

# **MEMORIAL DESCRITIVO**

**“EDIFÍCIO DOM”**

Memorial descritivo do “EDIFÍCIO DOM”, conforme memorial de incorporação depositado no 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

## **1. DESCRIÇÃO GERAL**

### **1.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO:**

“**IMÓVEL: UM TERRENO**, situado à Rua Claudino Pinto, onde existiram os prédios sob nºs 137/139, 151/153/157, 161/181 e 191/193, Lote nº “2”, no 6º Subdistrito – Brás, com a seguinte descrição: Tem início no ponto 1, situado no alinhamento predial da Rua Claudino Pinto, distante 5,19 metros do alinhamento da Rua Carneiro Leão; deste ponto segue 57,80 metros pelo alinhamento da Rua Claudino Pinto até atingir o ponto 2; deflete à direita formando ângulo interno de 91°32’02” e segue 31,26 metros, confrontando com o imóvel nº 133 da Rua Claudino Pinto (matrícula nº 134.259) até atingir o ponto A; deflete à direita formando ângulo interno de 88°49’55” e segue 57,42 metros, confrontando com o lote 1 do desdobro (matrícula nº 137.164) até atingir o ponto B; deflete à direita formando ângulo interno de 91°50’12” e segue 31,38 metros, confrontando com os imóveis nºs 104/108 (matrícula nº 108.493), 110/114 (matrícula nº 97.732), 116/122 (transcrição nº 48.415), todos da Rua Carneiro Leão e 124/126 da Rua Carneiro Leão, esquina com a Rua Claudino Pinto (matrícula nº 57.635) até atingir o ponto 1, início dessa descrição, formando ângulo interno de 87°47’51”, encerrando a área de 1.785,62 m².”

Contribuinte: 003.011.0631-2

### **1.2 OBJETO DA INCORPORAÇÃO:**

O objeto da presente incorporação, a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, é um **condomínio de natureza residencial** que será construído sobre o terreno acima descrito, nos termos do Alvará de Execução 2012-17069-02, emitido em 08/06/2020 no processo nº 2015/0338003-0, pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O “**EDIFÍCIO DOM**” será composto por 01 (uma) Torre, contendo térreo, 18 pavimentos e ático, a razão de 17 (dezesete) apartamentos tipo distribuídos do 1º ao 16º pavimento e 13 (treze) apartamentos tipo distribuídos do 17º ao 18º pavimento, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 18º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais.

O empreendimento totaliza 298 (duzentas e noventa e oito) unidades autônomas e girará sob a denominação de “**EDIFÍCIO DOM**”.

Conforme o Alvará precitado, o empreendimento será lançado pelo nºs 157, 171/181/191/193 da Rua Claudino Pinto e possuirá uma área total construída de **11.791,03m²**.

### **1.3 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:**

O “**EDIFÍCIO DOM**” será constituído conforme a seguinte discriminação:

**NO TÉRREO** – Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Claudino Pinto, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso para pedestres e veículos, abrigo para medidores, poço de retardo, jardins, portaria com w.c, centro de medição, hall dotado de porta corta fogo, área de circulação, 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, salão de festas com copa, espaço gourmet, espaço para crianças, sala de ginástica, lavanderia, 01 (um) depósito, 02 (dois) vestiários para portadores de necessidades

especiais, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, 01 (um) vestiário para funcionários, sala para funcionários, sala de pressurização, 02 (duas) lixeiras, bicicletário com capacidade para 20 (vinte) bicicletas, solário, piscina não aquecida, 02 (duas) churrasqueiras, reservatórios inferiores, áreas de circulação para veículos e garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **29 (vinte e nove) vagas** de veículos, a razão de 05 (cinco) vagas descobertas de tamanho “P”, sob n°s 02, 04, 06, 11 e 13; 21 (vinte e uma) vagas de tamanho “M”, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15,17, 19, 21, 23 e 25; 15 (quinze) vagas descobertas, sob n°s 01, 03, 05, 09, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27 a 30; 02 (duas) vagas descobertas de tamanho “G”, sob n°s 12 e 14; 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais, além de **20 (vinte) vagas** para motocicletas, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15 a 20 e 14 (quatorze) vagas descobertas, sob n°s 01 a 14, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

Conterá, ainda, partes de propriedade e **uso exclusivo** constituída por **08 (oito)** vagas autônomas de tamanho “P”, sendo 02 (duas) vagas cobertas, sob n°s 07 e 08 e 06 (seis) vagas descobertas sob n°s 31 a 36.

**DO 1º AO 16º PAVIMENTO** – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência, hall, área de circulação e shafts; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 17 (dezesete) apartamentos, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 16º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais.

**NO 17º PAVIMENTO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência, hall, área de circulação, shafts, lajes impermeabilizadas; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 13 (treze) apartamentos, sendo que o apartamento de número 1704, será adaptável para portadores de necessidades especiais.

**NO 18º PAVIMENTO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência dotada de porta corta fogo, hall, área de circulação e shafts; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 13 (treze) apartamentos, sendo que o apartamento de número 1804, será adaptável para portadores de necessidades especiais.

**NO BARRILETE** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores, 02 (duas) escadas marinheiro, alçapão, barrilete, lajes impermeabilizadas e cobertura geral do edifício.

**NA COBERTURA** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (duas) escadas marinheiro, lajes impermeabilizadas e cobertura dos reservatórios.

#### **1.4 DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO:**

O “**EDIFÍCIO DOM**” será constituído de duas partes distintas, a saber:

- a) Partes de propriedade e uso comum ou do CONDOMÍNIO; e
- b) Partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas.

## **DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO COMUM OU DO CONDOMÍNIO**

As **PARTES DE PROPRIEDADE COMUM** serão aquelas definidas pelo artigo 1.331, parágrafo 2º do Código Civil Brasileiro e pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber, e, ainda, todas as áreas de uso comum descritas no Capítulo supra, e na futura **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**.

## **DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS**

São, partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as 298 (duzentos e noventa e oito) unidades autônomas, a razão de 17 (dezessete) apartamentos tipo distribuídos do 1º ao 16º pavimento e 13 (treze) apartamentos tipo distribuídos do 17º ao 18º pavimento, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 18º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais, abaixo discriminadas.

### **DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO “EDIFÍCIO DOM”**

<b>PAVIMENTO</b>	<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>
1º	Apartamento	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117
2º	Apartamento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 e 217
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 317
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416 e 417
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 e 617
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716 e 717
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816 e 817
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916 e 917
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 e 1017
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116 e 1117
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216 e 1217
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314,

		1315, 1316 e 1317
14°	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416 e 1417
15°	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516 e 1517
16°	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616 e 1617
17°	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1714, 1715, 1716 e 1717
18°	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1814, 1815, 1816 e 1817

### **1.5 ÁREAS E FRACÇÕES IDEAIS:**

#### **DAS UNIDADES AUTONOMAS – “EDIFÍCIO DOM”**

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 11,527m<sup>2</sup>, (sendo 7,195m<sup>2</sup> de área coberta e 4,332m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 45,997m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,665m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035062 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A1 DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS NO 16º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 21,332m<sup>2</sup>, (sendo 9,872m<sup>2</sup> de área coberta e 11,460m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 55,802m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,342m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039334 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A2 DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS DO 14º AO 15º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 13,862m<sup>2</sup>, (sendo 8,004m<sup>2</sup> de área coberta e 5,858m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,332m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,474m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036080 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A’ DE FINAIS “6” E “12” LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 11,530m<sup>2</sup>, (sendo 7,197m<sup>2</sup> de área coberta e 4,333m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,010m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,677m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035073 no solo e nas demais partes do condomínio.

**O APARTAMENTO TIPO A’ DE NÚMERO 1406 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirá a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de

11,530m<sup>2</sup>, (sendo 7,197m<sup>2</sup> de área coberta e 4,333m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,010m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,677m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035073 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A'1 DE FINAIS "6" E "12" LOCALIZADOS DO 15º AO 16º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 21,335m<sup>2</sup>, (sendo 9,874m<sup>2</sup> de área coberta e 11,461m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 55,815m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,354m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039345 no solo e nas demais partes do condomínio.

**O APARTAMENTO TIPO A'2 DE NÚMERO 1412 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirá a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 13,865m<sup>2</sup>, (sendo 8,006m<sup>2</sup> de área coberta e 5,859m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,345m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,486m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036090 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO B DE FINAIS "4" E "14" LOCALIZADOS DO 1º AO 16º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 27,480m<sup>2</sup>, a área comum de 9,190m<sup>2</sup>, (sendo 5,736m<sup>2</sup> de área coberta e 3,454m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,670m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,216m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0027953 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO B' DE FINAIS "4" E "14" LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 29,050m<sup>2</sup>, a área comum de 9,715m<sup>2</sup>, (sendo 6,064m<sup>2</sup> de área coberta e 3,651m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 38,765m<sup>2</sup>, a área total edificada de 35,114m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0029550 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C DE FINAIS "7", "8", "10" E "11" LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 11,647m<sup>2</sup>, (sendo 7,270m<sup>2</sup> de área coberta e 4,377m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,477m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,100m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035429 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C1 DE FINAIS "7", "8", "10" E "11" LOCALIZADOS DO 15º AO 16º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 21,452m<sup>2</sup>, (sendo 9,947m<sup>2</sup> de área coberta e 11,505m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,777m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039701 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C1 DE FINAIS "8" E "10" LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM"**, possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 21,452m<sup>2</sup>, (sendo 9,947m<sup>2</sup> de área coberta e 11,505m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na

garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,777m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039701 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C2 DE FINAIS “7”, “8”, “10” E “11” LOCALIZADOS NO 14º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 13,982m<sup>2</sup>, (sendo 8,079m<sup>2</sup> de área coberta e 5,903m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,812m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,909m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036446 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C’ DE FINAIS “7” E “11” LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 35,260m<sup>2</sup>, a área comum de 21,596m<sup>2</sup>, (sendo 10,037m<sup>2</sup> de área coberta e 11,559m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,856m<sup>2</sup>, a área total edificada de 45,297m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0040139 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO D DE FINAIS “3” E “15” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 27,680m<sup>2</sup>, a área comum de 9,257m<sup>2</sup>, (sendo 5,778m<sup>2</sup> de área coberta e 3,479m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,937m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,458m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0028156 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO D’ DE FINAIS “2” E “16” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 27,670m<sup>2</sup>, a área comum de 9,253m<sup>2</sup>, (sendo 5,776m<sup>2</sup> de área coberta e 3,477m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,923m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,446m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0028146 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E DE FINAIS “1” E “17” LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 12,517m<sup>2</sup>, (sendo 7,813m<sup>2</sup> de área coberta e 4,704m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 49,947m<sup>2</sup>, a área total edificada de 45,243m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0038074 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E1 DE FINAIS “1” E “17” LOCALIZADOS DO 16º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 22,322m<sup>2</sup>, (sendo 10,490m<sup>2</sup> de área coberta e 11,832m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 59,752m<sup>2</sup>, a área total edificada de 47,920m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0042345 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E2 DE FINAIS “1” E “17” LOCALIZADOS DO 14º AO 15º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 14,852m<sup>2</sup>, (sendo 8,622m<sup>2</sup> de área coberta e 6,230m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na

garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 52,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 46,052m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039091 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO F DE FINAL “9” LOCALIZADOS DO 1º AO 11º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 33,790m<sup>2</sup>, a área comum de 11,299m<sup>2</sup>, (sendo 7,053m<sup>2</sup> de área coberta e 4,246m<sup>2</sup> de área descoberta, perfazendo a área total de 45,089m<sup>2</sup>, a área total edificada de 40,843m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0034371 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO F2 DE FINAL “9” LOCALIZADOS DO 12º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 33,790m<sup>2</sup>, a área comum de 13,634m<sup>2</sup>, (sendo 7,862m<sup>2</sup> de área coberta e 5,772m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 47,424m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,652m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035388 no solo e nas demais partes do condomínio.

**AS VAGAS AUTÔNOMAS COBERTAS DE NºS 07 E 08 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 8,400m<sup>2</sup>, a área comum de 1,405m<sup>2</sup> (sendo 0,877m<sup>2</sup> coberta e 0,528m<sup>2</sup> descoberta), perfazendo a área total de 9,805m<sup>2</sup> e a área total edificada de 9,277m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0004272 no solo e nas demais partes do condomínio.

**AS VAGAS AUTÔNOMAS DESCOBERTAS DE NºS 31 A 36 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”**, possuirão a área privativa total de 8,400m<sup>2</sup>, a área comum de 1,405m<sup>2</sup> (sendo 0,877m<sup>2</sup> coberta e 0,528m<sup>2</sup> descoberta), perfazendo a área total de 9,805m<sup>2</sup> e a área total edificada de 0,877m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0004272 no solo e nas demais partes do condomínio.

