

ANEXO II

EMPREENDIMENTO TODAY VILA MARIANA

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:

PAVIMENTO TÉRREO

PORTARIA

- 01 cadeira

DELIVERY

- 02 armários conforme projeto
- 01 refrigerador

LOBBY / COWOKING

- 01 sofá
- 02 mesas
- 02 puffs
- 01 bancada
- 04 banquetas

MINI MARKET

- 01 estante com prateleiras conforme projeto

LAVANDERIA

- 03 conjuntos de máquina de lavar e máquina de secar
- 01 máquina de secar individual
- 01 bancada
- 03 banquetas
- 01 prateleira com cabideiro conforme projeto

SALÃO DE FESTAS E GOURMET

- 03 mesas de centro
- 01 mesa lateral
- 04 poltronas
- 02 sofás
- 02 mesas
- 14 cadeiras
- 01 geladeira

- 01 cooktop
- 01 coifa
- 01 forno
- 01 microondas
- 01 tv
- 01 lareira ecológica

CHURRASQUEIRA

- 01 mesa
- 06 cadeiras
- 03 banquetas
- 01 churrasqueira

PRAÇA

- 03 mesas
- 09 cadeiras
- 03 ombrelones

FITNESS

- 03 esteiras
- 01 elíptico
- 02 bicicletas
- 01 banco supinado
- 01 equipamento multi uso
- 01 espaldar
- 01 kit de halteres
- 01 tv

BRINQUEDOTECA

- 01 mesa
- 03 bancos infantis
- 01 TV
- 02 puffs
- 02 estantes com prateleiras conforme projeto

BICICLETÁRIO

- Suportes de piso e/ou de parede para 170 bicicletas

PAVIMENTO COBERTURA

BAR PISCINA

- 02 banquetas
- 01 frigobar
- 02 balanças

- 01 daybed
- 01 mesa lateral

PISCINA

- 06 espreguiçadeiras
- 03 ombrelones
- 01 bangalô

ANEXO III

EMPREENHIMENTO TODAY VILA MARIANA

ESPECIFICAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

Cozinha / Área de Serviço (onde houver) ou APA

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Teto: pintura acrílica. Poderão haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Bancada: granito com cuba inox.

Tanque (onde houver): em louça.

Soleira porta de entrada do apartamento: em granito.

Sala e Quarto

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica. Poderão haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

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 baguete: em granito.

Banho (unidades PCD)

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Lavatório: de louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira e baguete: em granito.

Terraço

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento da fachada.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Guarda corpo: mureta com guarda-corpo em tubo de ferro pintado e/ou mureta com guarda-corpo em alumínio e vidro, conforme projeto.

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

TÉRREO

Calçada

Piso: placa cimentícia.

Vagas de estacionamento PCD

Piso: placa cimentícia.

Parede: revestimento de fachada.

Clausura Social, Clausura de Serviço e Circulação de Serviço

Piso: porcelanato.

Rodapé: poliestireno.

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Lobby / Coworking / Mini Market

Piso: porcelanato.

Rodapé: poliestireno.

Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede, a critério da Incorporadora.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Sanitário PCD

Piso: porcelanato.

Rodapé: poliestireno.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Sanitário da Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em louça.

Soleira: pedra.

Sala de Entregas e Clausura Entregas

Piso: porcelanato.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Soleira: pedra.

Centro de Medição, Sala de Pressurização e Antecâmara

Piso: cimentado.
Parede: textura rolada sobre blocos ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora.
Teto: textura rolada ou pintura acrílica, a critério da Incorporadora. Poderão haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.
Soleira: pedra.

Lavanderia

Piso: porcelanato.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede e/ou porcelanato, a critério da Incorporadora.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Bancada tanque: revestida em porcelanato com tanque em aço inox.
Soleira: pedra.

Circulação Residencial

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

Depósito de Lixo

Piso: cerâmica.
Parede: cerâmica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Soleira: pedra.

Churrasqueira

Piso: porcelanato.
Rodapé: pedra.
Parede: pintura acrílica e/ ou pedra, a critério da Incorporadora.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Bancada: revestida em porcelanato.

Salão de Festas/ Espaço Gourmet

Piso: porcelanato.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede, a critério da Incorporadora.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Bancada: revestida em porcelanato.
Soleira: pedra.

Sanitário Salão de Festas/ Gourmet

Piso: porcelanato.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Bancada lavatório: granito com cuba de louça.
Soleira: pedra.

Sanitário PCD Salão de Festas/ Gourmet

Piso: porcelanato.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Lavatório: em louça.
Soleira: pedra.

Fitness

Piso: emborrachado.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Soleira: pedra.

Brinquedoteca

Piso: vinílico.
Rodapé: poliestireno.
Parede: pintura acrílica e/ou adesivos e/ou revestimento laminado e/ou painel de madeira laminada, a critério da Incorporadora.
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.
Soleira: pedra.

Praça

Piso: porcelanato.
Parede: revestimento de fachada

Bicicletário

Piso: cimento desempenado.
Parede: revestimento de fachada.

Copa Funcionários

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 sobre forro de gesso

Soleira: pedra.

Sanitários PCD Lazer

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em louça.

Soleira: pedra.

Vestiário PCD Funcionários

Piso e rodapé: cerâmica.

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

Lavatório: em louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Pet Place

Piso: gramado.

Parede: revestimento de fachada e gradil.

Depósito

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

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

Soleira: pedra.

