) Imposição de multa a condômino;
- e) Conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo Central.

12.15.1 No caso do item C do 12.15, em relação a destituição ou pedido de demissão do Síndico Profissional deverá ocorrer de acordo com o contrato firmado com o Condomínio.

12.16 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral ("**Quórum De Deliberação**"):

a) Modificação dos regimentos internos e assuntos gerais, que não colidam com a presente convenção, poderão ser instituídas ou alteradas pelo voto dos condôminos que representem a maioria simples (metade + um) dos condôminos presentes em Assembleia Geral.

b) Destituição do (i) Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, (ii) Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes;

c) Destituição da Administradora Geral, das Administradoras dos subcondomínios, do Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos subcondomínios: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes do respectivo Subcondomínio;

d) Modificação desta Convenção, inclusive exclusão ou acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;

e) Modificação das destinações, utilização e forma de organização das áreas comuns: unanimidade dos votos do Condomínio, ou seja 100% das unidades.

f) Modificação das disposições do "Do Seguro" e dos quóruns de deliberação em Assembleia Geral (com exceção da letra "h", abaixo): 90% (noventa por cento) dos votos das unidades do Condomínio;

g) Reconstrução ou venda das frações ideais de terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do Condomínio: votos que representem metade mais uma das frações ideais;

h) Alteração de disposições que afetem diretamente direito de propriedade dos condôminos, a destinação de cada unidade autônoma ou direito de uso exclusivo de área comum: unanimidade dos votos do Condomínio, ou seja 100% das unidades, devendo necessariamente incluir o voto favorável à alteração do condômino cujo direito é atingido pela deliberação.

i) Alteração das disposições quanto ao rateio das despesas condominiais, divisão do Condomínio em subcondomínio: 4/5 (quatro quintos) dos votos do Condomínio.

12.17 Em se tratando de matérias cuja deliberação exija quóruns mais elevados, conforme

previstos em outras cláusulas desta Convenção e não estiver descrito nesta Convenção, deverá prevalecer o quórum mais elevado e específico sobre os quóruns gerais acima.

12.18 Os Quóruns de Deliberação das Assembleias Gerais específicas de cada subcondomínio serão os mesmos previstos nesta Convenção, observado o disposto nesta Convenção, porém aplicados em razão da totalidade de condôminos do respectivo subcondomínio.

12.19 Na Assembleia Geral do Condomínio, os votos serão proporcionais as frações ideais.

12.20 Em caso de Assembleia Geral específica dos subcondomínios, a cada unidade autônoma corresponderá o direito a um voto.

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

12.22 O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, bem como no pagamento de multas por infrações, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, exceto quando exigir unanimidade de voto. Todavia, caso ele quite os valores em aberto até a data da assembleia, poderá votar.

12.23 As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

12.24 Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembleia Geral.

12.25 O condômino poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do presidente da Assembleia Geral, sendo dispensado o reconhecimento de firma.

12.26 A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de

reunir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

12.27 O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independará de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior, não podendo, entretanto, novamente deliberar as questões já decididas.

12.28 As Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

12.29 As deliberações dos condôminos que digam respeito aos subcondomínios, individualmente, serão tomadas nas respectivas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, de cada subcondomínio, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo subcondomínio. Sendo que é obrigação do Subsíndico do subcondomínio convocar as assembleias, assim como dar ciência aos condôminos das deliberações tomadas em assembleias, mediante envio das atas, nos termos disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO XIII **DO SEGURO**

13.1 O Condomínio e os subcondomínios serão obrigados a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que os compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

13.2 Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

13.3 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, será rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.



13.4 Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

CAPÍTULO XIV
DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

14.1 Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais ou ordinárias e as despesas extraordinárias do Condomínio e/ou subcondomínios, observado, contudo, as disposições contidas adiante.

14.2 São despesas ordinárias ou normais de custeio todas aquelas, que não necessitam de aprovação em Assembleia e que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais, assim como a conservação, reparação, limpeza e reposição das instalações de uso comum.

14.3 Uma vez divididas entre os subcondomínios, as despesas comuns do Condomínio Central passarão a integrar as despesas ordinárias dos subcondomínios.

