

EMPREENDIMENTO TODAY CENTRO

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:

TÉRREO

PORTARIA

- 01 cadeira

DELIVERY

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

BICICLETÁRIO

- Suportes de piso e/ou de parede para 292 bicicletas

MINI MARKET

- 01 estante com prateleiras conforme projeto

BRINQUEDOTECA

- 01 brinquedo recreativo com escorregador e piscina de bolinhas
- 01 mesa infantil
- 03 cadeiras infantis
- 01 mini cozinha

FITNESS

- 03 esteiras
- 02 bicicletas
- 01 elípticos
- 01 banco
- 01 equipamento multi uso
- 01 cadeira adutora/abduutora
- 01 espaldar
- 01 kit de halteres

SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET

- 04 mesas
- 21 cadeiras
- 04 poltronas
- 01 aparador

- 02 sofás
- 02 mesas de centro
- 01 cooktop

COPA DO SALÃO DE FESTAS E ESPAÇO GOURMET

- 01 geladeira
- 01 fogão
- 01 depurador
- 01 microondas

PISCINA DESCOBERTA

- 04 espreguiçadeiras
- 02 mesas de apoio
- 02 mesas
- 08 cadeiras
- 02 ombrelones
- 01 bangalô

PET PLACE

- 01 banco
- 01 brinquedo recreativo

COBERTURA

LAVANDERIA

- 06 máquinas de lavar
- 07 máquinas de secar
- 01 bancada
- 01 banqueta

CHURRASQUEIRA

- 03 mesas
- 12 cadeiras
- 02 banquetas
- 01 churrasqueira

PRAÇA DA LAREIRA

- 03 poltronas
- 01 lareira ecológica

PRAÇA DOS BALANÇOS

- 02 balanços

COWORKING

- 02 mesas
- 01 bancada
- 06 cadeiras
- 03 puffs
- 02 bancos

LOUNGE COWORKING

- 02 bancos

CINE ROOFTOP

- 02 puffs
- 01 mesa de apoio
- 01 projetor

SKY BAR

- 02 mesas
- 08 cadeiras
- 03 banquetas
- 01 geladeira

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

Sala/Quarto

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

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

Para atendimento do desempenho lumínico natural, o piso a ser instalado na sala deverá ter absorvância de 0,16, com exceção das unidades final 04, 14 e 15

APA (onde houver) / Cozinha (onde houver)

Piso: cerâmica ou porcelanato, a critério da incorporadora.

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

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

Bancada: granito com cuba inox.

Soleira porta de entrada do apartamento: em granito.

Área de Serviço (onde houver)

Piso: cerâmica ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Paredes: pintura acrílica sobre rodapé e faixa de 60cm em cerâmica sobre o tanque.

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

Tanque: de louça.

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 bague: 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: em granito.

Terraço

Piso e rodapé: cerâmica ou porcelanato, a critério da incorporadora.

Parede: revestimento da fachada.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Guarda corpo: mureta com guarda-corpo em alumínio e vidro nos finais 01 a 13 e 16 e mureta com guarda-corpo em tubo de ferro pintado nos finais 14 e 15.

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

SUBSOLO

Cômodo dos Reservatórios e Bombas

Piso: cimentado

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

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

TÉRREO

Calçada

Piso: placa cimentícia

Clausuras

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica.

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

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

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Acessos, Lobby e Hall dos Elevadores

Piso: Porcelanato.

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

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

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

WC PCD Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório: em louça.

Delivery

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

Depósito de lixo

Piso: cerâmica
Parede: cerâmica
Teto: pintura acrílica ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora

Sala de quadros, Centro de Medição e Sala de pressurização

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

Cômodo do Gerador

Piso: base cimentada e piso intertravado e/ou cimentado e/ou grama, a critério da Incorporadora.

Bicicletário

Piso: cimentado com pintura
Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora
Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou painel em mdf amadeirado, a critério da Incorporadora
Teto: pintura acrílica e/ou pintura acrílica sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Mini Market

Piso: porcelanato
Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora
Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede e/ou painel em mdf amadeirado, e/ou porcelanato e/ou cerâmica, a critério da Incorporadora
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Brinquedoteca

Piso: Porcelanato e/ou piso vinílico, a critério da Incorporadora.
Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora
Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede, e/ou adesivo, a critério da Incorporadora
Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Fitness

Piso: vinílico
Rodapé: em poliestireno
Parede: pintura acrílica e/ou textura e/ou espelho, a critério da Incorporadora
Teto: pintura acrílica e/ou textura sobre forro de gesso, a critério da Incorporadora

Salão de Festas

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede e/ou painel em mdf amadeirado e/ou espelho, a critério da Incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Copa do Salão de Festas

Piso e rodapé: porcelanato ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Bancada: em granito com cuba inox

WC PCD Feminino e Masculino

Piso: porcelanato ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Rodapé: porcelanato ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório em louça

Vestiário Funcionários Feminino e Masculino

Piso: cerâmica

Parede: cerâmica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório: lavatório de louça

APA Funcionários

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Bancada: em granito com cuba inox

Solário, Piscina e Ducha

Piso: cerâmica ou porcelanato, a critério da Incorporadora

Piscina: cerâmica e/ou porcelanato, a critério da Incorporadora

Pet Place

Piso: gramado.

Parede: revestimento de fachada

19º PAVIMENTO

Lavanderia

Piso: porcelanato

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

Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede e/ou painel em mdf amadeirado e/ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Bancada: granito

Administração

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Coworking

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC PCD Feminino e Masculino

Piso: porcelanato ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Rodapé: porcelanato ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório em louça

Churrasqueira e Sky Bar

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica e/ou textura e/ou porcelanato e/ou cerâmica, a critério da Incorporadora

Teto: pergolado na churrasqueira e pintura látex sobre forro de gesso no sky bar

Bancada: em granito com cuba inox

Lazer Descoberto

Piso e rodapé: porcelanato

PAVIMENTO TIPO

Circulação

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Escada de Emergência

Piso: cimentado

Espelho dos degraus: cimentado

Parede: pintura acrílica.