Escada de Emergência

Piso: cimentado pintado.

Espelho dos degraus: cimentado pintado.

Parede: pintura acrílica.

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

Sala do Gerador

Piso: cimentado.

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

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

Soleira: pedra.

Subsolo Técnico

Piso: cimentado.

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

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

PAVIMENTO TIPO

Circulação

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Escada de Emergência

Piso: cimentado pintado.

Espelho dos degraus: cimentado pintado.

Parede: pintura acrílica.

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

COBERTURA

Escada de Emergência

Piso: cimentado pintado.

Espelho dos degraus: cimentado pintado.

Parede: pintura acrílica.

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

Cômodos dos Reservatórios Superiores

Piso: cimentado.

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

Teto: telhado.

Casa de Bombas da Piscina

Piso: cimentado.

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

Teto: pintura acrílica.

Circulação Técnica e Administração

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: pedra.

Sanitários PCD Lazer

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em louça.

Soleira: pedra.

Bar/ Lounge

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Bancada: em granito com cuba em aço inox.

Piscina, Lounge Piscina, Solarium e Rampa

Piso: pedra.

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

Piscina: cerâmica.

Guarda-corpo: em alumínio e vidro.

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

EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Terreno

Área – 1.200,00 m²

Equipamentos do Empreendimento

- . Portões de acesso com acionamento eletromecânico.
- . Infraestrutura 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/ Espaço Gourmet, Brinquedoteca, Lavanderia e Lobby/Coworking) serão entregues o sistema de ar condicionado instalado.
- . Nas áreas comuns dos pavimentos térreo e cobertura 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 instaladas 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 em cada dormitório e uma tomada USB 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 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.

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

. Louças: marca Deca, Incepa, Celite ou similar, a critério da Incorporadora.

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

INSTALAÇÕES PREDIAIS

As 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 porcelanato e/ou ripas de madeira ecológica e/ou porcelanato padrão madeira e/ou pvc padrão madeira e/ou revestimento cerâmico, 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. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.

9. Para viabilizar a implantação da distribuição das tubulações hidráulicas do apartamento, poderão ser criadas sancas de gesso ou rebaixados forros de gesso.

10. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.

11. As superfícies com acabamento em pintura das áreas comuns e de unidades privativas poderão apresentar pequenas ondulações inerentes ao processo construtivo.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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

16. 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 VILA MARIANA"

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 Setor Studios.....	10
CAPITULO V - Do Setor Residencial.....	13
CAPITULO VI - Das Áreas Compartilhadas entre os Setores.....	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 Setores.....	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 VILA MARIANA**", 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 129.960, 1º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 Reger-se-á o Condomínio "**TODAY VILA MARIANA**" 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 VILA MARIANA**", 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 VILA MARIANA"** as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas.

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

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

2.4.2 Setor 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) setores 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 setores, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

2.7 Considerando a divisão administrativa do Condomínio, todos os setores terão centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelos condôminos do respectivo setor. 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 setores, sendo que tais despesas serão geridas pelo síndico do Condomínio. As despesas comuns entre os setores 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 setores 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 setor específico será de uso exclusivo dos Condôminos a ele pertencente, não tendo, assim, o uso e acesso permitido aos Condôminos dos outros setores.

2.10 Neste sentido, é princípio básico desta Convenção a maior independência operacional entre os setores, 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 Setor, para os assuntos de interesse de um único Setor; (ii) de mais de um Setor 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 setores 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 VILA MARIANA**”.

2.14 O Condomínio e os setores, 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, 14 (quatorze) pavimentos, ático/lazer e cobertura, perfazendo um total de 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas, assim classificadas:

3.1.1 Setor Studios: 30 (trinta) unidades autônomas, denominadas "studios", de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 10 (dez) studios por pavimento, distribuídos do 1º ao 3º pavimento, sendo que os studios de final “02” localizados no 2º e 3º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD) e

3.1.2 Setor Residencial: 185 (cento e oitenta e cinco) unidades autônomas denominadas “apartamentos”, sendo 154 (cento e cinquenta e quatro) de categoria de uso HMP e 31 (trinta e uma) de categoria de uso R2v, à razão de 07 (sete) apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 3º pavimento, 14 (quatorze) apartamentos, distribuídos no 4º pavimento, sendo que o apartamento de número 408 será adaptável para pessoa com deficiência (PcD) e 15 (quinze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 5º ao 14º pavimento, sendo que os apartamentos de final “08” localizados do 5º ao 9º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

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

NO TÉRREO - Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Tomás Alves, 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
Térreo	Loja	01

A LOJA – FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa total de 170,825m² (sendo 143,895m² de área privativa principal, 26,930m² área privativa acessória) e a área comum de 1,457m² (sendo 0,685m² de área coberta e 0,772m² de área descoberta), perfazendo a área total de 172,282m² e total da área edificada de 144,580m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,017365 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 Setor Studios e comunicando devidamente ao Síndico, 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 Setor 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 SETOR STUDIOS**

4.1 O Setor 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 TÉRREO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: hall, 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência e 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada

com portadores de necessidades especiais (PNE).

NO 1º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação, 01 (um) poço de elevador e caixa de escada de emergência.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 10 (dez) studios nºs 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110.

DO 2º AO 3º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação, 01 (um) poço de elevador e caixa de escada de emergência.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 10 (dez) studios de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06", "07", "08", "09" e "10".

Sendo que os studios de finais "02" localizados no 2º e 3º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD).