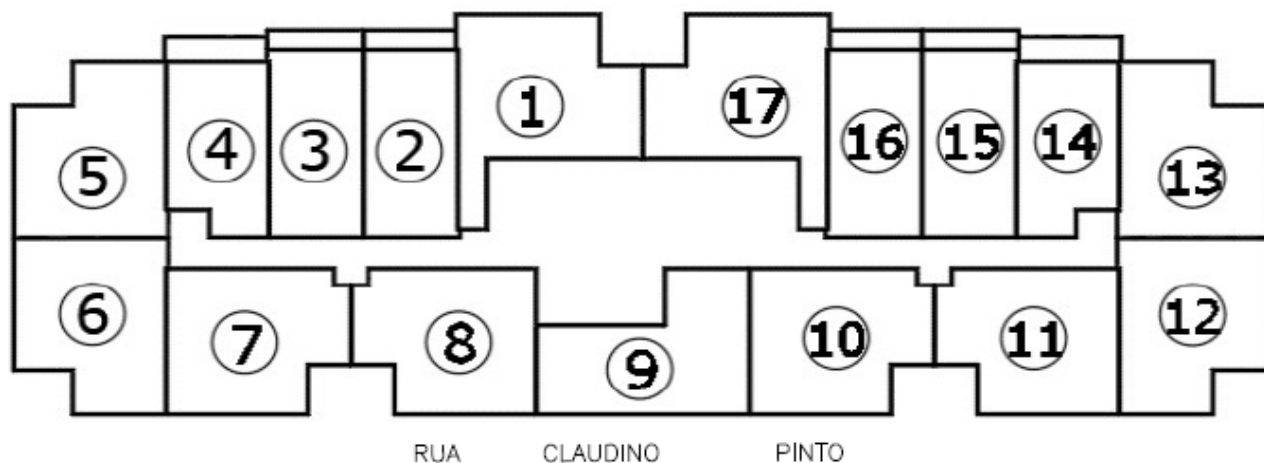
A fração ideal no solo e nas outras partes comuns, atende ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor.

## **1.6 CONFRONTAÇÕES:**

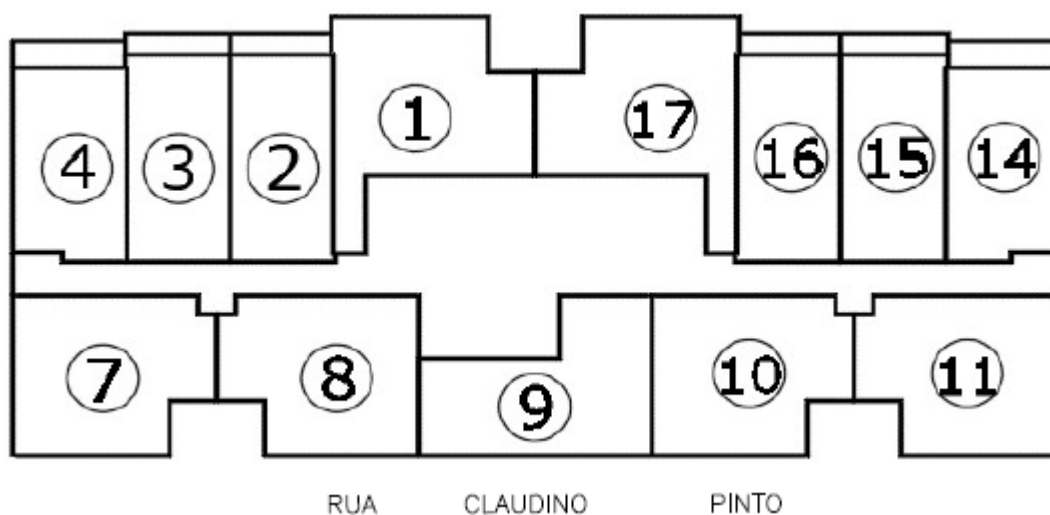
As confrontações das unidades autônomas possuem como referência de quem da Rua Claudino Pinto olha para as unidades autônomas, conforme croquis ilustrativos abaixo:

### **1º AO 16º PAVIMENTO**





### 17º E 18º PAVIMENTO



### DAS VAGAS AUTÔNOMAS

**A VAGA DE Nº 07 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** áreas do condomínio

**Esquerda:** vagas de motos de nºs 19 e 20

**Fundos:** áreas do condomínio

**A VAGA DE Nº 08 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vagas de motos de nºs 15 e 16

**Esquerda:** áreas do condomínio

**Fundos:** áreas do condomínio

**A VAGA DE Nº 31 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vaga autônoma de nº 32

**Esquerda:** áreas do condomínio

**Fundos:** muro limítrofe

**A VAGA DE Nº 32 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vaga autônoma de nº 33

**Esquerda:** vaga autônoma de nº 31

**Fundos:** muro limítrofe

**A VAGA DE Nº 33 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vaga autônoma de nº 34

**Esquerda:** vaga autônoma de nº 32

**Fundos:** muro limítrofe

**A VAGA DE Nº 34 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vaga autônoma de nº 35

**Esquerda:** vaga autônoma de nº 33

**Fundos:** muro limítrofe

**A VAGA DE Nº 35 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** vaga autônoma de nº 36

**Esquerda:** vaga autônoma de nº 34

**Fundos:** muro limítrofe

**A VAGA DE Nº 36 LOCALIZADA NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”, confrontará:**

**Frente:** áreas de circulação de veículos

**Direita:** áreas do condomínio

**Esquerda:** vaga autônoma de nº 35

**Fundos:** muro limítrofe

### **1.7 VAGAS DE GARAGEM:**

O “EDIFÍCIO DOM”, conterà uma garagem ocupando o térreo, com acesso pela Rua Claudino Pinto. Referida garagem conterà vagas de propriedade e uso comuns destinadas ao uso dos condôminos (área e propriedade de uso comum) e vagas designadas como unidades autônomas de uso exclusivo e privativo (área e propriedade de uso privativo), a seguir melhor detalhadas:

### **VAGAS TIDAS COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO COMUM**

Referida garagem coletiva comportará 29 (vinte e nove) vagas de garagem para veículos de passeio, nestas incluída 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais, além de 20 (vinte) vagas para motocicletas e 20 (vinte) vagas para bicicletas, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, assim distribuídas:

**TÉRREO** - Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **28 (vinte e oito) vagas** de veículos, a razão de 05 (cinco) vagas descobertas de tamanho “P”, sob nºs 02, 04, 06, 11 e 13; 21 (vinte e uma) vagas de tamanho “M”, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob nºs 15, 17, 19, 21, 23 e 25; 15 (quinze) vagas descobertas, sob nºs 01, 03, 05, 09, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27 a 30; 02

(duas) vagas descobertas de tamanho “G”, sob nºs 12 e 14; 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais, além de **20 (vinte) vagas** para motocicletas, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob nºs 15 a 20 e 14 (quatorze) vagas descobertas, sob nºs 01 a 14, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

-Os apartamentos tipo A1 de finais “5” e “13” localizados no 16º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo A'1 de finais “6” e “12” localizados no 15º ao 16º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C1 de finais “7”, “8”, “10” e “11” localizados no 15º ao 16º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C1 de finais “8” e “10” localizados no 17º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C' de finais “7” e “11” localizados no 17º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo E1 de finais “1” e “17” localizados no 16º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo A2 de finais “5” e “13” localizados no 14º ao 15º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-O apartamento tipo A'2 de número 1412 localizado no 14º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C2 de finais “7”, “8”, “10” e “11” localizados no 14º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo E2 de finais “1” e “17” localizados no 14º ao 15º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo F2 de final “9” localizados no 12º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

A vaga para portadores de necessidades especiais e as vagas para bicicletas, serão de uso comum de todos os condôminos, sendo que as áreas se encontram computadas na área comum de divisão proporcional das unidades.

### **VAGAS DA GARAGEM TIDAS COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO PRIVATIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS**

Além das vagas acima especificadas, o “EDIFÍCIO DOM”, conterà 08 (oito) vagas tidas como “unidades autônomas” de uso privativo, para guarda e estacionamento de veículos de tamanho “P”, assim distribuídas:

**TÉRREO:** Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 02 (duas) vagas autônomas cobertas sob n°s 07 e 08, 06 (seis) vagas autônomas descobertas sob n°s 31 a 36.

## **2. DETERMINAÇÕES LEGAIS**

Os trabalhos desta construção serão executados de acordo com as disposições do projeto aprovado pela P.M.S.P. e as determinações preceituadas pela própria Prefeitura, Corpo de Bombeiros, SABESP, ENEL, empresa de sistema de voz, dados e imagem, e demais entidades que por circunstância de lei devam ser acatadas.

Incorporação : Claudino Projeto Residencial Ltda.

Construção : Tibério Construções e Incorporações S.A.

## **3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS**

- Fundações: Realizadas de acordo com a natureza do terreno, obtida através de sondagem efetuada por empresa especializada, e de acordo com as cargas determinadas através do projeto estrutural.

- Estrutura: Em concreto armado convencional do Térreo ao piso do 1º pavimento, passando para alvenaria estrutural de blocos de concreto do 1º pavimento a cobertura e elementos superiores, seguindo execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

- Alvenaria: Em blocos de concreto, assentes com argamassa de cal, areia e cimento, conforme projeto.

- Quando se utiliza a alvenaria não só como vedação, mas como elemento estrutural, em substituição a vigas e pilares presentes nas estruturas reticuladas de concreto armado, considerada como sistema convencional, tem-se o que se denomina “Alvenaria Estrutural”. Nela a estrutura dos edifícios é composta pelas lajes, no caso em concreto armado moldado “in loco”, que carregam diretamente as paredes, que para tal são constituídas de blocos especiais de concreto reforçadas com armadura e concreto. Conseqüentemente, cortar, danificar ou remover estas paredes implica em abalar a estrutura do edifício, sendo, portanto, absolutamente vetados tais procedimentos.

- Forros Falsos e Vedações: Placas de gesso ou painéis de gesso acartonado sobre montantes metálicos ou de madeira, conforme projeto.

## **4. ACABAMENTOS**

- Caixilhos: Acionamento conforme o vão em questão, com folhas de vidro, em alumínio com pintura eletrostática branca ou PVC, ou ferro com pintura esmalte em áreas técnicas.

- Batentes: Metálicos ou de madeira, com acabamento em pintura esmalte;

- Portas: Folha tipo colmeia, com acabamento em pintura esmalte, obedecendo aos respectivos vãos;

- Fechaduras: Acabamento cromado, com roseta, marcas Arouca, Imab, La Fonte, Assa Abloy, Pado ou Papaiz;

- Torneiras e Registros: De acordo com os respectivos ambientes, com acabamento cromado, marcas Bognar, Deca, Docol ou Fabrimar;

- Cerâmicas: Marcas Cecrisa, Portinari, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;

- Azulejos: Marcas Cecrisa, Portinari, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;

- Porcelanatos: Marcas Cecrisa, Portinari, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;

- Pastilhas cerâmicas: Marcas da Atlas, Jatobá, NGK, Eliane ou Portobello;

- Granitos: Prata Imperial, Branco Siena, Preto São Gabriel, Branco Bahia, Arabesco, Ocre Itabira, Cinza Andorinha ou Corumbá;

- Louças: Vasos sanitários com caixa acoplada, cubas e lavatórios, marcas Deca, Icasa, Hervy ou Roca (Celite ou Incepa);
- Acabamentos Elétricos: Cor branca, marcas Alumbra, Pial, Prime, Schneider, ABB (Asea Brown Boveri) ou Siemens;
- Tampas de Shaft e Carenagens: Cor branca, marcas Astra ou Plástico Guarulhos.

## **5. UNIDADES RESIDENCIAIS**

### **5.1. UNIDADES RESIDENCIAIS DO 1º AO 18º PAVIMENTO**

#### **5.1.1. Dos Apartamentos finais 01, 07, 08, 10, 11, e 17 do 1º ao 18º pavimento, finais 05, 06, 12 e 13 do 1º ao 16º pavimento e final 09 do 1º ao 18º pavimento:**

##### **5.1.1.1. Sala e A.P.A.:**

- 5.1.1.1.1. Piso: Contrapiso para carpete de tecido;
- 5.1.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou sancas construtivas;
- 5.1.1.1.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox;
- 5.1.1.1.5. Soleira e baguete: Granito.

##### **5.1.1.2. Dormitório(s):**

- 5.1.1.2.1. Piso: Contrapiso para carpete de tecido;
- 5.1.1.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou sancas construtivas.

##### **5.1.1.3. Banheiro:**

- 5.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.1.3.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.1.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.1.3.4. Louças: Lavatório com coluna e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.1.3.5. Baguete e tento: Granito.