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

Áreas técnicas:

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

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

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

EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Terreno

Área – 1.358,26 m²

Equipamentos do empreendimento

- . Portões de acesso com acionamento eletromecânico.
- . Infraestrutura para antena coletiva e para TV a cabo.
- . Infraestrutura para gerador, para futura aquisição e instalação por conta do condomínio.
- . Ar-condicionado na Portaria, Fitness e Salão de Festas.
- . Infraestrutura para ar-condicionado na Brinquedoteca e Coworking, para futura instalação pelo condomínio.
- . Infraestrutura para Wi-Fi em pontos estratégicos da área comum, para futura instalação pelo condomínio.
- . Infraestrutura para instalação de câmeras de segurança no acesso ao empreendimento.

Elevadores

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

Instalações Elétricas

- . O empreendimento será entregue com luminárias apenas nas áreas comuns e nos terraços das unidades autônomas.
- . Será entregue fechadura biométrica na porta de entrada dos apartamentos.
- . Será entregue uma tomada USB no dormitório principal 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.

Instalações Hidráulicas

- . A distribuição das instalações hidráulicas será executada sempre que viável externamente às paredes, utilizando o Sistema PEX, visando a facilidade de manutenção.
- . Os registros para fechamento de água serão localizados no shaft do 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 fácil 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 central. 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 e/ou porcelanato, a critério da Incorporadora.
- . As pingadeiras da fachada serão entregues em granito.

Esquadrias

- . As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática.
- . Os gradis serão em alumínio e vidro e/ou em ferro com pintura em esmalte sintético, a critério da Incorporadora.
- . Esquadrias de madeira: portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

Vidros

Pág. a. 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, 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 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 CENTRO"

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

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO II - DO OBJETO.....	4
CAPÍTULO III - DA ÁREA COMERCIAL - FACHADA ATIVA	6
CAPÍTULO IV - DA ÁREA RESIDENCIAL.....	9
CAPÍTULO V - DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRE AS ÁREAS RESIDENCIAL E COMERCIAL.....	19
CAPÍTULO VI- DO MODO DE USAR E AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS.....	20
CAPÍTULO VII - DAS VAGAS.....	22
CAPÍTULO VIII - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS	23
CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	29
A) DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO.....	29
B) DO CONSELHO CONSULTIVO.....	33
C) DO CONSELHO FISCAL	35
D) DA ADMINISTRADORA	35
E) DE OUTROS ÓRGÃOS	35
CAPÍTULO X - DAS ASSEMBLEIAS	36
CAPÍTULO XI- DO SEGURO	41
CAPÍTULO XII - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS.....	42
CAPÍTULO XIII - DO FUNDO DE RESERVA.....	46
CAPÍTULO XIV - DAS PENALIDADES.....	47
CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	48
CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	49
CAPÍTULO XVII - DO REGIMENTO INTERNO	51
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS.....	52

- 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 CENTRO"**, 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 89.016, 5º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 Reger-se-á o Condomínio **"TODAY CENTRO"** 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 seu Regimento Interno, 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 CENTRO"**, inclusive mediante terceirização; e

P N

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, 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.

f *12*

CAPÍTULO II

DO OBJETO

2.1 O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (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 CENTRO"** as denominadas unidades autônomas, perfazendo o empreendimento um total de **293 (duzentas e noventa e três)** unidades autônomas.

2.4 Dado o caráter misto do empreendimento, este foi distribuído em 02 (duas) Áreas quais sejam:

2.4.1 Área Comercial - Fachada Ativa - composta pela unidade autônoma "Loja", com destinação exclusivamente comercial; e

2.4.2 Área Residencial - composta pelas unidades autônomas "apartamentos" com destinação exclusivamente residencial.

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 é formado por 02 (duas) "Áreas" distintas, 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 uma das "Áreas", que são entre si, independentes

- e autônomos, na forma desta Convenção.

- **2.7** Considerando a divisão administrativa do Condomínio, as “Áreas” terão centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelo(s) condômino(s) da respectiva “Área”. 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 as “Áreas”, sendo que tais despesas serão geridas pelo síndico do Condomínio. As despesas comuns entre as “Áreas” 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, as “Áreas” serão submetidas à 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 da Área Comercial e Residencial serão de uso exclusivo dos Condôminos a ele pertencente.

2.10 Neste sentido, é princípio básico desta Convenção a maior independência operacional entre as “Áreas”, 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 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 as “Áreas” e respeito ao uso e ao padrão a que se destinam as unidades autônomas do empreendimento.

2.12 As Áreas COMERCIAL - FACHADA ATIVA e RESIDENCIAL são partes integrantes e indissolúveis do **“TODAY CENTRO”**.

2.13 O Condomínio e as “Áreas”, 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.

DO CONDOMÍNIO

2.14 O Condomínio será composto por 01 (uma) torre com subsolo, térreo, 18 (dezoito) pavimentos tipo, 19º pavimento/lazer, ático e cobertura, perfazendo um total de 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas residenciais e 01 (uma) Loja, perfazendo um total de 293 (duzentas e noventa e três) unidades autônomas, assim classificadas:

2.14.1 Área comercial – Fachada Ativa: 01 (uma) unidade autônoma, denominada “loja – Fachada Ativa” localizada no térreo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local e

2.14.2 Área Residencial: 292 (duzentas e noventa e duas) unidades autônomas denominadas “apartamentos” de categoria de uso HMP, à razão de 16 (dezesesseis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 1º ao 18º pavimento, sendo que os apartamentos de final “16” distribuídos do 1º ao 9º pavimento serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD), e mais 04 (quatro) apartamentos localizados no 19º pavimento.

CAPÍTULO III

DA ÁREA COMERCIAL – FACHADA ATIVA

3.1 A Área Comercial será composta de partes de propriedade de uso comum e de partes de propriedade de uso exclusivo, que são aquelas abaixo relacionadas.