NO 4º PAVIMENTO - Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador sem acesso ao pavimento.

SETOR STUDIOS

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Studio	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110
2º	Studio	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 e 210
3º	Studio	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

O STUDIO Nº 101 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 31,145m² (sendo 26,975m² de área coberta e 4,170m² de área descoberta), e a área comum de 9,933m² (sendo 8,825m² de área coberta e 1,108m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,078m² e total da área edificada de 35,800m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004127 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 102 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 34,834m² (sendo 30,256m² de área coberta e 4,578m² de área descoberta), e a área comum de 11,136m² (sendo 9,894m² de área coberta e 1,242m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,970m² e total da área edificada de 40,150m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004627 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 103 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 29,338m² (sendo 25,212m² de área coberta e 4,126m² de área descoberta), e a área comum de 9,304m² (sendo 8,266m² de área coberta e 1,038m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,642m² e total da área edificada de 33,478m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003865 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 104 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 28,979m² (sendo 24,779m² de área coberta e 4,200m² de área descoberta), e a área comum de 9,201m² (sendo 8,174m² de área coberta e 1,027m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,180m² e total da área edificada de 32,953m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003822 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 105 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 29,060m² (sendo 25,243m² de área coberta e 3,817m² de área descoberta), e a área comum de 9,285m² (sendo 8,249m² de área coberta e 1,036m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,345m² e total da área edificada de 33,492m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003857 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 106 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 29,556m² (sendo 25,356m² de área coberta e 4,200m² de área descoberta), e a área comum de 9,360m² (sendo 8,316m² de área coberta e 1,044m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,916m² e total da área edificada de 33,672m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003889 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 107 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 28,796m² (sendo 24,979m² de área coberta e 3,817m² de área descoberta), e a área comum de 9,070m² (sendo 8,058m² de área coberta e 1,012m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,866m² e total da área edificada de 33,037m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003769 e nas outras partes do condomínio.



O STUDIO Nº 108 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 29,627m² (sendo 25,537m² de área coberta e 4,090m² de área descoberta), e a área comum de 9,271m² (sendo 8,237m² de área coberta e 1,034m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,898m² e total da área edificada de 33,774m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003852 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 109 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 30,527m² (sendo 27,656m² de área coberta e 2,871m² de área descoberta), e a área comum de 10,042m² (sendo 8,922m² de área coberta e 1,120m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,569m² e total da área edificada de 36,578m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004172 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO Nº 110 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa total de 27,952m², e a área comum de 9,817m² (sendo 8,721m² de área coberta e 1,096m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,769m² e total da área edificada de 36,673m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004079 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL “01” LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa total de 26,975m², e a área comum de 9,488m² (sendo 8,430m² de área coberta e 1,058m² de área descoberta), perfazendo a área total de 36,463m² e total da área edificada de 35,405m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003942 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL “02” LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa total de 30,256m², e a área comum de 10,648m² (sendo 9,460m² de área coberta e 1,188m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,904m² e total da área edificada de 39,716m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004424 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL “03” LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa total de 25,212m², e a área comum de 8,864m² (sendo 7,875m² de área coberta e 0,989m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,076m² e total da área edificada de 33,087m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003682 e nas outras partes

do condomínio.

O STUDIO FINAL "04" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 24,779m², e a área comum de 8,752m² (sendo 7,776m² de área coberta e 0,976m² de área descoberta), perfazendo a área total de 33,531m² e total da área edificada de 32,555m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003636 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "05" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 25,243m², e a área comum de 8,878m² (sendo 7,887m² de área coberta e 0,991m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,121m² e total da área edificada de 33,130m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003688 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "06" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 25,356m², e a área comum de 8,911m² (sendo 7,917m² de área coberta e 0,994m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,267m² e total da área edificada de 33,273m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003702 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "07" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 24,979m², e a área comum de 8,662m² (sendo 7,696m² de área coberta e 0,966m² de área descoberta), perfazendo a área total de 33,641m² e total da área edificada de 32,675m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003600 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "08" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 25,537m², e a área comum de 8,835m² (sendo 7,849m² de área coberta e 0,986m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,372m² e total da área edificada de 33,386m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003670 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "09" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 27,656m², e a área comum de 9,735m² (sendo 8,649m² de área coberta e 1,086m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,391m² e total da área

edificada de 36,305m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004045 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO FINAL "10" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 27,952m², e a área comum de 9,817m² (sendo 8,721m² de área coberta e 1,096m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,769m² e total da área edificada de 36,673m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004079 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 Setor 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 **Setor 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 **Setor 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 **Setor Studios**. A obtenção de referidas licenças poderá ser realizada de forma individual ou conjunta, podendo ser com auxílio da Operadora ou pela Administradora do **Setor 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 **Setor Studios**, para fins de controle, mesmo no caso de hospedagem de curto e

médio prazo.

CAPITULO V
DO SETOR RESIDENCIAL

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

NO TÉRREO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: hall, 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência, depósito, bicicletário com 170 (cento e setenta) vagas para bicicletas, 02 (dois) W.C.s para pessoa com deficiência (PCD), sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, brinquedoteca, academia/fitness, salão de festas/gourmet com 02 (dois) W.C.s sendo 01 (um) para pessoa com deficiência (PCD), churrasqueira, acesso ao reservatório inferior, praça, área ajardinada e permeável aos fundos e lateral e espaço pet.

NO 1º PAVIMENTO – Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas e circulação.
Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos nºs 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117.