#### **5.1.2. Dos Apartamentos final 02, 03, 04, 14, 15 e 16 do 1º ao 18º pavimento:**

##### **5.1.2.1. Sala e A.P.A.:**

- 5.1.2.1.1. Piso: Contrapiso para carpete de tecido;
- 5.1.2.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou sancas construtivas;
- 5.1.2.1.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox;
- 5.1.2.1.5. Soleira e baguete: Granito.

##### **5.1.2.2. Banheiro:**

- 5.1.2.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.2.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.2.2.4. Louças: Lavatório com coluna e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.2.2.5. Baguete e tento: Granito.

### **5.1.2.3. Terraço:**

- 5.1.2.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.2.3.2. Paredes, muros e muretas: Textura sobre argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.1.2.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;

## **6. DAS ÁREAS COMUNS :**

### **6.1.1. Hall e Acesso Coberto do Térreo:**

- 6.1.1.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.1.2. Parede: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.1.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

### **6.1.2. Halls dos elevadores do Térreo e dos pavimentos:**

- 6.1.2.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.2.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 6.1.2.5. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

### **6.1.3. Salão de Festas, Copa e Espaço Gourmet:**

- 6.1.3.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.3.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 6.1.3.4. Bancada, soleiras e baguetes: Granito;
- 6.1.3.5. Pia: Cuba de aço inox;
- 6.1.3.6. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

### **6.1.4. Terraço Descoberto:**

- 6.1.4.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.4.2. Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.4.3. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

### **6.1.5. Sala de Ginástica / Fitness e Área de APP:**

- 6.1.5.1. Piso: Vinílico, porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.5.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.5.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.5.4. Rodapé: Vinílico, porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

### **6.1.6. Espaço para Crianças / Brinquedoteca:**

- 6.1.6.1. Piso: Vinílico, porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.6.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.6.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.6.4. Rodapé: Vinílico, porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

### **6.1.7. Lavanderia:**

- 6.1.7.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.7.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

- 6.1.7.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.7.4. Bancadas, soleiras e baguetes: Granito com tanque;
- 6.1.7.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 6.1.7.6. Infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação de cinco máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial.

#### **6.1.8. Vestiários P.N.E. Feminino e Masculino e Vestiário Funcionários:**

- 6.1.8.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.8.2. Paredes: Azulejo no box, uma fiada de azulejo sobre o lavatório e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.8.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.8.4. Louças: Vaso Sanitário e lavatórios com coluna suspensa.

#### **6.1.9. Área de Funcionários:**

- 6.1.9.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.9.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.9.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso.

#### **6.1.10. Depósito:**

- 6.1.10.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.10.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.10.3. Teto: Pintura látex sobre estrutura.

#### **6.1.11. Bicicletário:**

- 6.1.11.1. Piso: Intertravado, com demarcação de vagas;
- 6.1.11.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.1.11.3. Teto: Regularização da estrutura.

#### **6.1.12. Circulação de Veículos, Vagas Cobertas e Descobertas:**

- 6.1.12.1. Piso: Intertravado, com demarcação de vagas;
- 6.1.12.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.1.12.3. Teto: Regularização da estrutura quando coberto.

#### **6.1.13. Escadarias:**

- 6.1.13.1. Piso: Concreto desempenado;
- 6.1.13.2. Parede: Pintura rolada;
- 6.1.13.3. Teto: Pintura rolada;
- 6.1.13.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

#### **6.1.14. Centro de Medição:**

- 6.1.14.1. Piso: Concreto, intertravado ou cimentado desempenado;
- 6.1.14.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.1.14.3. Teto: Regularização da estrutura.

#### **6.1.15. Lixeiras:**

- 6.1.15.1. Piso: Cerâmica;
- 6.1.15.2. Parede: Azulejo na altura de 1,50m e pintura látex sobre estrutura nas demais áreas;
- 6.1.15.3. Teto: Regularização da estrutura.

#### **6.1.16. Pressurização:**

- 6.1.16.1. Piso: Concreto, intertravado ou cimentado desempenado;
- 6.1.16.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.1.16.3. Teto: Regularização da estrutura.

#### **6.1.17. Portaria:**

- 6.1.17.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 6.1.17.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.1.17.3. Teto: Pintura látex sobre estrutura.

#### **6.1.18. W.C. Portaria:**

- 6.1.18.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 6.1.18.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.18.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.1.18.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório com coluna.

#### **6.1.19. Reservatório Inferior**

- 6.1.19.1. Piso: Concreto desempenado não impermeabilizado ou intertravado;
- 6.1.19.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;

#### **6.1.20. Churrasqueiras:**

- 6.1.20.1. Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica ou intertravado;
- 6.1.20.2. Parede: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.20.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou argamassa;
- 6.1.20.4. Pia: Tampo de granito, com cuba de aço inox;
- 6.1.20.5. Churrasqueira conforme projeto paisagístico.

#### **6.1.21. Playground, Ginástica / Fitness Externo e Dog Agility:**

- 6.1.21.1. Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica, emborrachado ou grama;

#### **6.1.22. Piscina e solarium:**

Solarium com piso em porcelanato ou cerâmica, piscina com revestimento em pastilha cerâmica, bordas em granito, conforme detalhes do projeto arquitetônico. Entregue com sistema hidráulico de recirculação e filtragem instalado.

#### **6.1.23. Das Fachadas, Acesso Descoberto, Muros e Gradis:**

Fachadas e muros em textura rolada, aplicada sobre argamassa única, conforme projeto arquitetônico. Os gradis e portões serão em ferro, pintados com tinta esmalte.

#### **6.1.24. Dos Jardins e Calçamentos Externos:**

Os jardins serão entregues gramados, com plantio conforme projeto. As calçadas serão em cimentado vassourado ou piso intertravado, e os calçamentos internos ao empreendimento serão em piso intertravado, cerâmica ou porcelanato rústico, conforme projeto paisagístico.

#### **6.1.25. Coberturas e Ático:**

O ático será entregue com piso de laje desempenada, acabamento de parede, muros e muretas internas de pintura sobre bloco e/ou estrutura. A cobertura será em telhado ou laje impermeabilizada.

## **7. EQUIPAMENTOS – SISTEMAS**



**7.1. Elevadores:** Serão instaladas quatro unidades dimensionadas para atender ao tráfego da edificação, atendendo do Térreo ao 18º pavimento, marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Thyssenkrupp, Kone ou Villarta.

**7.2. Equipamentos de Combate a Incêndio:** Serão instalados os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, de acordo com as exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**7.3. Instalações Elétricas e Para-Raios:** Serão executados de acordo com os bons preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras e os regulamentos das companhias concessionárias locais: fios e cabos em cobre ou alumínio, eletrodutos em tubos polivinílicos ou polietileno, quadros de distribuição com caixas de porta de ferro ou PVC, disjuntores, e luminárias adequadas para as dependências comuns.

**7.4. Instalações Hidráulicas:** As instalações obedecerão às respectivas normas e os regulamentos das concessionárias locais. As tubulações contra incêndio serão em aço ou cobre. Para água fria, esgoto e águas pluviais, as prumadas serão em PVC e os ramais em PVC, PEX ou PPCR. As tubulações para água quente serão em CPVC, PEX ou PPCR.

**7.5. Instalação de Gás:** Toda instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado, obedecendo as normas da COMGÁS. Nas unidades residenciais de finais 01, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 17, as tubulações serão executadas em aço galvanizado, multicamada ou cobre, alimentando o ponto para fogão, com previsão para medição remota. As prumadas externas serão pintadas em esmalte na mesma cor da fachada, facilitando a inspeção e manutenção. Por segurança e atendimento às normas, as unidades finais 02, 03, 04, 14, 15 e 16, não possuirão instalação de gás e fica proibida a instalação de qualquer equipamento a gás nestas unidades.

**7.6. Sistema de Aquecimento para os Chuveiros:** As unidades tipo studio finais 02, 03, 04, 14, 15 e 16 e as unidades finais 01, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 17 terão aquecimento de água central a gás para o chuveiro.

**7.7. Sistema de Interfonia:** Cada apartamento será entregue com um ponto para interfone em funcionamento, que possibilitará aos condôminos comunicarem-se com determinados locais das áreas comuns e com a portaria, conforme projeto específico.

**7.8. Sistema de Voz, Dados e Imagem:** Tubulação seca desde a entrada e da cobertura, até os diversos pontos distribuídos na edificação. Cabe ao condomínio, ou ao condômino, a contratação da concessionária de Voz, Dados e Imagem a cabo, satélite ou coletiva, para a execução das instalações.

**7.9. Lavanderia:** Será instalada a infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação das máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial, seja por aquisição, locação ou leasing, por conta do condomínio. O sistema adotado para a administração deste espaço deverá ser determinado pelo condomínio.

**7.10. Portões:** Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de pedestres e de veículos, com acionamento pela guarita.

**7.11. Segurança:** Tubulação seca para proteção perimetral e sistema de alarme, sendo um ponto na guarita.

**7.12. Decoração:** Será executada conforme projeto de decoração, ao final da obra.

**7.13. Sustentabilidade e Consumo Racional de Recursos Naturais:** O empreendimento será dotado de um sistema captação e retenção de águas pluviais. As unidades autônomas serão dotadas de dispositivos economizadores de água, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento. As Áreas Comuns serão dotadas de dispositivos economizadores de água e energia elétrica, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento e o sistema de iluminação de escadas, hall social e halls de serviço serão compostos com sensores ativando luz somente na presença dos usuários.

**7.14. Administração Condominial:** Convênio a ser firmado com empresa especializada em administração condominial, a critério da Incorporadora, que será responsável por conservar e administrar o Condomínio, cuidando de detalhes como sua administração contábil e financeira, limpeza, manutenção e conservação de áreas comuns, manutenção de áreas verdes, segurança patrimonial e gerenciamento e administração de serviços.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS**

No interesse do bom andamento da obra, a Construtora, a critério próprio, sempre que encontrar dificuldades para a aquisição de materiais na época que estiverem programadas as suas compras, poderá substituir qualquer material especificado no presente memorial descritivo, desde que seja mantido o mesmo padrão de qualidade e desempenho, podendo utilizar materiais similares, nacionais ou importados.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela Construtora durante a execução da obra, substituindo sistemas e equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo ao ADQUIRENTE vantagem com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo-benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais, não correspondendo ainda ao ADQUIRENTE qualquer ônus ou bonificação por novas soluções.

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria e interfone, além da tubulação seca para sistema de voz, dados e imagem, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz e sistema de voz, dados e imagem para seus respectivos apartamentos, e ao condomínio a contratação do sistema de antenas ou cabo para a televisão.

No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros entre outros) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos cômodos deslocando elementos estruturais, que não excederão a 5% (cinco por cento) em tais medidas, e na posição dos equipamentos, golas, vãos, janelas etc., para adaptar às necessidades do projeto. Eventualmente, para atendimento de necessidades técnicas, poderão ser executadas pela construtora shafts e/ou enchimentos, bem como poderão ser alteradas as posições de peças sanitárias.

Poderão haver saliências consequentes dos elementos estruturais como pilares e vigas, bem como sancas, forros e bonecas para passagens de instalações.

Os níveis dos pisos acabados nas respectivas unidades, nos banheiros e nos terraços poderão ser superiores aos apresentados na sala, A.P.A. e nos dormitórios devido à disposição construtiva. Caso o cliente opte pela colocação de outro acabamento na unidade privativa, que não o indicado pela construtora, o mesmo deverá atender os parâmetros de desempenho da norma NBR 15.575. São normais pequenas ondulações nos acabamentos e superfícies das paredes, tetos, pisos e rodapés, devido ao processo construtivo.

Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registro de comando das instalações hidráulicas, dependendo do final da unidade autônoma, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas e material publicitário. O posicionamento das tubulações hidráulicas e pontos elétricos serão informados no Manual do Proprietário.

A construtora poderá, sempre que se tornar necessário, alterar o projeto executivo do imóvel, em razão de imposições de novas normas técnicas de execução da obra ou de determinação ou exigência dos poderes públicos ou de empresas concessionárias de serviços públicos.

O empreendimento será entregue com vegetação implantada por meio de mudas conforme a especificação do projeto paisagístico. As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamento e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns de empreendimento são ilustrativos. A incorporadora se reserva no direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes.

Os aparelhos de iluminação no interior dos apartamentos, armários em geral, mobiliários e eletrodomésticos, ficarão por conta e gosto dos senhores condôminos.

Não há infraestrutura específica para instalação de máquina de lavar louça e máquina de lavar e secar roupas para todas as unidades.