NO TÉRREO - Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Brigadeiro Tobias, conterà partes de propriedade e uso exclusivo, tais como: 01 (uma) loja com depósito de material de limpeza (DML) e 03 (três) w.c.s, sendo 01 (um) masculino, 01 (um) feminino e 01 (um) adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE), estando inclusas 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais (PNE), 01 (uma) vaga para utilitário e 01 (uma) vaga para veículo.

NO 1º PAVIMENTO – Conterà partes de propriedade e uso exclusivo, tais como: laje descoberta

- sobre a projeção da loja.

ÁREA COMERCIAL - FACHADA ATIVA

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Loja	01

DAS ÁREAS E FRAÇÕES - ÁREA COMERCIAL - FACHADA ATIVA

A LOJA LOCALIZADA NO TÉRREO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 299,630m² e a área comum coberta de 8,069m², perfazendo a área total de 307,699m² e total da área edificada de 307,699m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,022622 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.

DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES - ÁREA COMERCIAL - FACHADA ATIVA

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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, se houver), sempre que solicitado, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, sob pena de o aplicar multa diária pela não apresentação dos referidos documentos.

3.6 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.

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

3.7.1 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;

3.7.2 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, 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.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 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 Condomínio, sendo certo que, fica vedada a utilização de faixas ou placas de madeira indicativas de promoção, aviso, liquidação, etc.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 A área da Fachada Ativa da Loja não poderá ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, qualquer tipo de vedação deverá seguir as disposições do Manual do Proprietário. A infração à disposição, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

CAPÍTULO IV **DA ÁREA RESIDENCIAL**

4.1 A Área Residencial será composta de partes de propriedade de uso comum e de partes de propriedade de uso exclusivo, que são aquelas abaixo relacionadas.

NO TÉRREO - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Brigadeiro Tobias, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: abrigo de regulador e medidor coletivo para gás, 02 (duas) clausuras, sendo 01 (uma) social e 01 (uma) de serviço, portaria com w.c., delivery, acesso serviço, acesso social, rampa para pedestres/portadores de necessidades, depósito de lixo, gerador descoberto, lobby, hall dos elevadores, 04 (quatro) poços de elevador, depósito de material de limpeza (D.M.L.), escada pressurizada, sala de pressurização com antecâmara, mini Market, bicicletário com capacidade para 292 (duzentas e noventa e duas) vagas para bicicletas, brinquedoteca, circulação, área de preparação de alimentos (A.P.A) para funcionários, 02 (dois) vestiários para funcionários, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, 02 (dois) w.c.s

adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, salão de festas e espaço gourmet com copa, fitness, lazer descoberto, solarium com bangalô, piscina descoberta, pet place, área técnica e áreas ajardinadas sobre solo.

NO 1º PAVIMENTO – Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, escada pressurizada com local para cadeira de rodas, circulação, laje impermeabilizada, vazio do acesso de serviço e vazio do gerador, além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 16 (dezesseis) apartamentos nºs 101 a 116, sendo que o apartamento de número 116 será adaptado para pessoa com deficiência (PcD).

DO 2º AO 18º PAVIMENTO – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, escada pressurizada com local para cadeira de rodas e circulação; além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 16 (dezesseis) apartamentos finais “1” a “16”, sendo que os apartamentos de final “16” distribuídos do 2º ao 9º pavimento serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD).

NO 19º PAVIMENTO/LAZER – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: lazer descoberto (praça dos balanços, praça da lareira, churrasqueira descoberta, lounge coworking, cine rooftop, sky bar e mirante), lobby, lavanderia, sala de administração, 02 (dois) w.c.s adaptados para pessoa com deficiência (PCD), coworking, circulações, 04 (quatro) poços de elevador, escada pressurizada com local para cadeira de rodas, lajes impermeabilizadas e áreas técnicas; além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 04 (quatro) apartamentos nºs 1901, 1902, 1915 e 1916.

NO ÁTICO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador sem acesso, escada pressurizada, reservatório térmicos/boilers, casa de bombas, escada marinho para acesso à cobertura e pergolado.

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

ÁREA RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO



1º	Apartamento	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115 e 116
2º	Apartamento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 e 216
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 e 316
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415 e 416
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e 516
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615 e 616
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715 e 716
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815 e 816
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915 e 916
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015 e 1016
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115 e 1116
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215 e 1216
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315 e 1316
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415 e 1416
15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514,

		1515 e 1516
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615 e 1616
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715 e 1716
18º	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815 e 1816
19º	Apartamento	1901, 1902, 1915 e 1916

DAS ÁREAS E FRAÇÕES - ÁREA RESIDENCIAL - HMP (Apartamentos)

O APARTAMENTO DE FINAL "1" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 36,220m² (sendo 29,980m² de área coberta e 6,240m² de área descoberta) e a área comum de 13,015m² (sendo 10,648m² de área coberta e 2,367m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,235m² e total da área edificada de 40,628m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003321 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO.**

O APARTAMENTO DE FINAL "2" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 35,330m² (sendo 29,480m² de área coberta e 5,850m² de área descoberta) e a área comum de 12,772m² (sendo 10,449m² de área coberta e 2,323m² de área descoberta), perfazendo a área total de 48,102m² e total da área edificada de 39,929m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003259 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO.**

O APARTAMENTO DE FINAL "3" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 35,340m² (sendo 29,380m² de área coberta e 5,960m² de área descoberta) e a área comum de 12,746m² (sendo 10,428m² de área coberta e 2,318m² de área descoberta), perfazendo a área total de 48,086m² e total da área edificada de 39,808m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003252 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO.**

O APARTAMENTO DE FINAL "4" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 37,620m² e a área comum de 15,406m² (sendo 12,604m² de área coberta e 2,802m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,026m² e total da área edificada de 50,224m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003931 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