DO 2º AO 3º PAVIMENTO – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas e circulação.
Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos de finais “11”, “12”, “13”, “14”, “15”, “16” e “17”.

NO 4º PAVIMENTO – Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas, circulação e lajes impermeabilizadas sem acesso.
Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 14 (quatorze) apartamentos de números 401, 402, 403, 404, 405, 406, 408, 411, 412, 413, 414, 415, 416 e 417.
Sendo que o apartamento de número 408 será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

DO 5º AO 14º PAVIMENTO – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de



rodas e circulação.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 15 (quinze) apartamentos de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06", "08", "09", "11", "12", "13", "14", "15", "16" e "17".

Sendo que os apartamentos de final "08" localizados do 5º ao 9º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD).

NO ÁTICO/LAZER – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: lazer descoberto, piscina, lazer coberto, bar/lounge, 02 (dois) sanitários para pessoa com deficiência (PCD), sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, circulação, casa de bombas piscina, sala de administração, 02 (dois) poços de elevador e caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas.

NA COBERTURA – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada e parte da cobertura do edifício.

SETOR RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Apartamento	111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117
2º	Apartamento	211, 212, 213, 214, 215, 216 e 217
3º	Apartamento	311, 312, 313, 314, 315, 316 e 317
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 408, 411, 412, 413, 414, 415, 416 e 417
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 509, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 611, 612, 613, 614, 615, 616 e 617
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 708, 709, 711, 712, 713, 714, 715, 716 e 717
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 811, 812, 813, 814, 815, 816 e 817

9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 908, 909, 911, 912, 913, 914, 915, 916 e 917
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 e 1017
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1108, 1109, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116 e 1117
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1208, 1209, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216 e 1217
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1308, 1309, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316 e 1317
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1408, 1409, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416 e 1417

DAS ÁREAS E FRAÇÕES

O APARTAMENTO Nº 111 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa total de 30,280m², e a área comum de 12,912m² (sendo 9,337m² de área coberta e 3,575m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,192m² e total da área edificada de 39,617m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004522 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 112 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 55,192m² (sendo 38,925m² de área coberta e 16,267m² de área descoberta) e a área comum de 18,483m² (sendo 13,379m² de área coberta e 5,104m² de área descoberta), perfazendo a área total de 73,675m² e total da área edificada de 52,304m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,006473 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 113 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 33,153m² (sendo 27,081m² de área coberta e 6,075m² de área descoberta) e a área comum de 12,183m² (sendo 8,810m² de área coberta e 3,373m² de área

descoberta), perfazendo a área total de 45,339m² e total da área edificada de 35,891m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004266 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 114 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 32,889m² (sendo 26,814m² de área coberta e 6,075m² de área descoberta) e a área comum de 12,074m² (sendo 8,731m² de área coberta e 3,343m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,963m² e total da área edificada de 35,545m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004229 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 115 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 38,945m² (sendo 30,341m² de área coberta e 8,604m² de área descoberta) e a área comum de 14,052m² (sendo 10,161m² de área coberta e 3,891m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,997m² e total da área edificada de 40,502m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004921 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 116 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 32,267m² (sendo 27,723m² de área coberta e 4,544m² de área descoberta) e a área comum de 12,327m² (sendo 8,914m² de área coberta e 3,413m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,594m² e total da área edificada de 36,637m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004317 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 117 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 30,406m², e a área comum de 12,959m² (sendo 9,371m² de área coberta e 3,588m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,365m² e total da área edificada de 39,777m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004538 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "11" LOCALIZADOS NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa total de 30,280m², e a área comum de 12,912m² (sendo 9,337m² de área coberta e 3,575m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,192m² e total da área edificada de 39,617m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004522 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "12" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 38,925m² e a área comum de 16,361m² (sendo

11,831m² de área coberta e 4,530m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,286m² e total da área edificada de 50,756m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005730 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "13" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 27,081m² e a área comum de 11,390m² (sendo 8,236m² de área coberta e 3,154m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,471m² e total da área edificada de 35,317m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003989 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "14" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 26,814m e a área comum de 11,282m² (sendo 8,158m² de área coberta e 3,124m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,096m² e total da área edificada de 34,972m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "15" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,341m² e a área comum de 12,930m² (sendo 9,350m² de área coberta e 3,580m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,271m² e total da área edificada de 39,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004528 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "16" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 27,723m² e a área comum de 11,735m² (sendo 8,486m² de área coberta e 3,249m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,458m² e total da área edificada de 36,209m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL "17" LOCALIZADO NO 2º E 3º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,406m² e a área comum de 12,959m² (sendo 9,371m² de área coberta e 3,588m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,365m² e total da área edificada de 39,777m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004538 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 401 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA",