As unidades residenciais finais 02, 03, 04, 14, 15 e 16, serão entregues com um ponto elétrico para alimentação de cooktop elétrico de duas bocas com potência máxima de 3.000W, a serem adquiridos e instalados pelo futuro proprietário; por segurança e por limitação de carga, fica proibida a instalação de

qualquer equipamento de cocção elétrico com mais de 02 bocas. Não estão previstos ponto elétrico/carga para a instalação de forno elétrico nestas unidades. A carga instalada de acordo com as determinações preceituais da ENEL é de 7.000W. Para efeito de cálculo da carga instalada, temos cooktop de 3.000W e iluminação e tomada de uso geral de 4.000W, incluindo a tomada para televisão, micro-ondas entre outras. Estas unidades não possuirão instalação de gás e fica proibida a instalação de qualquer equipamento a gás nas mesmas.

As unidades residenciais de finais 01, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 17, serão entregues com um ponto de gás para alimentação do fogão a gás com forno, a serem adquiridos e instalados pelo futuro proprietário. Por medida de segurança e por limitação de carga, fica proibida a instalação de qualquer equipamento elétrico de cocção (cooktop e/ou forno elétrico). Não estão previstos ponto elétrico/carga para a instalação de forno elétrico nestas unidades. A carga instalada de acordo com as determinações preceituais da ENEL é de 6.000W. Para efeito de cálculo da carga instalada temos iluminação e tomada de uso geral de 6.000W incluindo a do tomada para televisão, micro-ondas entre outras.

Não serão permitidas, por medida de segurança, visitas à obra por parte dos senhores condôminos durante o período de execução da mesma, exceto se houver convocação por escrito, pela construtora, para tal fim, com dia e hora marcados.

As responsabilidades da incorporadora e da construtora quanto às garantias dos produtos utilizados e aqui descritos estará especificado no Manual do Proprietário, a ser entregue quando concluída a obra e concomitante à entrega de chaves.

O ADQUIRENTE declara-se ciente que o imóvel está sendo executado com alvenaria estrutural de blocos de concreto, portanto, não poderá efetuar qualquer modificação na unidade sem orientações técnicas e consultas ao Manual do Proprietário a ser entregue pela Construtora, sob pena de danos físicos irreparáveis no empreendimento.

A partir da entrega das chaves da unidade autônoma, toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura do edifício. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá obrigatoriamente consultar o Manual do Proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280 e o mesmo deverá atender os parâmetros de desempenho da norma NBR 15.575.

**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO**  
**“EDIFÍCIO DOM”**

3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

**MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO**  
**“EDIFÍCIO DOM”**

Em obediência ao instituído pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor, é outorgada a Convenção de Condomínio a seguir, devendo a ela ficar sujeitos os condôminos, quer sejam titulares de direito sobre as unidades, bem como os que detenham posse ou detenção, quaisquer ocupantes e visitantes.

**CAPÍTULO I - DO OBJETO**

**ARTIGO 01**

O “**EDIFÍCIO DOM**” situado no Município de São Paulo - SP, submetido pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor e Lei Federal 4.591/64, regular-se-á por estas disposições e especialmente pela presente Convenção.

**ARTIGO 02**

O “**EDIFÍCIO DOM**” será composto por 01 (uma) Torre, contendo térreo, 18 pavimentos e ático, a razão de 17 (dezesete) apartamentos tipo distribuídos do 1º ao 16º pavimento e 13 (treze) apartamentos tipo distribuídos do 17º ao 18º pavimento, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 18º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais, perfazendo o total de 298 (duzentas e noventa e oito) unidades autônomas no empreendimento, e será constituído de 02 (duas) partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comum a todo condomínio, definidas como áreas de divisão proporcional e áreas de divisão não proporcional; e
  
- b) partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

**DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO**

O “**EDIFÍCIO DOM**” será constituído conforme a seguinte discriminação:

**NO TÉRREO** – Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Claudino Pinto, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso para pedestres e veículos, abrigo para medidores, poço de retardo, jardins, portaria com w.c, centro de medição, hall dotado de porta corta fogo, área de circulação, 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada dotada de porta corta fogo, salão de festas com copa, espaço gourmet, espaço para crianças, sala de

ginástica, lavanderia, 01 (um) depósito, 02 (dois) vestiários para portadores de necessidades especiais, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, 01 (um) vestiário para funcionários, sala para funcionários, sala de pressurização, 02 (duas) lixeiras, bicicletário com capacidade para 20 (vinte) bicicletas, solário, piscina não aquecida, 02 (duas) churrasqueiras, reservatórios inferiores, áreas de circulação para veículos e garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **29 (vinte e nove) vagas** de veículos, a razão de 05 (cinco) vagas descobertas de tamanho “P”, sob n°s 02, 04, 06, 11 e 13; 21 (vinte e uma) vagas de tamanho “M”, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15,17, 19, 21, 23 e 25; 15 (quinze) vagas descobertas, sob n°s 01, 03, 05, 09, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27 a 30; 02 (duas) vagas descobertas de tamanho “G”, sob n°s 12 e 14; 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais, além de **20 (vinte) vagas** para motocicletas, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15 a 20 e 14 (quatorze) vagas descobertas, sob n°s 01 a 14, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

Conterá, ainda, partes de propriedade e **uso exclusivo** constituída por **08 (oito)** vagas autônomas de tamanho “P”, sendo 02 (duas) vagas cobertas, sob n°s 07 e 08 e 06 (seis) vagas descobertas sob n°s 31 a 36.

**DO 1º AO 16º PAVIMENTO** – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência, hall, área de circulação e shafts; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 17 (dezesete) apartamentos, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 16º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais.

**NO 17º PAVIMENTO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência, hall, área de circulação, shafts, lajes impermeabilizadas; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 13 (treze) apartamentos, sendo que o apartamento de número 1704, será adaptável para portadores de necessidades especiais.

**NO 18º PAVIMENTO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, 01 (uma) caixa de escada com módulo de referência dotada de porta corta fogo, hall, área de circulação e shafts; além das **partes de propriedade e uso exclusivo** composta por 13 (treze) apartamentos, sendo que o apartamento de número 1804, será adaptável para portadores de necessidades especiais.

**NO BARRILETE** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores, 02 (duas) escadas marinheiro, alçapão, barrilete, lajes impermeabilizadas e cobertura geral do edifício.

**NA COBERTURA** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (duas) escadas marinheiro, lajes impermeabilizadas e cobertura dos reservatórios.

### ARTIGO 03

São aquelas definidas pelo artigo 1331 do Código Civil tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do “**EDIFÍCIO DOM**”, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, áreas de circulação, escadarias, poços de elevadores, caixas de escada, áreas de lazer, áreas de convívio, áreas técnicas e enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva e são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, sendo assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

#### **ARTIGO 04**

São, partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as 298 (duzentos e noventa e oito) unidades autônomas, a razão de 17 (dezessete) apartamentos tipo distribuídos do 1º ao 16º pavimento e 13 (treze) apartamentos tipo distribuídos do 17º ao 18º pavimento, sendo que os apartamentos de final “4” do 10º ao 18º pavimento, serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais, abaixo discriminadas.

#### **DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO** **“EDIFÍCIO DOM”**

<b>PAVIMENTO</b>	<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>
1º	Apartamento	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117
2º	Apartamento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 e 217
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316 e 317
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416 e 417
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 e 517
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616 e 617
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716 e 717
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816 e 817
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916 e 917

10°	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016 e 1017
11°	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116 e 1117
12°	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216 e 1217
13°	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316 e 1317
14°	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416 e 1417
15°	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516 e 1517
16°	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616 e 1617
17°	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1714, 1715, 1716 e 1717
18°	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1814, 1815, 1816 e 1817

## ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

### **DAS UNIDADES AUTONOMAS – “EDIFÍCIO DOM”**

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS DO 1° AO 13° PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 11,527m<sup>2</sup>, (sendo 7,195m<sup>2</sup> de área coberta e 4,332m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 45,997m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,665m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035062 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A1 DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS NO 16° PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 21,332m<sup>2</sup>, (sendo 9,872m<sup>2</sup> de área coberta e 11,460m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 55,802m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,342m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039334 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A2 DE FINAIS “5” E “13” LOCALIZADOS DO 14º AO 15º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,470m<sup>2</sup>, a área comum de 13,862m<sup>2</sup>, (sendo 8,004m<sup>2</sup> de área coberta e 5,858m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,332m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,474m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036080 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A’ DE FINAIS “6” E “12” LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 11,530m<sup>2</sup>, (sendo 7,197m<sup>2</sup> de área coberta e 4,333m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,010m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,677m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035073 no solo e nas demais partes do condomínio.

**O APARTAMENTO TIPO A’ DE NÚMERO 1406 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirá a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 11,530m<sup>2</sup>, (sendo 7,197m<sup>2</sup> de área coberta e 4,333m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,010m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,677m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035073 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO A’1 DE FINAIS “6” E “12” LOCALIZADOS DO 15º AO 16º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 21,335m<sup>2</sup>, (sendo 9,874m<sup>2</sup> de área coberta e 11,461m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 55,815m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,354m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039345 no solo e nas demais partes do condomínio.

**O APARTAMENTO TIPO A’2 DE NÚMERO 1412 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirá a área privativa total de 34,480m<sup>2</sup>, a área comum de 13,865m<sup>2</sup>, (sendo 8,006m<sup>2</sup> de área coberta e 5,859m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,345m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,486m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036090 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO B DE FINAIS “4” E “14” LOCALIZADOS DO 1º AO 16º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 27,480m<sup>2</sup>, a área comum de 9,190m<sup>2</sup>, (sendo 5,736m<sup>2</sup> de área coberta e 3,454m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,670m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,216m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0027953 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO B’ DE FINAIS “4” E “14” LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 29,050m<sup>2</sup>, a área comum de 9,715m<sup>2</sup>, (sendo 6,064m<sup>2</sup> de área coberta e 3,651m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 38,765m<sup>2</sup>, a área total edificada de 35,114m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0029550 no solo e nas demais partes do condomínio.



**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C DE FINAIS “7”, “8”, “10” E “11” LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 11,647m<sup>2</sup>, (sendo 7,270m<sup>2</sup> de área coberta e 4,377m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 46,477m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,100m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035429 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C1 DE FINAIS “7”, “8”, “10” E “11” LOCALIZADOS DO 15º AO 16º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 21,452m<sup>2</sup>, (sendo 9,947m<sup>2</sup> de área coberta e 11,505m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,777m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039701 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C1 DE FINAIS “8” E “10” LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 21,452m<sup>2</sup>, (sendo 9,947m<sup>2</sup> de área coberta e 11,505m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 44,777m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039701 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C2 DE FINAIS “7”, “8”, “10” E “11” LOCALIZADOS NO 14º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 34,830m<sup>2</sup>, a área comum de 13,982m<sup>2</sup>, (sendo 8,079m<sup>2</sup> de área coberta e 5,903m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 48,812m<sup>2</sup>, a área total edificada de 42,909m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0036446 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO C’ DE FINAIS “7” E “11” LOCALIZADOS DO 17º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 35,260m<sup>2</sup>, a área comum de 21,596m<sup>2</sup>, (sendo 10,037m<sup>2</sup> de área coberta e 11,559m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 56,856m<sup>2</sup>, a área total edificada de 45,297m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0040139 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO D DE FINAIS “3” E “15” LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 27,680m<sup>2</sup>, a área comum de 9,257m<sup>2</sup>, (sendo 5,778m<sup>2</sup> de área coberta e 3,479m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,937m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,458m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0028156 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO D' DE FINAIS "2" E "16" LOCALIZADOS DO 1º AO 18º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 27,670m<sup>2</sup>, a área comum de 9,253m<sup>2</sup>, (sendo 5,776m<sup>2</sup> de área coberta e 3,477m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 36,923m<sup>2</sup>, a área total edificada de 33,446m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0028146 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E DE FINAIS "1" E "17" LOCALIZADOS DO 1º AO 13º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 12,517m<sup>2</sup>, (sendo 7,813m<sup>2</sup> de área coberta e 4,704m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 49,947m<sup>2</sup>, a área total edificada de 45,243m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0038074 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E1 DE FINAIS "1" E "17" LOCALIZADOS DO 16º AO 18º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 22,322m<sup>2</sup>, (sendo 10,490m<sup>2</sup> de área coberta e 11,832m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para carro na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 59,752m<sup>2</sup>, a área total edificada de 47,920m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0042345 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO E2 DE FINAIS "1" E "17" LOCALIZADOS DO 14º AO 15º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 37,430m<sup>2</sup>, a área comum de 14,852m<sup>2</sup>, (sendo 8,622m<sup>2</sup> de área coberta e 6,230m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 52,282m<sup>2</sup>, a área total edificada de 46,052m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0039091 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO F DE FINAL "9" LOCALIZADOS DO 1º AO 11º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 33,790m<sup>2</sup>, a área comum de 11,299m<sup>2</sup>, (sendo 7,053m<sup>2</sup> de área coberta e 4,246m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 45,089m<sup>2</sup>, a área total edificada de 40,843m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0034371 no solo e nas demais partes do condomínio.