O APARTAMENTO DE FINAL "5" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 58,710m² (sendo 37,510m² de área coberta e 21,200m² de área descoberta) e a área comum de 18,010m² (sendo 14,737m² de área coberta e 3,273m² de área descoberta), perfazendo a área total de 76,720m² e total da área edificada de 52,247m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004604 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

O APARTAMENTO DE FINAL "6" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 40,390m² (sendo 29,230m² de área coberta e 11,160m² de área descoberta) e a área comum de 13,367m² (sendo 10,936m² de área coberta e 2,431m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,757m² e total da área edificada de 40,166m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003411 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "7" E "8" LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 39,920m² (sendo 28,940m² de área coberta e 10,980m² de área descoberta) e a área comum de 13,234m² (sendo 10,827m² de área coberta e 2,407m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,154m² e total da área edificada de 39,767m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003377 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "9" E "10" LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 40,550m² (sendo 29,430m² de área coberta e 11,120m² de área descoberta) e a área comum de 13,453m² (sendo 11,006m² de área coberta e 2,447m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,003m² e total da área edificada de 40,436m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003432 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

P *W*

O APARTAMENTO DE FINAL "11" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 39,920m² (sendo 28,940m² de área coberta e 10,980m² de área descoberta) e a área comum de 13,234m² (sendo 10,827m² de área coberta e 2,407m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,154m² e total da área edificada de 39,767m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003377 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

O APARTAMENTO DE FINAL "12" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 40,390m² (sendo 29,150m² de área coberta e 11,240m² de área descoberta) e a área comum de 13,356m² (sendo 10,927m² de área coberta e 2,429m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,746m² e total da área edificada de 40,077m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003408 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

O APARTAMENTO DE FINAL "13" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 58,920m² (sendo 37,720m² de área coberta e 21,200m² de área descoberta) e a área comum de 18,145m² (sendo 14,845m² de área coberta e 3,300m² de área descoberta), perfazendo a área total de 77,065m² e total da área edificada de 52,565m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004629 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

O APARTAMENTO DE FINAL "14" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 39,920m² (sendo 37,840m² de área coberta e 2,080m² de área descoberta) e a área comum de 15,739m² (sendo 12,875m² de área coberta e 2,864m² de área descoberta), perfazendo a área total de 55,659m² e total da área edificada de 50,715m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004017 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

O APARTAMENTO DE FINAL "15" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 39,180m² (sendo 37,130m² de área coberta e 2,050m² de área descoberta) e a área comum de 15,485m² (sendo 12,669m² de área coberta e 2,816m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,665m² e total da área edificada de 49,799m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

O APARTAMENTO DE FINAL "16" LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 31,210m² (sendo 29,580m² de área coberta e 1,630m² de área descoberta) e a área comum de 12,318m² (sendo 10,078m² de área coberta e 2,240m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,528m² e total da área edificada de 39,658m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003143 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "1" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,980m² e a área comum de 12,230m² (sendo 10,006m² de área coberta e 2,224m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,210m² e total da área edificada de 39,986m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003121 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "2" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,480m² e a área comum de 12,033m² (sendo 9,845m² de área coberta e 2,188m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,513m² e total da área edificada de 39,325m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003070 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "3" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,380m² e a área comum de 11,996m² (sendo 9,814m² de área coberta e 2,182m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,376m² e total da área edificada de 39,194m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003061 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "4" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 37,620m² e a área comum de 15,406m² (sendo 12,604m² de área coberta e 2,802m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,026m² e total da área edificada de 50,224m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003931 e nas outras partes do CONDOMÍNIO.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "5" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 37,510m² e a área comum de 15,385m² (sendo 12,587m² de área coberta e 2,798m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,895m² e

total da área edificada de 50,097m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003925 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "6" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,230m² e a área comum de 11,961m² (sendo 9,786m² de área coberta e 2,175m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,191m² e total da área edificada de 39,016m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003052 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "7", "8" E "11" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 28,940m² e a área comum de 11,853m² (sendo 9,697m² de área coberta e 2,156m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,793m² e total da área edificada de 38,637m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003024 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "9" E "10" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,430m² e a área comum de 12,050m² (sendo 9,859m² de área coberta e 2,191m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,480m² e total da área edificada de 39,289m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003074 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "12" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,150m² e a área comum de 11,941m² (sendo 9,769m² de área coberta e 2,172m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,091m² e total da área edificada de 38,919m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003047 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "13" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 37,720m² e a área comum de 15,474m² (sendo 12,660m² de área coberta e 2,814m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,194m² e total da área edificada de 50,380m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003948 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "14" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 37,840m² e a área comum de 15,489m² (sendo

12,672m² de área coberta e 2,817m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,329m² e total da área edificada de 50,512m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003952 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "15" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 37,130m² e a área comum de 15,225m² (sendo 12,456m² de área coberta e 2,769m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,355m² e total da área edificada de 49,586m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003885 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

OS APARTAMENTOS DE FINAL "16" LOCALIZADOS DO 2º AO 18º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirão a área privativa de 29,580m² e a área comum de 12,112m² (sendo 9,909m² de área coberta e 2,203m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,692m² e total da área edificada de 39,489m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003091 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

O APARTAMENTO DE FINAL "1" LOCALIZADO NO 19º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 29,980m² e a área comum de 12,230m² (sendo 10,006m² de área coberta e 2,224m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,210m² e total da área edificada de 39,986m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003121 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

O APARTAMENTO DE FINAL "2" LOCALIZADO NO 19º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 30,070m² e a área comum de 12,273m² (sendo 10,041m² de área coberta e 2,232m² de área descoberta), perfazendo a área total de 42,343m² e total da área edificada de 40,111m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003131 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

O APARTAMENTO DE FINAL "15" LOCALIZADO NO 19º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 37,860m² e a área comum de 15,532m² (sendo 12,707m² de área coberta e 2,825m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,392m² e total da área edificada de 50,567m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003963 e nas outras partes do **CONDOMÍNIO**.