possuirá a área privativa total de 39,414m², e a área comum de 16,568m² (sendo 11,981m² de área coberta e 4,587m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,982m² e total da área edificada de 51,395m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005802 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 402 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 39,224m² e a área comum de 18,483m² (sendo 11,921m² de área coberta e 4,565m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,710m² e total da área edificada de 51,145m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005773 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 403 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 30,280m² e a área comum de 12,902m² (sendo 9,330m² de área coberta e 5,752m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,182m² e total da área edificada de 39,610m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004518 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 404 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 31,030m² e a área comum de 13,226m² (sendo 9,564m² de área coberta e 3,662m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,256m² e total da área edificada de 40,594m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004632 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 405 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 30,459m² e a área comum de 12,980m² (sendo 9,387m² de área coberta e 3,593m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,439m² e total da área edificada de 39,846m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004545 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 406 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 31,078m² e a área comum de 13,244m² (sendo 9,577m² de área coberta e 3,667m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,322m² e total da área edificada de 40,655m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004638 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 408 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 31,609m² e a área comum de 13,475m² (sendo 9,744m² de área coberta e 3,731m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,084m² e total da área edificada de 41,353m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004719 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 411 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 30,496m² e a área comum de 12,989m² (sendo 9,393m² de área coberta e 3,596m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,485m² e total da área edificada de 39,889m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004548 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 412 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 38,925m² e a área comum de 16,361m² (sendo 11,831m² de área coberta e 4,530m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,286m² e total da área edificada de 50,756m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005730 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 413 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 27,081m² e a área comum de 11,390m² (sendo 8,136m² de área coberta e 3,154m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,471m² e total da área edificada de 35,317m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003989 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 414 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 26,814m² e a área comum de 11,282m² (sendo 8,158m² de área coberta e 3,124m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,096m² e total da área edificada de 34,972m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 415 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirá a área privativa de 30,341m² e a área comum de 12,930m² (sendo 9,350m² de área coberta e 3,580m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,271m² e total da área edificada de 39,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004528 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 416 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 27,723m² e a área comum de 11,735m² (sendo 8,486m² de área coberta e 3,249m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,458m² e total da área edificada de 36,209m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 417 LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirá a área privativa de 30,406m² e a área comum de 12,959m² (sendo 9,371m² de área coberta e 3,588m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,365m² e total da área edificada de 39,777m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004538 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 01 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 39,414m² e a área comum de 16,568m² (sendo 11,981m² de área coberta e 4,587m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,982m² e total da área edificada de 51,395m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005802 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 02 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 39,224m² e a área comum de 16,486m² (sendo 11,921m² de área coberta e 4,565m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,710m² e total da área edificada de 51,145m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005773 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 03 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,280m² e a área comum de 12,902m² (sendo 9,330m² de área coberta e 3,572m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,182m² e total da área edificada de 39,610m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004518 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 04 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 31,030m² e a área comum de 13,226m² (sendo 9,564m² de área coberta e 3,662m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,256m² e total da área edificada de 40,594m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004632 e nas



outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAIS 05, 09 E 11 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 30,044m² e a área comum de 12,799m² (sendo 9,255m² de área coberta e 3,544m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,843m² e total da área edificada de 39,299m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004482 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 06 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 31,078m² e a área comum de 13,244m² (sendo 9,577m² de área coberta e 3,667m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,322m² e total da área edificada de 40,655m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004638 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 08 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 31,609m² e a área comum de 13,475m² (sendo 9,744m² de área coberta e 3,731m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,084m² e total da área edificada de 41,353m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004719 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 12 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 38,925m² e a área comum de 16,361m² (sendo 11,831m² de área coberta e 4,530m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,286m² e total da área edificada de 50,756m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005730 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 13 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 27,081m² e a área comum de 11,390m² (sendo 8,236m² de área coberta e 3,154m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,471m² e total da área edificada de 35,317m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003989 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 14 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 26,814m² e a área comum de 11,282m² (sendo 8,158m² de área coberta e 3,124m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,096m² e



total da área edificada de 34,972m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 15 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,341m² e a área comum de 12,930m² (sendo 9,350m² de área coberta e 3,580m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,271m² e total da área edificada de 39,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004528 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 16 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 27,723m² e a área comum de 11,735m² (sendo 8,486m² de área coberta e 3,249m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,458m² e total da área edificada de 36,209m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 17 LOCALIZADOS DO 5º AO 9º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,406m² e a área comum de 12,959m² (sendo 9,371m² de área coberta e 3,588m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,365m² e total da área edificada de 39,777m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004538 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 01 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 39,414m² e a área comum de 16,568m² (sendo 11,981m² de área coberta e 4,587m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,982m² e total da área edificada de 51,395m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005802 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 02 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 39,224m² e a área comum de 16,486m² (sendo 11,921m² de área coberta e 4,565m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,710m² e total da área edificada de 51,145m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005773 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 03 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,280m² e a área comum de 12,902m² (sendo

9,330m² de área coberta e 3,572m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,182m² e total da área edificada de 39,610m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004518 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 04 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 31,030m² e a área comum de 13,226m² (sendo 9,564m² de área coberta e 3,662m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,256m² e total da área edificada de 40,594m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004632 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAIS 05, 09 E 11 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 30,044m² e a área comum de 12,799m² (sendo 9,255m² de área coberta e 3,544m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,843m² e total da área edificada de 39,299m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004482 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 06 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 31,078m² e a área comum de 13,244m² (sendo 9,577m² de área coberta e 3,667m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,322m² e total da área edificada de 40,655m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004638 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 08 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 31,078m² e a área comum de 13,244m² (sendo 9,699m² de área coberta e 3,714m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,878m² e total da área edificada de 41,164m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004697 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 12 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA MARIANA”, possuirão a área privativa de 38,925m² e a área comum de 16,361m² (sendo 11,831m² de área coberta e 4,530m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,286m² e total da área edificada de 50,756m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005730 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 13 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO “TODAY VILA

12


MARIANA", possuirão a área privativa de 27,081m² e a área comum de 11,390m² (sendo 8,236m² de área coberta e 3,154m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,471m² e total da área edificada de 35,317m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003989 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 14 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 26,814m² e a área comum de 11,282m² (sendo 8,158m² de área coberta e 3,124m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,096m² e total da área edificada de 34,972m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 15 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,341m² e a área comum de 12,930m² (sendo 9,350m² de área coberta e 3,580m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,271m² e total da área edificada de 39,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004528 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 16 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 27,723m² e a área comum de 11,735m² (sendo 8,486m² de área coberta e 3,249m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,458m² e total da área edificada de 36,209m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS FINAL 17 LOCALIZADOS DO 10º AO 14º PAVIMENTO DO "TODAY VILA MARIANA", possuirão a área privativa de 30,406m² e a área comum de 12,959m² (sendo 9,371m² de área coberta e 3,588m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,365m² e total da área edificada de 39,777m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004538 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 Setor Residencial terá destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma das unidades destinadas ao uso e ocupação unifamiliar.