**CADA UM DOS APARTAMENTOS TIPO F2 DE FINAL "9" LOCALIZADOS DO 12º AO 18º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 33,790m<sup>2</sup>, a área comum de 13,634m<sup>2</sup>, (sendo 7,862m<sup>2</sup> de área coberta e 5,772m<sup>2</sup> de área descoberta), já incluída a área correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para moto na garagem coletiva do condomínio, computadas na área comum de divisão não proporcional da unidade, perfazendo a área total de 47,424m<sup>2</sup>, a área total edificada de 41,652m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0035388 no solo e nas demais partes do condomínio.

**AS VAGAS AUTÔNOMAS COBERTAS DE N°S 07 E 08 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO "EDIFÍCIO DOM",** possuirão a área privativa total de 8,400m<sup>2</sup>, a área comum de 1,405m<sup>2</sup> (sendo 0,877m<sup>2</sup> coberta e 0,528m<sup>2</sup> descoberta), perfazendo a área total de 9,805m<sup>2</sup> e a área total edificada de 9,277m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0004272 no solo e nas demais partes do condomínio.

**AS VAGAS AUTÔNOMAS DESCOBERTAS DE NºS 31 A 36 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO “EDIFÍCIO DOM”,** possuirão a área privativa total de 8,400m<sup>2</sup>, a área comum de 1,405m<sup>2</sup> (sendo 0,877m<sup>2</sup> coberta e 0,528m<sup>2</sup> descoberta), perfazendo a área total de 9,805m<sup>2</sup> e a área total edificada de 0,877m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,0004272 no solo e nas demais partes do condomínio.

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

## **CAPÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO**

### **ARTIGO 05**

As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades.

### **ARTIGO 06**

Os abrigos de veículos tidos como vagas de propriedade e uso comuns destinadas ao uso dos condôminos (área e propriedade de uso comum) e vagas designadas como unidades autônomas de uso exclusivo e privativo (área e propriedade de uso privativo), que compõem garagem coletiva localizada no térreo, destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanhos “P”, “M” e “G”, cujas dimensões atendem a legislação, de uso comum e indeterminada, sujeito a auxílio de manobrista, de acordo com o Memorial de Incorporação, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo IV a seguir.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Apenas para efeito exemplificativo, as vagas “P” comportam veículos de porte menor, tais como: celta, uno, corsa, fiesta e afins.

## **CAPÍTULO III - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS**

### **ARTIGO 07**

As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e como observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regulamento Interno do Condomínio.

### **ARTIGO 08**

As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que temporariamente.

## **ARTIGO 09**

As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

### **CAPÍTULO IV- DA GARAGEM COLETIVA DO EDIFÍCIO**

O “**EDIFÍCIO DOM**”, conterà uma garagem ocupando o térreo, com acesso pela Rua Claudino Pinto. Referida garagem conterà vagas de propriedade e uso comuns destinadas ao uso dos condôminos (área e propriedade de uso comum) e vagas designadas como unidades autônomas de uso exclusivo e privativo (área e propriedade de uso privativo), a seguir melhor detalhadas:

#### **VAGAS TIDAS COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO COMUM**

Referida garagem coletiva comportará 29 (vinte e nove) vagas de garagem para veículos de passeio, nestas incluída 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais, além de 20 (vinte) vagas para motocicletas e 20 (vinte) vagas para bicicletas, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, assim distribuídas:

**TÉRREO** - Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de **28 (vinte e oito) vagas** de veículos, a razão de 05 (cinco) vagas descobertas de tamanho “P”, sob n°s 02, 04, 06, 11 e 13; 21 (vinte e uma) vagas de tamanho “M”, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15,17, 19, 21, 23 e 25; 15 (quinze) vagas descobertas, sob n°s 01, 03, 05, 09, 10, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27 a 30; 02 (duas) vagas descobertas de tamanho “G”, sob n°s 12 e 14; 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais, além de **20 (vinte) vagas** para motocicletas, sendo 06 (seis) vagas cobertas, sob n°s 15 a 20 e 14 (quatorze) vagas descobertas, sob n°s 01 a 14, todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

-Os apartamentos tipo A1 de finais “5” e “13” localizados no 16° pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo A'1 de finais “6” e “12” localizados no 15° ao 16° pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C1 de finais “7”, “8”, “10” e “11” localizados no 15° ao 16° pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C1 de finais “8” e “10” localizados no 17º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C’ de finais “7” e “11” localizados no 17º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo E1 de finais “1” e “17” localizados no 16º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de automóvel de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo A2 de finais “5” e “13” localizados no 14º ao 15º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-O apartamento tipo A’2 de número 1412 localizado no 14º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo C2 de finais “7”, “8”, “10” e “11” localizados no 14º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo E2 de finais “1” e “17” localizados no 14º ao 15º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

-Os apartamentos tipo F2 de final “9” localizados no 12º ao 18º pavimento terá o direito ao uso de 01 (uma) vaga de moto de uso comum e indeterminada.

A vaga para portadores de necessidades especiais e as vagas para bicicletas, serão de uso comum de todos os condôminos, sendo que as áreas se encontram computadas na área comum de divisão proporcional das unidades.

### **VAGAS DA GARAGEM TIDAS COMO ÁREA E PROPRIEDADE DE USO PRIVATIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS**

Além das vagas acima especificadas, o “**EDIFÍCIO DOM**”, conterà 08 (oito) vagas tidas como “unidades autônomas” de uso privativo, para guarda e estacionamento de veículos de tamanho “P”, assim distribuídas:

**TÉRREO:** Com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 02 (duas) vagas autônomas cobertas sob n°s 07 e 08, 06 (seis) vagas autônomas descobertas sob n°s 31 a 36.

### **ARTIGO 10**

As vagas de uso comum situadas no térreo, não poderão ser alienadas dissociadamente das coisas de uso e propriedade exclusivas.

## **ARTIGO 11**

Nas áreas comuns da garagem e nas vagas não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem daquelas vagas previamente designadas pela Administração do Condomínio, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga. Fica assegurado a cada condômino o direito de pleno uso e ocupação quantitativa de cada vaga de garagem desde que obedecida à delimitação pintada no solo.

## **ARTIGO 12**

Nenhum condômino poderá estacionar seu carro em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento e pintadas no solo.

## **ARTIGO 13**

É expressamente proibida a lavagem de veículos na garagem coletiva fora das normas ditadas pela administração. O Condomínio não se responsabiliza por eventuais roubos, furtos ou danos aos veículos guardados na garagem.

## **ARTIGO 14**

É expressamente proibida a transferência de gasolina, álcool outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva fora das normas ditadas pela administração. O Condomínio não se responsabiliza por eventuais roubos, furtos ou danos aos veículos guardados na garagem.

## **CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

### **ARTIGO 15**

São direitos dos condôminos:

- 1) usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade imobiliária, 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 Regulamento Interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem-estar dos demais condôminos;
- 2) usar e gozar das partes comuns do condomínio, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais possuidores, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- 3) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso do condomínio e da sua respectiva unidade;
- 4) convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;

- 5) participar e votar nas deliberações da assembleia e nelas discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando nesta particular, as disposições próprias desta Convenção;
- 6) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;
- 7) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- 8) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Administração (se houver);
- 9) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora, se houver, ou ao Síndico.

## **ARTIGO 16**

São deveres dos condôminos:

- 1) não usar das coisas comuns para fins diversos daqueles a que se destinam e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;
- 2) concorrer nas despesas do Condomínio, na proporção de suas frações ideais, sendo certo que o adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, inclusive multas, correção monetária e despesas judiciais e honorários de advogado, se for o caso;
- 3) não obstruir as passagens ou vias de acesso; 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;
- 4) não alterar a forma e a cor da fachada e das esquadrias externas, ou outras partes externas de sua unidade, bem como as do condomínio; salvo mediante aprovação unânime dos condôminos;
- 5) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: alterar ou modificar quaisquer partes componentes dos muros de arrimo dos taludes, 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;
- 6) não instalar, sem o expresse consentimento do Síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de rádio-telefonia, telegrafia ou televisão;
- 7) não utilizar em sua unidade ou demais áreas comuns, alto-falantes nem instrumentos musicais, das 22:00 às 8:00 horas do dia seguinte;
- 8) não estender, bater ou secar tapetes, roupas e lençóis nas janelas ou em qualquer outro sítio fronteiro e visível do exterior;
- 9) não instalar toldos ou grades nas paredes ou janelas externas visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio;
- 10) não manter animais de médio e grande porte, em sua respectiva unidade ou nas partes comuns do condomínio; salvo se autorizado em Assembleia.
- 11) 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 ou pelo Regulamento Interno;
- 12) não transitar e não permitir que alguém transite no interior do condomínio sem o devido decoro no traje;

- 13) não utilizar funcionário do condomínio para serviços particulares; não tratar de modo descortês qualquer funcionário do Condomínio;
- 14) não permitir a realização de jogos infantis nas partes comuns do condomínio, salvo nos locais especialmente reservados a tais fins;
- 15) colocar lixo, detritos, etc., devidamente acondicionados em sacos plásticos, em local designado pelo Síndico; não lançar papéis, livros ou quaisquer objetos sólidos senão em local indicado pelo Síndico ou pela Administração (se houver);
- 16) prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembleia Geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da Administração do Condomínio (se houver) de seus deveres funcionais;
- 17) não permitir a prática de serviços domésticos fora do âmbito de sua propriedade exclusiva;
- 18) fazer as comunicações exigidas pelas autoridades sanitárias em caso de moléstia infecto-contagiosa;
- 19) permitir a entrada do Síndico ou da Administração (se houver) e das pessoas que o acompanhem, no âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo;
- 20) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade;
- 21) 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;
- 22) observar a proibição quanto ao uso para finalidade diversa que não a residencial, nos termos do artigo 5 retro;
- 23) atualizar seu endereço que deverá ser no território brasileiro constante nos registros do Condomínio, quando não residir no mesmo;
- 24) não contratar nem fazer uso dos serviços/domésticas de outras unidades antes de 06 (seis) meses do seu desligamento, bem como solicitar obrigatoriamente o fornecimento da ficha criminal dos mesmos;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Aplicam-se ao ocupante, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino das unidades.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes e coisas comuns do Condomínio, seja nas unidades imobiliárias de outros condôminos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com suas partes acessórias, sendo assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

## **ARTIGO 17**

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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

**PARÁGRAFO QUARTO:** 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.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O Condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das 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. Quaisquer obras somente poderão ser realizadas no horário das 8:00 às 17:00 horas de 2ª feira a 6ª feira e das 8:00 às 13:00 horas aos sábados.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: alterar ou modificar quaisquer partes componentes dos muros de arrimo dos taludes, 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, inclusive alterar ou modificar a parede da sala para o terraço, com risco de ruína do edifício (alvenaria estrutural).

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** A remoção parcial ou total de paredes, abertura de vãos e de vazios não serão permitidos, devido ao método construtivo (alvenaria estrutural).

## **CAPÍTULO VI – DAS DESPESAS, ENCARGOS DO CONDOMÍNIO E FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES**

### **ARTIGO 18**

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 da

Administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos levando-se em consideração o valor total das despesas do condomínio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Cada condômino 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 no primeiro dia de cada mês a que corresponder. 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 sob protocolo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Constituem despesas ordinárias condominiais:

- a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) os tributos e taxas lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso, de aquisição de materiais de limpeza das partes comuns;
- d) as despesas derivadas do consumo de água e esgoto, relativo ao medidor de água comum que atende ao abastecimento das unidades e área comum;
- e) a remuneração da Administração (se houver) e se for o caso, do Síndico;
- f) salário dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- g) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio;
- h) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;
- i) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- j) outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias na proporção da respectiva fração ideal de terreno de cada unidade.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As despesas extraordinárias, assim se entendendo aquelas que não sejam habituais nem devam repetir-se no mesmo exercício, bem como as despesas com obras e melhorias, necessárias ou não, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos, dependem de previa autorização da Assembleia Geral.

## **ARTIGO 19**

O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo à Administradora (se houver) e/ou ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio. Em caso de necessidade, fica autorizada arrecadação extra de até 20% do rateio mensal independentemente de deliberação em Assembleia, por simples autorização do síndico.