P V

O APARTAMENTO DE FINAL "16" LOCALIZADO NO 19º PAVIMENTO DO "TODAY CENTRO", possuirá a área privativa de 29,580m² e a área comum de 12,112m² (sendo 9,909m² de área coberta e 2,203m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,692m² e total da área edificada de 39,489m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003091 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.

DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES - ÁREA RESIDENCIAL

4.3 A Área Residencial terá destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma das unidades destinadas ao uso e ocupação unifamiliar.

4.4 A Área Residencial contará com uma área destinada a Mini Market de conveniência com autoatendimento, localizado no térreo e considerada de uso comum dessa "Área".

4.5 A Área Residencial deverá 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 pela Área Residencial, observando, todavia, o quórum previsto no item 10.9.1.

4.6 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 da Área Residencial.

4.7 O Mini Market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos 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.

4.8 A receita obtida com o arrendamento deste espaço, se houver, será revertida ao Condomínio.

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

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

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

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

CAPITULO V

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRE AS ÁREAS RESIDENCIAL E COMERCIAL

5.1 As áreas técnicas e de lazer abaixo listadas serão consideradas áreas comuns compartilhadas entre as Áreas, 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 A ÁREA COMERCIAL - FACHADA ATIVA E A ÁREA RESIDENCIAL

NO SUBSOLO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador sem acesso, reservatórios de água potável/reservatórios inferiores, reservatório para aproveitamento de águas pluviais, reservatório de controle de escoamento superficial e escada marinho para acesso.

NO TÉRREO - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Brigadeiro Tobias, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: medidores, câmara transformadora, distribuição geral (DG), sala de quadros, centro de medição.

P W

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

NO ÁTICO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios de água potável/reservatórios superiores.

5.2. É vedado o acesso dos condôminos para as áreas de uso exclusivo de outra “Área”, com exceção de situações em que haja necessidade de manutenção (no subsolo, lajes impermeabilizadas no 1º pavimento e reservatórios no ático), desde que previamente autorizado pelo Síndico ou pelo respectivo subsíndico residencial (se houver).

5.3. A Loja deverá ter acesso a sua laje de cobertura sempre quando for solicitado, para fins de manutenção, sendo a limpeza a cargo do Condomínio.

5.3. As áreas compartilhadas por mais de uma “Área” serão sempre administradas pela Área Residencial, exceto se deliberado em Assembleia.

CAPÍTULO VI

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

6.1 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.

6.2 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).

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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 que determinará as providências necessárias.

6.5.1 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.

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

6.7 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, 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.

6.7.1. 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.

6.7.2 Acerca da contratação mencionada no item 6.7, 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.

6.7.3 A contratação mencionada nos itens 6.7 e 6.7.2 ficará sujeita às disposições da presente Convenção.

6.8 O Condomínio obriga-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.

6.9 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 rejuntos, inclusive ácidos de quaisquer tipos.

6.10. 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, 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.

6.11 O Regimento Interno estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico do Condomínio.

CAPÍTULO VII

DAS VAGAS

7.1 O "TODAY CENTRO" conterà 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência (PCD), 01 (uma) vaga para utilitário e 01 (uma) vaga para veículo, com acesso a partir da Rua Brigadeiro Tobias, todas de uso exclusivo da loja.

7.2 **NA ÁREA RESIDENCIAL** conterà 292 (duzentas e noventa e duas) vagas para bicicletas de

uso comum e individuais, definidas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

7.2.1 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.

7.2.2 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 da Área Residencial.

7.3 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 VIII
DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

8.1 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.

8.2 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:

8.3 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, 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 (se houver) e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;

8.4 São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno do Condomínio;

b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;

c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias, 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;

e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;

f) ressarcir o Condomínio, 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 (se houver) 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;

f v

- l) cooperar com o Síndico, 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 expresso 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 infectocontagiosa;

8.5 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);

b) 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;

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

d) 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;

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

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

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

h) 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;

i) 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.

j) 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;

8.6 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 IX
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A) DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

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

9.1.1 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 nota fiscal de serviços de pessoa jurídica.

9.1.3 - O síndico será assessorado por um Conselho Consultivo e eventualmente auxiliado por um subsíndico, obrigatoriamente condômino, todos residentes no Condomínio e, também, eventualmente, por uma administradora.

9.1.4 - Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em assembleia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por igual prazo. O cargo de subsíndico poderá deixar de ser preenchido.

9.1.4.1 - O síndico poderá ser reeleito para apenas um mandato consecutivo, podendo após 02 (dois) mandatos ser eleito para o Conselho Consultivo.

9.1.4.2 - Não obstante os dispositivos mencionados nesta Convenção, fica reservado aos "ex-síndicos", o direito de participarem de novas eleições, após a sua reeleição, desde que entre uma reeleição e outra haja o interregno de pelo menos um mandato.

P V

9.1.5 - Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo ou para outros eventuais órgãos do Condomínio o condômino que esteja em débito com as despesas de Condomínio, tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

9.2 - Além das legais, previstas no artigo 1.348 do Código Civil, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) fixar atribuições ao subsíndico, se houver;
- b) contratar, após aprovação da Assembleia Geral, a administradora do Condomínio.
- c) fixar as atribuições da Administradora no que diga respeito à questões do Condomínio, mediante ajuste em contrato próprio;
- d) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à conservação, segurança, e moralidade, bem como coordenar a boa execução dos serviços realizados nas áreas comuns do Condomínio;
- e) apresentar o orçamento específico do Condomínio para o exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º (primeiro) de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 (trinta e um) de dezembro do mesmo ano, e consolidará os orçamentos com os gastos previstos do Condomínio.
- f) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do Condomínio;
- g) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;
- h) mandar executar quaisquer consertos ou reparos de qualquer 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;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção, do regimento interno ou de deliberação assemblear;
- j) representar, ativa e passivamente, o Condomínio em juízo ou fora dele, receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de 1ª. linha;
- k) contratar os seguros do Condomínio contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da