CAPITULO VI

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SETORES

6.1 As áreas técnicas e de lazer abaixo listadas serão consideradas áreas comuns compartilhadas entre os setores, 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 SETOR STUDIOS E O SETOR RESIDENCIAL

NO SUBSOLO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios inferiores, bombase alçapão para acesso.

NO TÉRREO – Com entrada e saída de pedestres pela Rua Tomás Alves, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: calçada verde, jardins de acesso, rampas para pedestres/portadores de necessidades, portaria com W.C., 02 (duas) clausuras, sendo 01 (uma) social e 01 (uma) de serviço, acesso serviço, sala de entregas/delivery, sala de quadros de distribuição, centro de medição, 01 (um) W.C., lavanderia, coworking/lobby, mini Market, sala de lixo, circulação aberta, sala de pressurização com antecâmara, área de preparação de alimentos (A.P.A), vestiário para funcionários para portadores de necessidades especiais e sala do gerador.

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

NO ÁTICO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: boilers/aquecedor solar, lajes impermeabilizadas, reservatório de reuso de água pluvial/reservatórios superiores e caixas d' água.

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

NO TÉRREO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas de circulação e acessos e áreas ajardinadas frontais.



NO ÁTICO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatório superior e bombas

6.2. É vedado o acesso dos condôminos para as áreas de uso exclusivo do outro setor, com exceção de situações em que haja necessidade de manutenção (no subsolo, lajes impermeabilizadas no 1º pavimento, área técnica e ventilação do elevador no 4º pavimento e reservatórios no ático), desde que previamente autorizado pelo Síndico 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 Setor Residencial e Studios.

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

6.4. Os Setores 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 Setores 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 Setores Studios e Residencial.

6.7 O Mini Market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos dos Setores 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 Setores 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 Setores 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 Setores 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 Setor, sendo elas de livre utilização (i) pelos condôminos do respectivo Setor quando exclusivas ao mesmo, ou, (ii) pelos condôminos dos respectivos setores, 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 Setor.

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 setor) 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 Setores 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 Setores) 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 administradora do Condomínio Geral e Administração dos Setores, 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 (vinte e quatro) 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 Setores 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 Setor estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico dos setores e do Condomínio.

CAPÍTULO VIII

DAS VAGAS DE GARAGEM EXISTENTES NO CONDOMÍNIO

8.1 O **"TODAY VILA MARIANA"** conterà 02 (duas) vagas para carga e descarga compartilhada para pessoa com deficiência (PCD) com acesso a partir da Rua Tomás Alves e 170 (cento e setenta) 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 SETOR STUDIOS conterà 01 (uma) vaga para carga e descarga compartilhada com pessoa com deficiência (PCD) de uso comum desse setor 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 setor, podendo essa vaga ser utilizada pelo Setor Residencial, quando disponível, em conformidade com as regras de utilização a serem definidas na Assembleia Geral de Instalação.

8.4. NO SETOR RESIDENCIAL conterà 170 (cento e setenta) vagas para bicicletas de uso comum e individuais, definidas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, deste setor.



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 Setor Residencial.

8.5. É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis, lavagem 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 setores, 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 Administradora;
- 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 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 Setores;
- b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e/ou do Setor a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;

✓
①

- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do Setor, 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 Setores;
- e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;
- f) ressarcir o Condomínio ou o Setor, 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 Administradora, 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 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 Administradora 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 SETORES

10.1 A administradora condominial, no que se refere às matérias de interesse geral do **"TODAY VILA MARIANA"** e às áreas comuns que não sejam de uso exclusivo das unidades autônomas e do respectivo Setor, caberá à Administradora Central do Condomínio.

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

10.3 Os Setores terão centros de custos separados, de modo que as despesas específicas de cada um serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos do respectivo Setor. Os Setores 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 Setores, 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 norteadas por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos.

10.5 Considerando a autonomia administrativa e operacional de cada Setor, as regras da presente convenção poderão ser alteradas pelos respectivos Setores, no que diz respeito às suas áreas privativas e comuns de uso exclusivo, sem necessidade de anuência ou ingerência do outro Setor 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 Setores, 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 Setores, 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. Se tratando de contratações feitas para servir exclusivamente um determinado Setor, estas deverão ser feitas obrigatoriamente em nome do Setor contratante, sob gestão do respectivo Subsíndico, que inclusive arcará com eventuais impostos incidentes.

10.9 Entendendo necessário, poderão os Setores 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 Setor deverão ser rateados entre as unidades dos respectivos Setores 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 **Setor Residencial** e 01 (uma) administradora do **Setor Studios**. Ficando desde já estabelecido que a Administradora Central poderá também ser escolhida para ser a administradora do **Setor Studios** observados os termos estabelecidos por esta Convenção.