14.4 Em relação às: (i) receitas e despesas de cada Subcondomínio, sejam ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do respectivo Subcondomínio, (ii) as despesas e receitas comuns do Condomínio, serão rateadas entre os Subcondomínios Studios e Residencial, observando o item 14.4.1, e ainda, (iii) as despesas e receitas comuns entre os Subcondomínios, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes desses Subcondomínios, exceto a unidade autônoma Loja, nos termos do item 14.4.1, de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

UNI-DADE	COEFICIENTE DE RATEIO DE CONDOMÍNIO					Nº unidades idênticas
	GERAL	FACHADA ATIVA	STUDIOS NR	RESIDENCIAL	STUDIOS NR + RESIDENCIAL	
A	B	C	D	E	F	
Fachada Ativa						
Loja	0.023539	1.000000				1
Studios						

NR:					
1ª Pav.					
Finais					
1	0,005793	0,037886	0,005933	1	
2	0,005877	0,038437	0,006019	1	
3	0,006249	0,040866	0,006399	1	
4	0,006836	0,044704	0,00701	1	
5	0,006194	0,040506	0,006343	1	
6	0,005443	0,035598	0,005574	1	
2ª ao 4ª					
Pav.					
Finais					
1	0,005380	0,035186	0,00551	3	
2	0,005241	0,034274	0,005367	3	
3	0,005327	0,034839	0,005455	3	
4	0,006064	0,039659	0,00621	3	
5	0,005871	0,038399	0,006013	3	
6	0,005127	0,033528	0,00525	3	
7	0,005828	0,038116	0,005669	3	
Residen- cial					
5ª Pav.					
Finais					
1	0,007510		0,009117	0,007692	1
2	0,007055		0,008567	0,007225	1
3	0,007563		0,009183	0,007745	1
4	0,005969		0,007248	0,006113	1
5	0,005305		0,006442	0,005433	1
6	0,006354		0,006501	0,005483	1
7	0,007180		0,008718	0,007353	1
6ª ao 8ª					
Pav.					
Finais					
1	0,007440		0,009034	0,007619	3
2	0,006984		0,00848	0,007152	3
3	0,007563		0,009183	0,007745	3
4	0,005969		0,007248	0,006113	3
5	0,005305		0,006442	0,005433	3
6	0,005354		0,006501	0,005483	3
7	0,007180		0,008718	0,007353	3
9ª ao 22ª					
Pav.					
Finais					
1	0,007440		0,009034	0,007619	14
2	0,006984		0,00848	0,007152	14
3	0,007563		0,009183	0,007745	14
4	0,005905		0,007171	0,006048	14

5	0,005305			0,006442	0,005433	14
6	0,005354			0,006501	0,005463	14
7	0,007180			0,008718	0,007353	14
TOTAIS	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	154

14.4.1 A unidade autônoma Loja só arcará com as despesas de seguros obrigatórios, vistorias e despesas com renovação do AVCB, manutenção de para raios, paisagismo externo em frente a loja se houver, pintura da fachada da loja, impostos ou taxas que afetem a Loja.

14.5 Levando em conta a independência das áreas condominiais, inclusive quanto à administração de suas próprias receitas e despesas, fica estabelecido que:

- a) A administração e cobrança dos encargos pertinentes a cada um dos subcondomínios serão feitas de maneira independente, sem qualquer interferência dos condôminos de um subcondomínios em outro;
- b) O custeio das áreas comuns do Condomínio, segurança e as demais despesas comuns do Condomínio serão de responsabilidade das unidades autônomas integrantes de todos os subcondomínios.

14.6 A quota de rateio de cada unidade autônoma nas despesas condominiais relativas ao respectivo subcondomínios, bem como nas despesas do Condomínio como um todo, será rateada na forma desta Convenção.

14.7 No que se refere às despesas dentro de cada subcondomínio, serão rateadas na forma desta Convenção, podendo ser adotado critério diverso, mediante aprovação em assembleia pelos condôminos que representem ao menos 90% (noventa por cento) dos votos dos condôminos presentes.