P W

reconstrução do Condomínio, em caso de destruição total ou parcial, além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio;

- l) efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros;
- m) convocar assembleia geral e reunião do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos 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; livro de moradores; plantas e outros inerentes à respectiva administração condominial;
- o) providenciar abertura, numeração, rubrica, encadernação, encerramento e registro (se necessário) dos livros;
- p) 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;
 - p.1) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados às 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 20% (vinte por cento);
 - p.2) caso venha a ficar inadimplente o condômino devedor, incidirá nas penalidades previstas nesta Convenção;
- q) admitir e demitir empregados do Condomínio, 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, ou contratar empresa e/ou funcionários terceirizados para executar os serviços inerentes ao Condomínio, sem prejuízo do orçamento anual;
- r) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;
- s) emitir e enviar os boletos de cobrança a cada condômino, discriminando todos os valores;
- t) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, energia elétrica, água, gás, esgoto, etc.;
- u) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos, encargos e contribuições, previstos em lei, na hipótese de não ser contratada empresa terceirizada para executar os serviços do Condomínio, pois neste caso a empresa

terceirizada será responsável, direta e exclusivamente, pelo registro e pagamento de todos os tributos, encargos e contribuições relativos a seus empregados;

v) enviar cartas de convocação para a assembleia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

w) 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;

x) delegar, total ou parcialmente, poderes de representação ou funções administrativas, especificando-as, quando da delegação, a pessoas naturais ou jurídicas, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral, na forma prevista nesta Convenção;

x.1) as funções que exorbitem a mera administração ordinária são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo síndico;

y) impor multa a condômino, auxiliado pela administradora (se houver) e pelo Conselho Consultivo;

z) implantar e executar o sistema de gestão de manutenção;

aa) tomar as devidas providências necessárias, a fim de garantir o acesso de concessionárias de serviços públicos em geral às dependências do Condomínio com o objetivo, dentre outros, de efetuar análises técnicas e reparos em equipamentos de suas respectivas alçadas;

ab) 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.

9.2.1. O síndico poderá, na forma da letra "c" do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada conforme estipulado em contrato a ser firmado entre o Condomínio e a Administradora. A delegação de atribuições à Administradora deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

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

9.2.3 - O subsíndico, quando existir, terá as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) assessorar o síndico no desempenho de suas funções;
- b) substituir o síndico durante sua ausência, desde que referida ausência seja formalizada por escrito;
- c) desempenhar eventuais outras funções que venham a ser determinadas em assembleia geral dos condôminos.

9.3- Das decisões do síndico ou do subsíndico caberá recurso para a assembleia geral, na qual os condôminos deliberarão acerca da procedência ou não das mesmas.

9.4 - As funções do subsíndico, do Conselho Consultivo e seus suplentes e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada. No entanto, a Assembleia que eleger o síndico poderá deliberar sobre eventual remuneração ao subsíndico e demais membros da administração, por maioria simples dos presentes.

9.4.1 - A regra prevista na primeira parte do item 9.4 não se aplica na hipótese de a assembleia geral deliberar pela contratação de empresa administradora, uma vez que esta será devidamente remunerada pelos serviços por ela prestados.

9.5- A destituição do síndico e/ou subsíndico, se houver que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio, dar-se-á por deliberação dos votos da maioria absoluta dos condôminos, que representem, pelo menos, metade mais uma das frações ideais, em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

9.6 - Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico, assumirá as funções o subsíndico, se houver, e, na sua falta ou impedimento, o presidente do Conselho Consultivo.

9.6.1 - O subsíndico, se houver, ou o presidente do Conselho Consultivo, assumindo as funções do síndico, convocará a assembleia geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembleia geral ordinária.

B) - DO CONSELHO CONSULTIVO

9.7- O Conselho Consultivo será constituído de 06 (seis) condôminos, sendo 03 (três) conselheiros titulares e 03 (três) conselheiros suplentes, que elegerão entre si o Presidente do Conselho e terá as seguintes atribuições:

- 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) elaborar regulamento e alterações que forem necessários, para uso das áreas recreativas do Condomínio;
- e) levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa, bem como rubricar as folhas.
- g) auxiliar o síndico em relação à aplicação de multas aos condôminos infratores.

9.8 - No caso de vacância do cargo de conselheiro titular, seu conselheiro suplente, eleito em assembleia geral ordinária, conforme item 10.7, acima, assumirá suas funções.

9.8.1 - No caso de vacância do cargo de membro do Conselho, o substituto será nomeado pelo Subsíndico, que ficará no cargo até que seja realizada a próxima Assembleia do Condomínio Geral.

9.9- O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo síndico, ou pelo subsíndico, ou por qualquer membro do Conselho. 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.

9.10 - Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à assembleia geral, que decidirá acerca da procedência ou não de sua decisão.

9.11 - No caso de vacância do cargo de membro do Conselho, o substituto será nomeado pelo síndico, que ficará no cargo até que seja realizada a próxima Assembleia do Condomínio.

9.12 - O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses dos Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, pelo Síndico. 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.

9.13 - No exercício normal de suas atribuições, o síndico e/ou a administradora (se houver) não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do síndico e/ou da administradora (se houver) podem ser revistos através de Assembleia Geral.

C) - DO CONSELHO FISCAL

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

9.14.2 Caso o Condomínio venha a ter um Conselho Fiscal Central, o mesmo será composto por 02 (dois) membros, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

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

D) DA ADMINISTRADORA

9.15 A Administradora terá as funções administrativas que lhe forem delegadas em Assembleia Específica, mediante contrato específico, e procederá de acordo com suas determinações.

9.16 A Administradora será empresa especializada, prestará 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.

E) DE OUTROS ÓRGÃOS

9.17 - Além do Conselho Consultivo, a assembleia geral poderá instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições que expressamente definir.