## **ARTIGO 20**

A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

## **ARTIGO 21**

O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários de advogado, à base de 10% (dez por cento), seja a cobrança amigável, seja judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do IPC-FGV ou na falta deste, do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios, dos condôminos em atraso, correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas à este quando havidas do condômino devedor.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A Administradora (se houver) ou o Síndico poderão iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais, desde que o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, a partir do vencimento da obrigação, bem como protesto em caso de inadimplência.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A ação competente para a cobrança dos débitos condominiais em atraso será sempre feita nos termos previstos na lei processual civil, podendo o Condomínio cobrar todas as taxas em atraso, ordinárias ou extraordinárias, vencidas até a data da audiência ou da execução da sentença, independentemente de terem sido apresentadas na petição inicial da respectiva ação de cobrança, visando, desta forma, além de uma economia processual, evitar maiores gastos ao Condomínio, e evitando-se, assim, a propositura de outra demanda para a cobrança dos débitos que não constaram do pedido inicial, mas que se encontram em atraso. Caso haja autorização legal, a cobrança dos débitos condominiais poderá ser feita através de processo executivo.

## **ARTIGO 22**

Para o atendimento das despesas, será incluída na previsão orçamentária uma importância equivalente a 1/12 (um doze avos) do total da despesa prevista para o exercício, bem como será instituído um Fundo de Reserva para o Condomínio, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento.

## **CAPÍTULO VII - DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO, DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL**

### **ARTIGO 23**

Aos condôminos, em Assembleia Geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger um Síndico com mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

### **ARTIGO 24**

O Condomínio será administrado por um Síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de três (03) condôminos, e poderá ainda ser auxiliado por um Subsíndico, que deverá obrigatoriamente ser condômino.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (02) anos podendo ser reeleitos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), dos presentes à Assembleia Geral, para deliberar e fixar remuneração tão somente ao Síndico.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A Assembleia Geral do Condomínio poderá deliberar pela contratação de uma empresa Administradora, que auxiliará o Síndico, no exercício de suas funções ou fará suas vezes, dependendo da forma da contratação que for aprovada na Assembleia.

### **ARTIGO 25**

Ao Síndico compete supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas mais

especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e no artigo 1.348 do Código Civil:

- 1) convocar a assembleia dos condôminos; e enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;
- 2) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e de resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na Lei ou nesta Convenção;
- 3) fixar atribuições do Subsíndico;
- 4) representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, desta Convenção e do Regulamento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- 5) exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à conservação, segurança e moralidade do Condomínio e a boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- 6) dar imediato conhecimento a Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- 7) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada;
- 8) prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- 9) apresentar até 30 dias do início do exercício social, o orçamento de receita e despesa relativa a cada exercício social, o qual terá duração de um (01) ano, a contar da data de entrega;
- 10) escolher e contratar, sob referendo em Assembleia Geral, a Administradora do Condomínio, se houver;
- 11) 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 reconstrução do Condomínio, no caso de destruição total ou parcial; além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio
- 12) recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos e taxas de serviços públicos, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio; além de providenciar o rateio das taxas de água e esgoto relativas ao medidor central que abastece às partes privativas e comuns do Condomínio;
- 13) admitir, fiscalizar, punir, transferir e promover e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista.
- 14) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- 15) ordenar a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio e 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 Fiscal às despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentes de consulta aos Condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

16) cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regulamento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos condôminos infratores;

17) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada Condômino arrecadando as contribuições devidas e dando-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;

18) efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio e providenciar abertura, numeração, rubrica pelo Conselho Fiscal e encerramento dos livros-caixa;

19) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar da relação na ata da eleição de cada novo Síndico; livro de ata da Assembleia Geral; livro de presença de condôminos na Assembleia Geral; livro de atas das reuniões de Conselho Fiscal; livro-caixa e livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas;

20) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamentos, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal;

## **ARTIGO 26**

A destituição do Síndico, 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 de seus membros em Assembleia especialmente convocada para esse fim.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Das decisões do Síndico caberá recurso, sem efeito suspensivo, para a Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções deste, o Subsíndico, e, na falta ou impedimento deste último, o Presidente do Conselho Fiscal.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O Subsíndico (se houver), assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

## **ARTIGO 27**

Ao Subsíndico (se houver) caberá colaborar com o Síndico nas suas funções, quando para isso for por esse requisitado, bem como substituí-lo nos seus eventuais impedimentos.

## **ARTIGO 28**

O Condomínio poderá contar com uma Administradora, agindo como preposta do síndico a quem competirá superintender a administração geral da comunidade condominial e defender os

interesses do Condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regulamento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias e superintender e coordenar “in loco” tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta Convenção.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Além dos demais previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da administradora do Condomínio, caso esta venha a ser contratada:

- 1) preparar a convocação das Assembleias Gerais dos condôminos, por iniciativa prévia ou por provocação destes;
- 2) admitir e demitir, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases concorrentes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do Síndico.
- 3) providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: do Condomínio, contra incêndio e pela responsabilidade civil contra terceiros; e dos empregados, por acidente de trabalho;
- 4) rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo;
- 5) elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembléia Geral;
- 6) providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- 7) administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembléia Geral Ordinária;
- 8) abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o Síndico e o Subsíndico;
- 9) fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, em livros adequados, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do Condomínio;
- 10) remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas e receitas efetuadas;
- 11) manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo.
- 12) propor à Assembléia Geral, aplicação da penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nesta Convenção;
- 13) dar imediata ciência ao Síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
- 14) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a ser necessários;
- 15) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância;
- 16) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- 17) apresentar relatórios semanais ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, etc., relativos ao Condomínio;

- 18) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- 19) manter os Livros de Reclamação do Condomínio em local de fácil acesso, com respectiva indicação. Deverá o administrador dar ciência ao Síndico, das reclamações eventualmente lançadas e tomar as providências que forem cabíveis;
- 20) manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

## **ARTIGO 29**

No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e 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 da Administradora (se houver) podem ser revistos através de Assembléia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

## **ARTIGO 30**

O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros e 01 (um) suplente.

## **ARTIGO 31**

Ao Conselho Fiscal além das atribuições previstas em Lei, compete:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora (se houver); bem como assessorar o Síndico nas soluções dos problemas;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral;
- c) examinar e emitir parecer sobre as contas do Síndico e a previsão orçamentária, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) auxiliar na elaboração do Regulamento e alterações que forem necessárias, para uso das áreas comuns do condomínio, se houver.
- e) levar ao conhecimento da Assembléia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as folhas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Até 48 horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal deve obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se ocorrer vacância da maioria ou totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada para proceder à nova eleição.



**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VIII - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

### **ARTIGO 32**

A Assembleia é a reunião dos condôminos, convocada pelo Síndico ou por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  no mínimo do condomínio, e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre aprovação do orçamento, contribuições dos condôminos, prestação de contas, além de outras matérias de interesse do Condomínio e de eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o Regulamento interno.

### **ARTIGO 33**

As Assembleias Gerais deverão ser realizadas anualmente. Serão convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  no mínimo do condomínio, por meio de edital de convocação em local visível do condomínio e enviado por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço no Brasil que para este fim fornecerem, ou, à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar, pelo menos, 08 (oito) dias entre a data da convocação e da realização da Assembléia, devendo constar o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá a mesma ser convocada por  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico.

### **ARTIGO 34**

As Assembleias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos  $\frac{2}{3}$  (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio, e em segunda convocação, caso não haja quorum suficiente, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes e serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se o síndico não convocar a Assembléia,  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As Assembleias não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembleias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma declaração ou carta, assinada pelo condômino contendo a

qualificação do procurador e a cláusula de poder, aquele, para representar em qualquer assembleia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Nas deliberações da Assembléia, os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial para discutir o pagamento.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As deliberações dos condôminos em Assembléia serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo os casos que a lei exige quórum especial.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** As decisões tomadas nas Assembleias dos condôminos serão comunicadas aos ausentes, para todos os efeitos desta Convenção, por meio de carta da Administradora ou do Síndico, protocolada ou registrada e constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 08 (oito) dias subsequentes da sua realização, o Síndico ou a Administradora, se houver, enviará cópias a todos os condôminos, por carta protocolada ou registrada.

## **ARTIGO 35**

As Assembleias serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos e secretariada por pessoa de livre de sua escolha, cabendo ainda ao Presidente da Assembléia Geral:

- a) examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral; enquanto não deliberados 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 ata da Assembléia Geral.

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

- a) os documentos ou propostas submetidas a 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 no Edifício;
- b) a mesa, a pedido do Condômino interessado autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A ata da Assembléia Geral será lavrada pelo secretário e pelo presidente, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada após o término do exercício social e a ela caberá, 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) eleger o Síndico, Subsíndico (se houver) e os membros do Conselho Fiscal, e de outros eventuais órgãos;
- d) impor multa a Condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Fiscal;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, do que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente Convenção e do Regulamento Interno;
- c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de eventuais órgãos;
- d) substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

## **ARTIGO 36**

Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação, em Assembleia Geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados, inclusive alteração de Regulamento Interno; em primeira convocação: por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação: por maioria dos votos dos presentes (metade mais um);
- b) destituição do Síndico, Subsíndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de seus membros;
- c) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;
- d) 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, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos;
- e) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outras edificações, destinado a conter novas unidades imobiliárias, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos e desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais;
- f) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns.
- g) reconstrução na ocorrência de sinistro; metade mais uma das frações ideais.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** 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.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma 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.

**PARAGRAFO QUARTO:** À co-propriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente e ou não nomear nenhum procurador.

## **CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA**

## **ARTIGO 37**

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, que será cobrado de cada condômino como taxa adicional de 5% sobre as contribuições ordinárias conforme disposto nesta Convenção.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva Individual passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra forma de manifestação de vontade.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa condômina de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

## **CAPÍTULO X - DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO**

### **ARTIGO 38**

Esta Convenção somente poderá ser modificada com observância de quórum determinado para a respectiva matéria, conforme disposto no artigo 36 supra.

## **CAPÍTULO XI- DO REGULAMENTO INTERNO**

### **ARTIGO 39**

Em atendimento ao Art. 1.334, inciso V do Código Civil, o Condomínio fica sujeito ao seguinte Regulamento Interno, a ser aprovado na Assembleia Geral, que dentre outras matérias, deverá regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns pelos condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos condôminos do Edifício.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O Regulamento Interno somente poderá ser modificado observando o quórum de aprovação de maioria simples (metade + um ou 51%) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônomas integrantes do Condomínio presentes na Assembléia especialmente convocada para esse fim.

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

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - O Regulamento Interno tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do “**EDIFÍCIO DOM**”, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

**PARÁGRAFO QUARTO** - Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do “**EDIFÍCIO DOM**”, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a este Regulamento Interno.

## **REGULAMENTO INTERNO DO EDIFÍCIO DOM**

### **1) Destinação:**

1.1) O condomínio e suas unidades autônomas, constituídas dos apartamentos que o integram, destinam-se a moradia familiar, sendo vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

1.2) As partes de uso comum, respeitado o caráter residencial do conjunto, serão utilizadas de acordo com o seu destino e finalidade, observadas as exigências da moral e dos bons costumes, as disposições da Convenção de Condomínio e deste Regulamento.

### **2) Abrangência:**

2.1) Ficam sujeitos ao presente REGULAMENTO INTERNO todos os condôminos, seus familiares, dependentes, locatários, sublocatários, usufrutuários, comodatários, arrendatários, possuidores ou ocupantes, a qualquer título, de unidade autônoma e demais pessoas que venham a frequentar o condomínio.

2.1.1) Considera-se condômino não só o titular de domínio de unidade autônoma, como também o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma, sendo que o titular de direitos aquisitivos somente poderá utilizar as partes comuns se tiver sido imitado na posse da unidade autônoma, ainda que precária, pelo titular do domínio da mesma.

2.1.2) Nos casos de alienação, locação, empréstimo ou cessão de unidade autônoma, os condôminos ficam obrigados a fazer constar no instrumento público ou particular correspondente, cláusula expressa de atendimento às normas da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno do Edifício.

2.1.3) Aplica-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade e das partes de uso comum.

2.2) O condômino que alugar ou ceder seu apartamento, perderá, em benefício de seu locatário ou cessionário, o direito de usar as partes comuns, inclusive o salão de festas.

### **3) Representação e Administração do Condomínio:**

3.1) A representação e a administração do condomínio serão exercidas pelo síndico eleito pela Assembléia Geral, cujos poderes poderão ser transferidos a pessoa ou a empresa administradora especializada, tudo na forma estabelecida na Convenção de Condomínio.

#### **4) Empregados do Condomínio:**

4.1) Os empregados do condomínio, tais como o zelador, porteiros, vigias, faxineiros e os prestadores de serviços contratados pelo condomínio, estarão subordinados ao síndico ou a administradora do condomínio.

4.1.1) Reclamações dos condôminos, relacionadas aos empregados do condomínio deverão ser levadas ao conhecimento do síndico que determinará as providências necessárias.

4.2) É proibido a qualquer condômino utilizar para seus serviços particulares os empregados e prestadores de serviços do condomínio, nos horários em que estes estiverem a serviço do condomínio.