14.8 O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

14.9 Salvo aquelas de caráter emergencial, as obras necessárias serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

14.10 As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

14.11 Cada condômino participará de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no quinto dia útil de cada mês a que correspondam ou outra data que venha a ser determinada, observado, contudo, o disposto neste capítulo.

14.12 Se o vulto das despesas extraordinárias for excessivo, poderá ser realizado o seu recolhimento em prestações, com a autorização do respectivo Conselho Consultivo

14.13 São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) Aquisição de materiais e equipamentos;
- b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- c) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- d) Remuneração da administradora e do síndico, subsíndico e membros do conselho, se aprovada na Assembleia que os eleger;
- e) Salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do Condomínio, ou remuneração de empresa terceirizada que forneça tal mão de obra;
- f) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- g) Despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio, inclusive daquelas relacionadas às áreas úteis, se tal consumo não puder ser individualizado;
- h) Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- i) Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;
- j) Despesas com segurança, inclusive equipamentos e contratação de empresa especializada, relativa às áreas comuns.

14.14 As quotas de rateio serão devidas pelos condôminos, uma vez instalado o condomínio, o que se caracterizará pela respectiva Assembleia Geral.

CAPÍTULO XV
DO FUNDO DE RESERVA

15.1 Ficam criados 03 (três) fundos de reserva, sendo 01 (um) do Condomínio Central e 01 (um) para cada subcondomínio, o qual será mantido e controlado por cada um deles individualmente, e será cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns.

15.2 Cada Fundo de Reserva será formado:

- a) 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino (corresponde aos valores devidos, respectivamente ao Condomínio e ao respectivo subcondomínio), ou seja, 5% (cinco por cento) das despesas do Condomínio serão revertidas ao fundo de reserva do Condomínio e 5% (cinco por cento) das despesas de cada subcondomínio serão revertidas ao fundo de reserva do respectivo subcondomínio;
- b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos subcondomínios;
- c) 20% dos saldos, verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;
- e) Receitas provenientes da exploração das áreas comuns de cada subcondomínio, tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação das áreas comuns (salão de festas, por exemplo) para os condôminos.

15.3 A Assembleia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva do Condomínio Geral e dos subcondomínios.

15.4 O Síndico e os Subsíndicos poderão utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis. Ressalvado tal caso, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

15.5 Os subcondomínios deverão constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados



condominiais que trabalharemos com exclusividade para cada subcondomínios, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

15.6 O referido fundo será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria de cada subcondomínios.

15.7 A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas, respectivamente, pela Administradora, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

15.8 Os subcondomínios poderão constituir outros fundos que forem de seu interesse, desde que aprovados em Assembleia específica de cada subcondomínios.

CAPÍTULO XVI **DAS PENALIDADES**

16.1 A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato.

16.2 Além das advertências e multas mencionadas nesta Convenção, porém, sem delas depender ou vincular-se, a assembleia geral, por decisão tomada por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes presentes, poderão impor ao condômino infrator multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, e no caso do condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos (i) na alínea S do item 9.4 e (ii) alíneas A e C do item 9.5, pagará multa, a ser deliberada por $\frac{2}{3}$ no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

16.4 O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado

(IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

16.5 Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, *ad referendum* da assembleia geral.

16.6 As multas previstas no presente capítulo seguem as restrições legais atualmente vigentes e aplicáveis ao caso, em especial as disposições do Código Civil relativas ao Condomínio edilício. Desta forma, na hipótese de haver permissão legal que possibilite a majoração das multas ora previstas, tais multas serão imediatamente majoradas até o limite máximo, conforme legislação aplicável à época.

16.7 Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao Condomínio.

CAPÍTULO XVII **DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

17.1 - A Incorporadora, na Assembleia de Instalação do Condomínio, cientificará aos Condôminos de eventuais obrigações impostas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou federais) quando das aprovações e emissão das licenças outorgadas ao empreendimento ou eventualmente estabelecidas em Termo de Ajustamento de Conduta - TAC ou Termo de Compromisso Ambiental - TCA. A partir da realização da Assembleia de Instalação de Condomínio são de responsabilidade exclusiva do Condomínio e de cada Condômino o respeito e o estrito cumprimento das obrigações mencionadas neste Artigo.