9.18 - Esses órgãos complementares terão caráter transitório ou permanente de acordo com os interesses do Condomínio. Quando instituídos, adotar-se-ão, quanto a seu procedimento, as normas estabelecidas ao Conselho Consultivo, no que couber, inclusive a natureza não remunerada de suas funções.

9.19 - Em especial, poderá ser instituído um Conselho Fiscal, composto por 03 (três) membros, eleitos pela assembleia, com mandato de 02 (dois) anos, ao qual competirá emitir pareceres sobre as contas do síndico, função que nesta hipótese não mais caberá ao Conselho Consultivo.

CAPÍTULO X
DAS ASSEMBLEIAS

10.1 - As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em assembleia geral do Condomínio, ordinária ou extraordinária, onde sua realização poderá:

10.1.1 - Ser de forma presencial nas dependências do próprio Condomínio;

10.1.2 - Ou por meios virtuais através de software específicos, por motivos de força maior ou casos fortuitos, onde a participação dos condôminos será de forma remota.

10.2 - A convocação da assembleia geral poderá ser efetuada:

- a) pelo síndico;
- b) por condôminos, que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do Condomínio.
- c) pelo conselho consultivo
- d)- pela administradora

10.3- A assembleia geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível do Condomínio e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no Condomínio, e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos. Poderá também ser adotada forma de comunicação via eletrônica.

10.3.1 - 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.

10.3.2 - Também serão indicados no edital de convocação o dia, a hora e o 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, com qualquer quórum.

10.3.3 - A Assembleia poderá ocorrer no ambiente virtual, a qual deverá seguir os mesmos procedimentos da assembleia presencial.

10.4.3 - Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembleia geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo de decisão proferida pelo síndico ou por delegação deste, pelo subsíndico ou pela administradora, se houver, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

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

10.6.1 - Caberá ao presidente da assembleia geral, que não poderá ser o síndico:

- 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.

10.7 - 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, submetidos 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 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.

10.7.1 - 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.

10.7.2 - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no registro de imóveis competente.

10.7.3 - A cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 15 (quinze) dias da data da assembleia geral, podendo ser por via eletrônica.

10.7.4 - 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.

10.8 - 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, subsíndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes) e de outros eventuais órgãos, quando aplicável;
- e) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

10.8.1 - A assembleia geral extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção ou do regimento interno;
- c) destituição do síndico ou subsíndico, administradora e/ou dos membros do conselho consultivo 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;
- e) imposição de multa a condômino.
- e) conhecer e julgar recurso de condômino ou do conselho consultivo.

10.8.2 No caso de destituição ou pedido de demissão de Síndico Profissional, este deverá ocorrer de acordo com o contrato firmado com o Condomínio.

10.9 Salvo quando exigido quórum especial, para instalação da assembleia geral será observado o seguinte quórum:

- a) 1º (primeira) convocação: maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais;
- b) 2º (segunda) convocação: maioria dos votos dos condôminos presentes.

10.9.1 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral:

- a) 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;
- b) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições, com exceção da letra "i", abaixo: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- c) modificações das partes comuns do Condomínio, incluindo modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o Condomínio, assim como a alteração da destinação específica do Condomínio ou da unidade imobiliária: 100% (cem por cento) dos votos do Condomínio;
- d) modificação das "Condições Gerais" desta Convenção, do "Capítulo VII - "Do Seguro", total ou parcialmente: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- e) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio: votos que representem metade mais uma das frações ideais;

- f) mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária: 100% (cem por cento) dos votos do Condomínio;
- g) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias: 100% (cem por cento) dos votos do Condomínio;
- h) alteração da destinação das áreas de lazer do Condomínio: maioria absoluta de votos do Condomínio (metade mais um);
- i) alteração das disposições contidas nos Capítulos XI, XII e XV abaixo: unanimidade dos votos do Condomínio.
- j) deliberação sobre seguro do Condomínio e/ou assuntos financeiros: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio.
- k) modificações do regimento interno 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.

10.10 Na assembleia geral, os votos serão por unidade, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, os votos em branco não serão computados.

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

10.10.2 O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de Condomínio, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, salvo se houver depósito judicial para questionamento de pagamento, exceto quando a matéria exigir unanimidade dos condôminos.

10.11 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, desde que convocados na forma prevista nesta Convenção.

10.12 Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

10.13 À copropriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

10.14 O locatário poderá votar nas decisões da Assembleia Geral que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, desde que o locador não esteja presente ou representado por um procurador.

10.15 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 síndico - que o encaminhará ao presidente da assembleia geral - ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

10.15.1 Cada procurador poderá representar apenas um proprietário, independentemente do número de unidades autônomas que este tiver. Para tal fim, será válida procuração outorgada por instrumento particular, com necessidade de firma reconhecida.

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

10.16.1 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.

10.17 A assembleia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO XI
DO SEGURO

11.1 O Condomínio será obrigado 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.

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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 XII
DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

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

12.2 São despesas ordinárias do Condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do Condomínio, inclusive a remuneração do Síndico e/ou da administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias, exceto a unidade autônoma "Loja", de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