4.3) Compete ao zelador executar as instruções do síndico e, dentre outras funções que lhe forem determinadas pelo síndico:

- a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua;
- b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns e em perfeito funcionamento todos os aparelhos, maquinários e instalações do condomínio;
- c) cuidar para que somente tenham acesso à casa de bombas, casa de máquinas, caixas d'água, e outras dependências ou instalações comuns, o síndico, os empregados ou serviços para tanto autorizados, encarregados da limpeza das caixas d'água e empregados de empresa instaladora e mantenedora da limpeza e conservação dos elevadores, fiscalizando os serviços que forem executados e exigindo a respectiva garantia;
- d) acender e apagar as luzes das áreas comuns;
- e) guardar chaves de entrada, portões e das dependências comuns;
- f) receber correspondência e encomendas destinadas ao condomínio, condôminos e moradores, encaminhando-as aos respectivos destinatários;
- g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do condomínio, conforme orientação do síndico ou da administração e fiscalizar sua assiduidade e seu comportamento nos horários de serviço;
- h) fiscalizar o cumprimento ao Regulamento Interno, advertindo polidamente os infratores, devendo comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no condomínio, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como, qualquer circunstância que lhe pareça anormal;

#### **5) Infrações e Penalidades:**

5.1) O condômino que transgredir, ainda que transitória ou eventualmente, as disposições da Convenção de Condomínio e do Regulamento Interno, estará sujeito as penalidades previstas na Convenção de Condomínio, podendo ser previamente advertido, sem prejuízo da sua obrigação

de desfazer o ato ou ação praticados ou de abster-se de praticá-los e sem prejuízo de reparar as perdas e danos a que der causa.

5.2) A infração será atribuída e a penalidade será imposta sempre ao condômino, ainda que a infração não tenha sido cometida por ele pessoal e diretamente, mas por seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados e outros que com sua autorização ingressem ou frequentem o condomínio, seus inquilinos e/ou ocupantes a qualquer título de sua unidade autônoma.

5.3) A multa será imposta pelo síndico, cabendo recurso em assembleia.

5.4) O condômino poderá ser compelido quanto as suas obrigações, através de Ação Execução, nos termos do atual Código de Processo 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, sem prejuízo de lhe ser aplicada multa na forma da Convenção de Condomínio.

5.5) Os casos omissos serão resolvidos pela legislação pertinente.

## **6) Danos e Prejuízos**

6.1) O condômino que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc, causar danos ou prejuízos ao condomínio, a outro condômino ou a terceiro, por eles responderá, ficando obrigado ao devido ressarcimento.

## **7) Direitos e Deveres dos Condôminos:**

7.1) São direitos dos condôminos:

- a) usar sua unidade autônoma de modo compatível com sua destinação, obedecidas as normas legais, as contidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, de modo a não prejudicar a segurança e solidez do edifício e de modo a não impedir igual direito dos demais condôminos;
- b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- c) promover modificações ou reformas internas em sua unidade, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, ficando o condômino infrator, sujeito às penalidades pelo prejuízo que der causa;
- d) comparecer às Assembleias dos Condôminos e nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, observado o disposto na Convenção de Condomínio, desde que esteja absolutamente em dia, quite com suas obrigações condominiais;



- e) usufruir das dependências, instalações e coisas comuns, tais como jardins, salão de festas, etc., de acordo com suas respectivas destinações, obedecidas as normas legais e as disposições da Convenção e no Regimento Interno do Condomínio;
- f) promover festividades em seu apartamento, comunicando o fato ao Síndico e/ou Administração com antecedência de 05 (cinco) dias, obedecidas as normas legais, as contidas na Convenção e no Regimento Interno;
- g) examinar a qualquer tempo, no local em que se encontram guardados, sem dali retirá-los, livros, arquivos e demais documentos do condomínio. O condômino poderá solicitar ao síndico, por escrito, a extração de xerocópias de documentos do condomínio. As cópias deverão ser fornecidas ao condômino em 48(quarenta e oito) horas, arcando o solicitante com os custos correspondentes.
- h) dar sugestões e fazer reclamações, mediante registro em livro próprio que ficará na portaria.

#### 7.2) São deveres dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio;
- b) comparecer às Assembleias Gerais, delas participar efetivamente, votar e ser votado, desde que em dia com suas obrigações condominiais;
- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do condomínio aprovadas pelas Assembleias Gerais e pagar multas que lhes forem impostas por infração ao disposto na Convenção ou no Regimento Interno do Condomínio;
- d) conservar e reparar, a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito à sua unidade autônoma:
  - d.1) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes de sua unidade, tais como interfonos, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário, os vedantes das torneiras e misturadores;
  - d.2) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos nos ralos, pisos e pias, promovendo, no mínimo semestralmente, a limpeza de todos os ralos, de modo a evitar entupimentos e mau cheiro;
  - d.3) evitar que, na montagem de armários e gabinetes, sejam danificados ou retirados sifões e flexíveis das pias dos banheiros, cozinha e área de serviço. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;
  - d.4) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
  - d.5) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
  - d.6) sempre consultar o manual do proprietário antes de executar modificações ou reformas internas na respectiva unidade autônoma, visto que a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) podem causar fissuras na unidade autônoma, nas áreas comuns e nas demais unidades que compõem o condomínio;

- e) zelar pela conservação das partes e instalações comuns, ressarcindo o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos ou prejuízos que, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, visitantes, causar às mesmas;
- f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas, decorrentes de desgastes, mau uso, falta de conservação de sua unidade autônoma, bem como de defeitos de obras verificados na mesma;
- g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar-lhes obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- j) dar livre ingresso, em sua unidade autônoma, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- k) cooperar com o Síndico para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio; prestigiar e acatar as decisões do Síndico e da Assembléia Geral;
- l) zelar pela moral e bons costumes; evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem estar dos demais condôminos;
- m) tratar com respeito os empregados do condomínio, prestadores de serviço, moradores e visitantes do Condomínio;
- n) orientar seus empregados particulares no sentido de não atrapalhar os serviços de empregados do condomínio, em especial para não permanecerem na portaria, distraindo a atenção de vigias e porteiros;
- o) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, cláusula expressa de atendimento às normas, proibições e preceitos contidos na Convenção e no Regimento Interno;
- p) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados, acondicionados em sacos plásticos;
- q) não instalar antenas individuais, como TV, FM, rádio amador ou outras, nas lajes, na cobertura do edifício ou em qualquer outro local visível do mesmo;
- r) não transportar nem permitir que sejam transportados nos elevadores sociais, carrinhos, sacolas de feira, bicicletas, animais, etc., sendo que, ao descer com animais domésticos, transportá-los no colo, apenas pelo elevador de serviço;
- s) comunicar ao Síndico e/ou Administração do Condomínio a ocorrência de qualquer fato ou irregularidade que possa interferir, afetar ou prejudicar os demais condôminos, ocupantes ou empregados do condomínio, como por exemplo, incidência de pragas e de moléstia grave ou infecto-contagiosa no seu apartamento;
- t) manter perante o Condomínio seus dados de cadastro sempre atualizados, informando por escrito o endereço, sempre no Brasil, para remessa de correspondências, convocações, citações e intimações, quando diverso do endereço do condomínio, bem como comunicar, de imediato e por escrito, transferência da titularidade da unidade autônoma.

7.3) É proibido a qualquer condômino:

- a) alterar a forma externa das fachadas do prédio e da sua respectiva unidade autônoma; realizar quaisquer obras que comprometam a segurança da edificação ou do conjunto de edificação e/ou que impliquem na alteração do projeto arquitetônico externo do edifício, incluindo-se nestas fechamento e/ou cobertura de lajes;
- b) decorar paredes, portas, partes e esquadrias externas, o teto das sacadas ou varandas de sua unidade autônoma, com material, cores ou tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) colocar toldos externos, cobrir e/ou fechar terraços, sacadas e/ou varandas, observadas as disposições pertinentes contidas na Convenção de Condomínio;
- d) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio ou nelas praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos ou aos bons costumes;
- e) instalar na sua unidade autônoma equipamentos ou aparelhos, em especial de ar condicionado, em desacordo com o projeto de instalações elétricas, hidráulicas e o projeto arquitetônico, passíveis de causar sobrecarga ou de afetar a fachada e arquitetura do conjunto ou nelas utilizar ou instalar equipamentos não previstos no memorial descritivo da obra que causem ruídos capazes de perturbar sonoramente os demais condôminos como, exemplificativamente, “ofurôs”, “spa’s” de hidromassagem e/ou cascatas;
- f) executar obras, fazer reparos ou mudanças totais ou parciais, em desacordo com o estabelecido neste Regulamento;
- g) promover festividades ou reuniões em seu apartamento, suscetíveis de prejudicar ou perturbar o sossego e bem estar dos demais moradores ou utilizar, em volume que incomode os demais moradores, aparelhos sonoros ou instrumentos musicais;
- h) lançar objetos, papéis, pontas de cigarros, líquidos, detritos pelas janelas e sacadas, sobre os andares inferiores, áreas comuns ou via pública, assim como jogar água nas janelas para sua lavagem, deixando-a cair nos andares inferiores;
- i) bater, estender ou secar roupas, tapetes e outros objetos nas janelas, peitoris ou em locais visíveis do exterior ou neles colocar varais ou, ainda, vasos, enfeites e outros objetos que possam por em risco a segurança de condôminos, ocupantes, empregados, visitantes, etc;
- j) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço dos mesmos;
- k) obstruir ou usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou capacidade ou de forma contrária ao Regimento Interno;
- l) ter, utilizar, transportar ou manter nas respectivas unidades autônomas, nas áreas comuns ou em qualquer local no condomínio, substâncias, instalações ou aparelhos, tais como produtos químicos, inflamáveis ou explosivos, fogões ou aquecedores suscetíveis de por em risco a segurança e solidez do edifício, segurança ou incômodo aos demais condôminos, ocupantes de unidades autônomas e empregados do condomínio;
- m) manter animais domésticos nas dependências comuns ou manter nas respectivas unidades, animais que prejudiquem ou comprometam a saúde, segurança ou causem incômodo aos demais condôminos, ocupantes ou empregados;
- n) fracionar sua unidade autônoma;
- o) pisar, brincar ou intervir ou permitir a prática desses atos, nas áreas destinadas a jardins, removendo, inserindo ou alterando disposição de plantas ou arranjos;

- p) praticar ou permitir que se pratique na garagem, corredores e halls, jogos, brincadeiras ou uso de bicicletas, velocípedes, patins, patinetes, skates e outros brinquedos;
- q) colocar nas áreas comuns, lixo, detritos, refugos ou entulhos, seja qual for a espécie ou quantidade, salvo nos locais a eles previamente destinados, sempre acondicionados em sacos plásticos ou outros recipientes próprios para tanto;
- r) obstruir passagens e vias de acesso, ainda que momentaneamente ou colocar nos halls dos andares, escadas e partes comuns, brinquedos, bicicletas, volumes, objetos, materiais de construção ou de instalação de qualquer natureza;
- s) instalar antenas individuais de TV, FM, de rádio amador e outras na cobertura ou em qualquer outro local visível;
- t) fazer quaisquer modificações no sistema de antena coletiva ou em aparelhos e instrumentos de uso coletivos.
- u) deixar válvulas ou torneiras abertas por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do condomínio.
- v) permanecer no interior da portaria, cujo acesso só é permitido ao zelador e pessoal ali em serviço e/ou manusear qualquer equipamento, dispositivo ou objeto que se encontre no interior da portaria, como interfone, monitor, abertura de portões, etc., os quais somente podem ser operados pelo zelador e pessoal em serviço.
- w) entrar no ático ou outras dependências comuns ou manusear ou operar instalações ou equipamentos comuns, cujo acesso e manuseio restringe-se ao síndico, aos empregados, serviçais ou encarregados para tanto autorizados;
- x) sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior ao recomendado pela construtora.

## **8) Segurança:**

8.1) Os procedimentos de identificação de quem entra ou sai do condomínio serão obrigatórios a todos.

8.2) Os pedestres deverão utilizar-se somente das entradas para eles destinadas.

8.3) Os veículos dos moradores deverão portar cartões de identificação. Aqueles que têm veículos com vidros escurecidos deverão sempre baixá-los para entrar no condomínio, uma vez que a identificação do condômino se dará também pelo reconhecimento deste e não só pelo do seu veículo.

8.4) A entrada de pessoa estranha ao condomínio somente será permitida depois que esta se identificar na portaria e que sua entrada seja autorizada pelo condômino ou morador a ser visitado.

8.5) Uma pessoa conhecida não entrará no condomínio acompanhada de uma desconhecida da segurança ou do condômino, sem que o condômino previamente a identifique a desconhecida e autorize sua entrada.