11.2 Cada Setor poderá estabelecer forma de administração própria, no que diz respeito especificamente às questões pertinentes ao respectivo Setor, 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 Setores 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 Setor, as normas deste Capítulo são aplicadas de forma supletiva.

11.4 O Síndico e os membros dos órgãos administrativos, serão eleitos em assembleia geral, e os Subsíndicos e os membros dos órgãos administrativos de cada Setor serão eleitos em Assembleia Geral de cada Setor, 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 Setor 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 Setor.

11.7 Cada Setor 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 Setor, não devendo responder pelas eventuais dívidas outro Setor e seus respectivos condôminos.

11.7.1 Os funcionários que servirem a mais de um Setor deverão ser contratados pelo Condomínio Geral, que rateará seus custos e encargos por ambos os Setores 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 Setores haverá um Subsíndico que exercerá, no seu respectivo Setor, as funções atribuídas por lei e pela presente Convenção.

11.9 Além das demais matérias atribuídas nesta Convenção, a Administradora 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 Setor, 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 Setores;
- d) Eventual definição, em conjunto com os Setores, 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 Setor;
- f) Questões em que haja conflito de interesses entre Setores.

11.10 A Administradora 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) Setores, é administrado pelo Síndico, 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 Setores 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

✓
①

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 **Setor Residencial**, e dentro do prazo de 15 (quinze) dias deverá ser convocada assembleia para eleição de novo Síndico.

11.11.6 Cada Setor será administrado por um Subsíndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino do respectivo Setor, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Setor. Não obstante ao estabelecido no item 11.6, cada Setor 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 Setor, competirá eleger 01 (um) Subsíndico sendo necessariamente 01 (um) titular de unidade autônoma do Setor Residencial e 01 (um) titular de unidade autônoma do Setor Studios, sendo eleitos, pelos Condôminos de cada respectivo Setor em Assembleia específica, com mandato de 02 (dois) anos, permitindo a reeleição, sendo facultado aos Setores a eleição de um Subsíndico profissional.

11.12.1.1. Preferencialmente os subsíndicos deverão ser condôminos do respectivo Setor, 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 Setores de sua competência, sendo suas atribuições:

- a) Exercer os atos de gestão do seu Setor, 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 Setor, 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 Setor;
- 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 Setor e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do seu Setor;
- f) Efetuar e manter a escrituração contábil do seu Setor;
- g) Prestar contas de sua gestão à Assembleia de Condôminos, acerca do seu Setor, e apresentar orçamento para o exercício seguinte;
- h) Convocar assembleias do seu Setor.

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 **Setor Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Setor Studios**, e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Setor Residencial como do Setor Studios, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

11.13.2 Enquanto não forem implementados todos os Setores, caberá à incorporadora a representação, no Conselho, de cada um dos Setores 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 Setores:



- 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 Setor;
- e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre Setor;
- f) Definir, juntamente com a Administradora e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os Setores 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 Setores, 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 Subsíndico do respectivo Setor, 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 Setores exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, por qualquer Subsíndico. 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 Subsíndico. Quando a decisão do Subsíndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

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

Consultivo.

11.14 DO CONSELHO FISCAL

11.14.1 O Condomínio Geral 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 Geral 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 **Setor Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Setor Studios**, e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Setor Residencial como do Setor 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 Setores, 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 Setores, no âmbito do respectivo Setor;
- 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 Setor, 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 Setores, 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 Setor;
- 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 Setores, do Subsíndico,

membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos Setores: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes do respectivo Setor;

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 Setor: 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 Setor serão os mesmos previstos nesta Convenção, observado o disposto nesta Convenção, porém aplicados em razão da totalidade de condôminos do respectivo Setor.

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

12.20 Em caso de Assembleia Geral específica dos Setores, 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 Setores, individualmente, serão tomadas nas respectivas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, de cada Setor, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo Setor. Sendo que é obrigação do Subsíndico do Setor 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 Setores 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 Setores, 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 Setores, as despesas comuns do Condomínio Geral passarão a integrar as despesas ordinárias dos Setores.

14.4 Em relação às: (i) receitas e despesas de cada Setor, sejam ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do respectivo Setor, (ii) as despesas e receitas comuns do Condomínio, serão rateadas entre os Setores Studios e Residencial, observando o item 14.4.1, e ainda, (iii) as despesas e receitas comuns entre os Setores, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes desses Setores, 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 LOJA	SETOR STUDIOS NR	SETOR RESIDENCIAL	SETOR STUDIOS NR + RESIDENCIAL	
A	B	C	D	E	F	
Fachada Ativa Loja	0.017365	1.000000				1
Setor Studios NR						
1º Pav Finais						
1	0.004127		0,035276		0,0042	1
2	0.004627		0,039548		0,004709	1
3	0.003865		0,033038		0,003934	1
4	0.003822		0,032671		0,00389	1
5	0.003857		0,032969		0,003925	1
6	0.003889		0,033237		0,003957	1
7	0.003769		0,032213		0,003835	1
8	0.003852		0,032923		0,00392	1
9	0.004172		0,035659		0,004246	1
10	0.004079		0,03486		0,004151	1
2º e 3º Pav. Finais						
1	0.003942		0,033695		0,004012	2
2	0.004424		0,037814		0,004502	2
3	0.003682		0,031475		0,003747	2
4	0.003636		0,03108		0,003701	2
5	0.003688		0,031524		0,003753	2