UNIDADE	COEFICIENTE DE RATEIO DE CONDOMÍNIO			NÚMERO DE UNIDADES IDÊNTICAS
	GERAL	Para a Área COMERCIAL - FACHADA ATIVA	Para a Área RESIDENCIAL	
Fachada Ativa				
Loja	0.022622	1.000000		1
Residencial				
1º Pav.				
Finais				
1	0.003321		0,003398	1
2	0.003259		0,003334	1
3	0.003252		0,003328	1
4	0.003931		0,004022	1
5	0.004604		0,004703	1
6	0.003411		0,00349	1
7	0.003377		0,003455	1
8	0.003377		0,003455	1
9	0.003432		0,003512	1
10	0.003432		0,003512	1
11	0.003377		0,003455	1
12	0.003408		0,003487	1
13	0.004629		0,004737	1
14	0.004017		0,00411	1
15	0.003951		0,004043	1
16	0.003143		0,003216	1
2º ao 18º				
Pavtos.				
Finais				
1	0.003121		0,003193	17
2	0.003070		0,003141	17
3	0.003061		0,003131	17
4	0.003931		0,004022	17
5	0.003925		0,004016	17
6	0.003052		0,003123	17
7, 8, 11	0.003024		0,003094	51
9 e 10	0.003074		0,003146	34
12	0.003047		0,003117	17
13	0.003948		0,004039	17
14	0.003952		0,004044	17
15	0.003885		0,003975	17
16	0.003091		0,003162	17
19º Pav.				
Finais				
1	0.003121		0,003193	1
2	0.003131		0,003204	1
15	0.003963		0,004055	1
16	0.003091		0,003162	1
TOTAIS	1.000000	1.000000	1.000000	293

12.2.1 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

f *VA*

da fachada da loja (quando da pintura do empreendimento como um todo) e impostos ou taxas que afetem a Loja.

12.6 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 primeiro dia útil de cada mês a que correspondam, ou outra data que venha a ser determinada, observando, contudo, o disposto neste capítulo, com exceção do titular da unidade autônoma "Loja".

12.6.1 - O síndico enviará a cada condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

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

12.7 - Cada condômino das unidades residenciais concorrerá antecipada e mensalmente para todas as despesas ordinárias do Condomínio, na proporção de sua fração ideal, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas mensalmente, no dia a ser definido em Assembleia. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a(s) respectiva(s) quota(s) na forma deliberada na Assembleia Geral que as tiver aprovado e informada(s) através de carta registrada, ou outra comunicação sob protocolo ou por e-mail.

12.8 - 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 energia elétrica, 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 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.

k) outras despesas autorizadas pela Assembleia Geral.

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

12.10 Os condôminos suprirão o Condomínio das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em assembleia geral, na forma em que nela ficar decidido.

12.11 Conforme dispõe artigo 1.341 do Código Civil, a realização de obras no condomínio depende:

- 1) se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos;
- 2) se úteis, de voto da maioria dos condôminos presentes em Assembleia.

12.11.1 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.

12.12 As obras ou reparações necessárias e urgentes podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

12.12.1 Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

12.12.2 O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

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

CAPÍTULO XIII
DO FUNDO DE RESERVA

13.1 - Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do Condomínio e despesas judiciais, não previstas em orçamento, fica criado o fundo de reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino (corresponde aos valores devidos, respectivamente ao Condomínio), ou seja, 5% (cinco por cento) das despesas do Condomínio serão revertidas ao fundo de reserva do Condomínio;
- b) juros moratórios e multas impostas aos condôminos por infração desta Convenção, e que venham a ser cobrados dos condôminos;
- c) 20% (vinte por cento) do saldo 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, tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação das áreas comuns (salão de festas, por exemplo) para os condôminos;

13.2 A Assembleia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva do Condomínio.

13.3 O Síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadmissíveis. Ressalvado tal caso, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

13.4 O Condomínio deverá constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

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

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

CAPÍTULO XIV
DAS PENALIDADES

14.1 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.

14.2 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 8.4 e (ii) alíneas A e B do item 8.5, pagará multa, a ser deliberada por $\frac{2}{3}$ no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 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.

14.6 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 XV
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

15.1 - 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.

15.2 Considerando que o Condomínio "**TODAY CENTRO**" 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 XVI
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 Os condôminos poderão optar por implantar a oferta de serviços pay per use, não obrigatórios, mediante adesão individual ou coletiva.

16.4.1 – 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.

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

16.6 O Condomínio deverá disponibilizar as áreas destinadas à realização de tais serviços, e os locais destinados para tanto.

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

16.8 O Condomínio não será responsável:

- 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.

16.9 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 XVII
DO REGIMENTO INTERNO

17.1 O Condomínio possuirá 01 (um) Regimento interno, que será aprovado por maioria simples dos condôminos 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.

17.2 O Regimento Interno do Condomínio, 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, presentes na Assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

17.4 O Regimento Interno tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do "**TODAY CENTRO**", instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

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

CAPÍTULO XVIII **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

18.1 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.

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

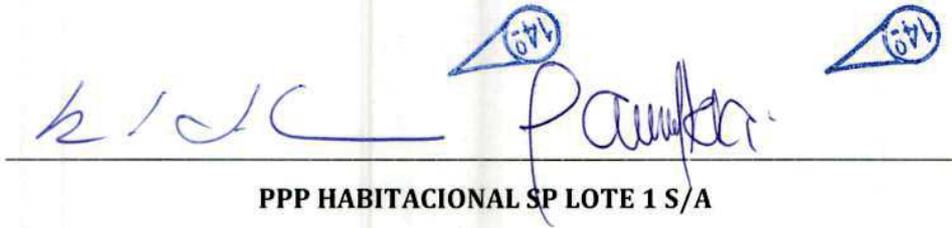
18.3 Durante os 05 (cinco) anos após a expedição do habite-se, a Incorporadora desde que comunicado previamente, terá o direito de averiguar nas dependências do Condomínio o cumprimento das manutenções e obrigações elencadas no manual do Síndico.

P N

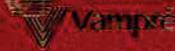
18.4 A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, co-proprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

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

São Paulo, 20 de janeiro de 2022.


PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A

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

 **14º Tabelião de Notas de São Paulo**
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo/SP
Fone: (11) 3065.4500 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:
CAROL NAMI NAKATA, HUBERT EPPENSTEIN DE CARVALHO*****

São Paulo, 21 de Janeiro de 2022. C. Seq: 44840266, 15:52:17h

R\$15,00 SELO(S) S21047AA0831081



Valido somente com selo de autenticidade.

 **14º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO**
SUELEM DA SILVA
FIAV SÃO PAULO
S21047AA0831081



- VAMPRE
DA SILVA
AUTORIZADA
CAPITAL