17.2 - Ficando desde já determinado, que em cumprimento ao laudo de avaliação ambiental, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo em seu órgão competentes que o CONDOMÍNIO deverá respeitar e fazer cumprir em sua totalidade o quanto previsto nos referidos instrumentos, respondendo pelas penalidades a que o descumprimento de tal obrigação der causa.

17.3 Considerando que o Condomínio "TODAY JOAQUIM TÁVORA" está obrigado ao atendimento de Quota Ambiental, é dever do Condomínio e do Síndico apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando o atendimento às exigências previstas na Quota Ambiental, que ficará disponível no Condomínio, de acordo com o projeto aprovado, nos termos estabelecidos no artigo 84 da Lei 16.402/16 (Lei de Zoneamento), abaixo transcrito:

"Art. 84. As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta lei deverão apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

§ 2º O relatório deverá ser submetido a análise, por amostragem, de órgão municipal competente para verificação quanto à manutenção das soluções construtivas e paisagísticas adotadas para o atendimento da quota ambiental, bem como para os incentivos auferidos.

§ 3º A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 4º Os recursos financeiros oriundos de penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA serão destinados ao Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA.

§ 5º A não apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo implicará na penalidade prevista no Quadro 5 desta lei."

CAPÍTULO XVIII **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1 Em nenhuma hipótese o terreno onde se encontram as edificações poderá ser desmembrado, salvo quando da reconstrução total, mediante aprovação em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

18.2 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser



aplicadas a qualquer tempo.

18.3 A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

18.4 Os condôminos dos Subcondomínios poderão optar por implantar no seu subcondomínio a oferta de serviços pay per use, não obrigatórios, mediante adesão individual ou coletiva.

18.4.1 – São considerados serviços opcionais e /ou facultativos "PAY PER USE":

a) Pacotes personalizados de limpeza das unidades - Programação de serviços a serem oferecidos aos condôminos, com acompanhamento da Governança, além dos serviços básicos. A medida da necessidade do condômino será montada pela governança, um programa flexível de limpeza da unidade.

b) Manutenção Pesada - Os serviços de hidráulica, elétrica e civil (pedreiro) serão fornecidos por fornecedores credenciados pela administradora e disponibilizados através de Portal do Condomínio/ de Serviços disponível via Internet. Os orçamentos serão feitos dentro do prazo máximo de 24 horas e disponíveis para o condômino via Portal do Condomínio/ de Serviços para autorização. Os serviços serão supervisionados pela Administração do Condomínio.

c) Administração Patrimonial:

c.1) Gestão imobiliária será feita por empresas terceirizadas autorizadas e credenciadas pela administradora do condomínio. As visitas as unidades residenciais serão feitas no horário das 08:00 as 18:00 hrs, de segunda a sexta e das 10:00 as 17:00 no sábado, conforme necessidade, dentro do condomínio, em local a ser designado pela administração do condomínio, a fim de facilitar e agilizar a locação, compra ou venda das unidades residenciais dos Condôminos interessados, sempre acompanhadas de corretores credenciados e autorizados pela administradora do condomínio. O atendimento por parte dos corretores credenciados deverá ser feito mediante agendamento com clientes interessados, avisando antecipadamente a recepção para autorização de entrada no prédio junto ao proprietário da unidade.

c.2) Suporte de Manutenção Predial - manter o condomínio atualizado, alheio aos desgastes naturais das áreas comuns, através de uma constante supervisão e uma rotina de manutenção previamente formatada.

c.3) Supervisão Condominial - gerenciamento e coordenação operacional e administrativa do condomínio, assessoria em deliberações condominiais, através de profissionalização da função

do Síndico, de sorte a evitar a descaracterização do conceito do produto, bem como o desgaste de excessivas assembleias e reuniões de condomínio.