6	0.003702	0,031646	0,003768	2
7	0.003600	0,030766	0,003663	2
8	0.003670	0,031372	0,003735	2
9	0.004045	0,034571	0,004116	2
10	0.004079	0,03486	0,004151	2
Setor Residencial				
1º Pav				
Finais				
11	0.004522		0,004602	1
12	0.006473	0,005224	0,006602	1
13	0.004266	0,007476	0,004342	1
14	0.004229	0,004929	0,004303	1
15	0.004921	0,004885	0,005008	1
16	0.004317	0,005685	0,004393	1
17	0.004538	0,004987	0,004618	1
2º e 3º Pav				
Finais				
11	0.004522	0,005224	0,004602	2
12	0.005730	0,006619	0,005831	2
13	0.003989	0,004608	0,004059	2
14	0.003951	0,004564	0,004021	2
15	0.004528	0,005231	0,004608	2
16	0.004109	0,004747	0,004182	2
17	0.004538	0,005242	0,004618	2
4º Pav				
Finais				
1	0.005802	0,006703	0,005905	1
2	0.005773	0,006669	0,005875	1
3	0.004518	0,005219	0,004598	1
4	0.004632	0,005351	0,004713	1
5	0.004545	0,005251	0,004626	1
6	0.004638	0,005358	0,00472	1
8	0.004719	0,005451	0,004802	1
11	0.004548	0,005254	0,004629	1
12	0.005730	0,006619	0,005831	1
13	0.003989	0,004608	0,004059	1
14	0.003951	0,004564	0,004021	1
15	0.004528	0,005231	0,004608	1
16	0.004109	0,004747	0,004182	1
17	0.004538	0,005242	0,004618	1
5º ao 9º Pav.				
Finais				
1	0.005802	0,006703	0,005905	5
2	0.005773	0,006669	0,005875	5
3	0.004518	0,005219	0,004598	5
4	0.004632	0,005351	0,004713	5
5,9,11	0.004482	0,005178	0,004561	15
6	0.004638	0,005358	0,00472	5
8	0.004719	0,005451	0,004802	5
12	0.005730	0,006619	0,005831	5
13	0.003989	0,004608	0,004059	5

14	0.003951			0,004564	0,004021	5
15	0.004528			0,005231	0,004608	5
16	0.004109			0,004747	0,004182	5
17	0.004538			0,005242	0,004618	5
10ºao14º Pav. Finais						
1	0.005802			0,006703	0,005905	5
2	0.005773			0,006669	0,005875	5
3	0.004518			0,005219	0,004598	5
4	0.004632			0,005351	0,004713	5
5,9,11	0.004482			0,005178	0,004561	15
6	0.004638			0,005358	0,00472	5
8	0.004697			0,005426	0,00478	5
12	0.005730			0,006619	0,005831	5
13	0.003989			0,004608	0,004059	5
14	0.003951			0,004564	0,004021	5
15	0.004528			0,005231	0,004608	5
16	0.004109			0,004747	0,004182	5
17	0.004538			0,005242	0,004618	5
TOTAIS	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	216

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 se houver, pintura da fachada da loja (quando da pintura do empreendimento como um todo), 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 Setores serão feitas de maneira independente, sem qualquer interferência dos condôminos de um Setores 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 Setores.

14.6 A quota de rateio de cada unidade autônoma nas despesas condominiais relativas ao respectivo Setores, 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 Setor, 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 Geral e 01 (um) para cada Setor, 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 Setor), 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 Setor serão revertidas ao fundo de reserva do respectivo Setor;
- b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos Setores;
- 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 Setor, 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 Setores.

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 Setores deverão constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais que trabalhem com exclusividade para cada Setores, 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 Setores.

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

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 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 **"TODAY VILA MARIANA"** 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 VILA MARIANA"** 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 Setores poderão optar por implantar no seu Setor 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 Administradora 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 administradora 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, gesso, 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 Setores, sendo o seu custeio, exclusiva responsabilidade do Condômino usuário.

18.6 Os Setores 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 Setor 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 Administradora. 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 Setor, 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 Setores.

19.2 O Regimento Interno do Condomínio e de cada Setor, 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 Setor, 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 VILA MARIANA", 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 VILA MARIANA", seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a esta Convenção e Regimento Interno a ser aprovado pelos condôminos.

CAPÍTULO XX
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

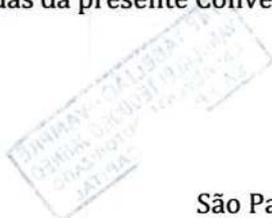
20.1 Na Assembleia de instalação do Condomínio, serão escolhidos o síndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), os subsíndicos, o secretário das assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se houver.

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

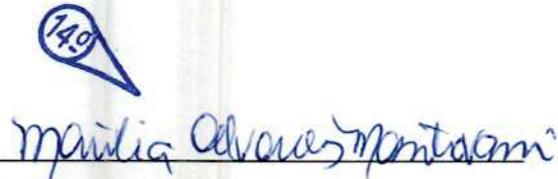
20.3 - Durante os 05 (cinco) anos após a expedição do habite-se, a Incorporadora desde que comunicado previamente, terá o direito de averiguar nas dependências do condomínio o cumprimento das manutenções e obrigações elencadas no manual do Síndico.

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, 20 de outubro de 2021.

TOMAS ALVES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

(Última folha integrante da Minuta de Convenção do Condomínio "TODAY VILA MARIANA")