d) Agendamento de Serviços (sem realização de processo de cotação de preço e sem acompanhamento dos serviços, mediante consulta de listagem previamente cadastrada pela administração, através do portal de serviços):

- 1-Limpeza e arrumação das unidades;
- 2-Manutenção: chaveiro, encanador, gesseiro, marceneiro;
- 3-Transporte: taxi, táxi aéreo, motorista, motoboy, locação de carros blindados;
- 4-Restaurantes, desde que em São Paulo Capital;
- 5-Supermercado delivery
- 6-Buffer e equipe de atendimento;
- 7-Seguro Ruptura, Seguro assistência e seguro Pet;
- 8- Personal Trainer e office boy.
- 9- Dog Walker e Pet Care
- 10- Lavanderia;
- 11 - Concierge.

18.5 Os serviços opcionais a serem prestados por terceiros estranhos ao Condomínio não integram as despesas do Condomínio e dos Subcondomínios, sendo o seu custeio, exclusiva responsabilidade do Condômino usuário.

18.6 Os Subcondomínios restarão obrigados a disponibilizar as áreas destinadas à realização de tais serviços, e os locais destinados para tanto.

18.7 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

18.9 O Condomínio e/ou Subcondomínio não serão responsáveis:

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

18.10 A entrada e saída de mudanças de móveis, bem como de materiais, ou outros objetos pertencentes aos condôminos, somente poderá ser feita pela entrada e saída serviços, mediante prévio conhecimento e a autorização da administradora, em dias úteis, respeitando o horário das 09:00 às 17:00 hs, das segundas às sextas-feiras e aos sábados das 09:00 as 16:00 hs, salvo exceções a serem aprovadas previamente pela Administração. Em hipótese alguma a entrada social do térreo poderá ser utilizada para este fim.

CAPÍTULO XIX
DO REGIMENTO INTERNO

19.1 O condomínio possuirá 03 (três) Regimentos internos, um para o Condomínio e um para cada Subcondomínio, que serão aprovados por maioria simples dos condomínios na Assembleia Geral de Instalação, que dentre outras matérias, deverão regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns pelos condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos condôminos dos respectivos Subcondomínios.

19.2 O Regimento Interno do Condomínio e de cada Subcondomínio, somente poderá ser modificado observando o quórum de aprovação de maioria simples (metade + um ou 51%) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônomas integrantes do respectivo Subcondomínio, presentes na Assembleia especialmente convocada para esse fim.

19.3 Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção e a legislação pertinente.

19.4 Os Regimentos Internos têm por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do "TODAY JOAQUIM TÁVORA", instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

19.5 Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do "TODAY JOAQUIM TÁVORA", seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a esta Convenção e Regimento Interno a ser aprovado pelos condôminos.

CAPÍTULO XX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

VAMPRE
SÃO PAULO - CAPITAL
SUA SILVA
14.935/041

20.1 Na Assembleia de instalação do Condomínio, serão escolhidos o síndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), os subsíndicos, o secretário das assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se houver.

20.2 Os condôminos se obrigam a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a presente Convenção de Condomínio, zelando por seu fiel cumprimento.

20.3 - Durante os 05 (cinco) anos após a expedição do habite-se, a Incorporadora desde que comunicado previamente, terá o direito de averiguar nas dependências do condomínio o cumprimento das manutenções e obrigações elencadas no manual do Síndico.

20.4 A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

20.5 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

São Paulo, 22 de setembro de 2021.

149

149

Mantovani

JOAQUIM TAVORA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

(Última folha integrante da Minuta de Convenção do Condomínio "TODAY JOAQUIM TÁVORA")

Vampre 14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 44 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
MARILIA ALVARES MANTOVANI, HUBERT EPPENSTEIN DE CARVALHO
São Paulo, 23 de Setembro de 2021. C.Seg: 53440174.12:00:32h
R#13,50 SEL0(S) S21047AA0821149

Válido somente com selo de autenticidade

149 TABELIÃO - VAMPRE
SÃO PAULO - CAPITAL
SUA SILVA
14.935/041

111229
FIRMA 2
S21047AA0821149