8.6) A entrada de visitantes a apartamentos que tiverem sido colocados a venda ou locação somente será permitida se acompanhado do respectivo condômino ou de corretor, desde que o condômino tenha cadastrado previamente o corretor, informando, por escrito, o seu nome, o número do RG e do CPF, dias e horários de visita.

8.7) O ingresso no condomínio de prestadores de serviços somente será permitido se o condômino que os tiver contratado estiver presente e autorizar sua entrada ou se o condômino tiver, antecipadamente, autorizado, por escrito, sua entrada no apartamento e informado o nome, o número do RG e do CPF do prestador de serviço, o dia e a hora em que este efetuará a visita.

8.8) O prestador de serviços que se dirigir a um ou mais apartamentos, deverá portar crachá de identificação fornecido pela portaria, sendo que sua entrada somente será permitida após avisados todos os condôminos cujo apartamento será visitado e autorizada a visita.

8.9) Todos os empregados particulares dos condôminos deverão ser registrados em livro próprio na portaria, para que possam ingressar livremente no condomínio. Sem o registro sua entrada somente será permitida mediante autorização expressa do condômino.

8.10) Não será permitida a entrada no condomínio de entregadores de pizza, de flores, de alimentos, de remédios, de compras de mercado, e outros, de forma que a encomenda deverá ser retiradas na portaria pelo condômino que a tiver solicitado.

8.11) Quando da utilização do salão de festas, o condômino deverá fornecer ao zelador, pelo menos 3 horas antes do início do evento, a lista com o nome completo e legível de todos os seus convidados.

8.12) O Condômino é diretamente responsável pelos atos praticados por seus empregados particulares, seus visitantes, seus prestadores de serviço, enquanto estes estiverem no interior do condomínio.

## **9) Obras:**

9.1) As obras no condomínio ou nos apartamentos, tais como reformas, instalações e consertos que causem barulho, como marteladas, movimentação de móveis, furação de paredes, etc., deverão obedecer os seguintes horários:

- a) de segunda-feira a sexta-feira, das 8:00 horas as 17:00 horas, devendo os prestadores de serviço deixar o condomínio até 18:00 horas;
- b) aos sábados, desde que sem barulho, das 8:00 as 13:00 horas.

9.2) As pessoas empregadas na obra e/ou prestadores de serviços, tais como pintores, pedreiros, marceneiros etc. deverão utilizar entradas, saídas e elevadores de serviço, sendo-lhes proibido

pernoitar no apartamento no qual a obra está sendo executada, devendo deixar o condomínio nos horários acima.

9.3) Os materiais, ferramentas, máquinas e/ou equipamentos empregados na obra deverão ser transportados devidamente embalados, visando a segurança das pessoas, a preservação e a limpeza dos locais por onde passarem, respondendo o respectivo condômino por danos e/ou prejuízos decorrentes deste transporte.

9.3.1) O transporte será feito pelo elevador de serviço em horário previamente combinado com o zelador, preferencialmente nos horários de menor movimento no condomínio.

9.3.2) O descarregamento e o transporte de materiais, ferramentas, máquinas e/ou equipamentos, não poderá prejudicar o acesso ao condomínio e o trânsito pelo mesmo dos demais condôminos, moradores, empregados e/ou funcionários do condomínio.

9.3.3) O transporte de carga que eventualmente possa afetar o funcionamento dos elevadores por excesso de peso ou outro motivo qualquer, só será permitido com a previa e expressa autorização da empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores.

9.4) O entulho proveniente de obra deverá ser retirado do condomínio pelos responsáveis por esta, devidamente ensacados, através do elevador de serviço, em horário de menor movimentação de moradores, previamente combinado com o zelador.

9.4.1) É proibido depositar qualquer tipo de entulho nas lixeiras que são destinadas exclusivamente à coleta de lixo doméstico. Se for o caso, o condômino ou morador responsável pela obra deverá providenciar locação de caçamba junto a empresa especializada.

9.5) Antes de executar modificações ou reformas internas na respectiva unidade autônoma, os condôminos deverão sempre consultar o manual do proprietário, visto que a remoção de paredes de qualquer ambiente ou acréscimo de cargas (exemplificativamente enchimento de pisos e execução de degraus) podem causar fissuras na unidade autônoma, nas áreas comuns e nas demais unidades que compõem o condomínio; no caso de colocação de piso de madeira, granito, mármore, cerâmica ou outro material qualquer que não seja o carpete convencional de tecido, nas dependências internas de sua unidade (em especial nos dormitórios), cujo contra-piso foi preparado para receber o carpete convencional de tecido, executar, obrigatoriamente, vedação acústica, conforme especificação da construtora.

9.6) Casos especiais como obras e/ou reparos de caráter urgente, deverão ser levadas ao conhecimento do síndico e ser por ele autorizados.

## **10) Mudanças:**

10.1) As mudanças totais ou parciais, para dentro ou para fora do edifício devem ser levadas ao prévio conhecimento do síndico e ser agendadas com zelador com antecedência mínima de 24(vinte e quatro) horas do seu início e término.

10.2) Só será permitida 1(uma) mudança por dia.

10.3) Caso a mudança seja cancelada, aquele que a agendou deverá informar o zelador do cancelamento, em tempo hábil a permitir o agendamento de outra mudança para aquele dia.

10.4) As mudanças serão feitas entre segunda-feira e sexta-feira, das 8:00 horas até as 18:00 horas quando deverá estar concluída.

10.5) O transporte deverá ser feito somente pelo elevador de serviço, respeitando-se, porém a sua utilização pelas demais pessoas do edifício (moradores, funcionários, etc.), ficando terminantemente proibidos a entrada no condomínio e o trânsito pelo mesmo, de pessoas, caminhões e/ou utilitários em qualquer outra parte do edifício além daquela destinada ao percurso da mudança.

10.6) O transporte de carga que possa afetar o funcionamento dos elevadores, por peso excessivo (cofres, arquivos, etc.) ou por qualquer outro motivo, deverá ser prévia e expressamente autorizado pela empresa responsável pela manutenção e conservação dos elevadores, sem o que não será permitido.

10.7) Casos especiais deverão ter a anuência expressa do síndico.

## **11) Depósito e recolhimento de lixo:**

11.1) O lixo será depositado nos locais que forem determinados pela administração do condomínio e será recolhido pelo menos uma vez ao dia, pelo pessoal encarregado da limpeza do edifício.

11.2) O lixo deverá ser embalado de maneira a preservar a limpeza e higiene do local onde será depositado, mediante utilização de sacos plásticos resistentes e lacrados. Conforme orientação da administração, o lixo orgânico e o lixo reciclável poderão ser separados, devendo ser depositados em recipientes próprios.

## **12) Utilização de carrinhos para transporte de mercadorias:**

12.1) Os carrinhos para transporte de mercadorias (“carrinhos de compras”) serão transportados somente pelo elevador de serviço e deverão ser devolvidos, imediatamente após sua utilização, ao local que lhes estiver destinado.

## **13) Utilização da Garagem:**

13.1) As vagas de garagem destinam-se exclusivamente ao uso dos moradores do condomínio e ao estacionamento de automóveis e de motocicletas. O tamanho do veículo não poderá exceder os limites do tamanho de cada vaga.

13.2) É proibido murar ou de qualquer outra forma fechar vagas.

13.3) É proibido o uso das vagas para qualquer outra finalidade que não o estacionamento de veículos, como, por exemplo, para depósito, guarda ou colocação de móveis, utensílios e outros objetos e/ou materiais.

13.4) O condômino só poderá usar as vagas que, na forma do instrumento de Instituição de Condomínio e da Convenção de Condomínio, forem destinadas ao seu respectivo apartamento.

13.5) É proibido o estacionamento de veículos fora das vagas e/ou de outros veículos além do limite de vagas existentes na garagem.

13.6) No estacionamento deverão ser respeitadas as faixas demarcatórias das vagas, de forma a não atrapalhar o condômino ou usuário da vaga vizinha e/ou a circulação e manobra de outros veículos.

13.7) Os veículos deverão ser mantidos trancados.

13.8) As vagas não poderão ser alugadas, emprestadas e/ou cedidas a pessoas que não morem no condomínio.

13.9) Ficam proibido consertos e reparos de veículos no interior da garagem, salvo os de emergência, como troca de pneus, velas, baterias e desde que o conserto ou reparo não coloque em risco a segurança de pessoas e/ou de outros veículos, bem como não prejudiquem o trânsito na garagem.

13.10) Ao transitar pela garagem os veículos deverão estar com os faróis acesos e não exceder o limite de 10 km/h.

13.11) É proibido na garagem:

- a) o uso de buzina;
- b) a permanência de crianças e adolescentes desacompanhados dos pais ou responsáveis;
- c) reuniões, jogos, brincadeiras, utilização de skate, patins, patinetes, bicicletas, etc;
- d) a instalação ou afixação de qualquer objeto no teto, paredes e/ou colunas;
- e) a prática de atos que atentem contra a moral e os bons costumes, inclusive no interior dos veículos.



13.12) Os condôminos deverão fornecer ao Síndico ou a Administradora os dados necessários para identificação de seus veículos. Esses dados constarão nos cartões de identificação que deverão ser exibidos para entrada do veículo na garagem.

13.13) Nenhum visitante poderá estacionar nas vagas destinadas aos apartamentos, mesmo que existam vagas disponíveis, salvo se com autorização expressa do condômino a ser visitado e desde que em vaga destinada ao apartamento dele, sendo que, neste caso, o condômino responderá pelos atos do visitante, danos ou prejuízos que este eventualmente causar, ainda que involuntariamente, a outros condôminos, pessoas, veículos e/ou ao condomínio. Para ingresso do visitante com seu veículo no condomínio, o condômino deverá informar a portaria o nome do visitante, a marca, o modelo e a placa do veículo do mesmo.

13.14) Não será permitida a entrada na garagem de veículos de grande porte ou pesados, ainda que para carga e descarga de mercadorias e materiais. Carga e descarga de mercadorias e materiais em veículos menores deverão ser acompanhadas pelo respectivo Condômino, ou por quem este indicar, e só será permitida após o condômino ter assinado na portaria, o correspondente Termo de Responsabilidade por eventuais danos que vierem a ser ocasionados nas áreas comuns ou em outros veículos e desde que não atrapalhem o acesso e o trânsito na garagem.

#### **14) Salão de Festas:**

14.1) O salão de festas destina-se a eventos de cunho familiar sendo proibido o seu uso para outras finalidades como, por exemplo, reuniões religiosas, comerciais e políticas.

14.2) A utilização do salão de festas dependerá de reserva que ficará caracterizada pelo preenchimento de formulário próprio, mediante assinatura de Termo de Responsabilidade e de pagamento de taxa diária.

14.3) A taxa diária de reserva equivalerá a 10% da taxa condominial mensal e reverterá em favor do condomínio. Sua cobrança será feita juntamente com a das despesas de condomínio imediatamente seguinte relativas ao apartamento que efetuou a reserva.

14.4) A reserva será feita na portaria, pelo condômino, observada disponibilidade de data, tendo preferência aquele que efetuou a reserva em primeiro lugar. Havendo desistência do primeiro valerá a reserva do segundo e assim sucessivamente.

14.5) Cada reserva valerá para um único dia. Somente será admitida mais de uma reserva por um mesmo condômino em dias consecutivos se não existir outra reserva, ainda que feita em segundo lugar, caso em que esta terá preferência.

14.6) Nas datas comemorativas como Natal e Ano Novo, será dada preferência para as festividades do condomínio.

14.7) Desistência na reserva deverá ser notificada ao zelador com antecedência mínima de 48 horas da data reservada. A notificação feita em prazo inferior a 48 horas implicará na cobrança de taxa equivalente a 5% da taxa condominial mensal.

14.8) O Termo de Responsabilidade a que se refere o item 14.2 será acompanhado da relação dos móveis, utensílios, instalações, equipamentos, quadros, tapetes, outros objetos de decoração, enfim, tudo que compõe, integra ou garante o salão, do estado em que se encontram os mesmos, bem como o estado em que se encontram piso, pintura de paredes e teto, portas, vidros, etc.

14.8.1) A relação deverá ser conferida pelo interessado no momento da vistoria a ser feita por ocasião da retirada das chaves, abaixo mencionada. Do contrário serão dados como aceitos seus termos e conteúdo.

14.9) As chaves do salão serão retiradas com o zelador, a partir das 10 horas do dia da reserva e deverão ser devolvidas até as 10 horas do dia seguinte, mediante vistorias que serão feitas juntamente com o zelador, visando a constatação do estado em que o salão foi entregue e o estado em que foi devolvido.

14.9.1) O atraso na devolução das chaves implicará em taxas acumulativas diárias, o que não autorizará a utilização do salão por mais de um dia consecutivos por aquele que reteve suas chaves.

14.10) A decoração, limpeza, manutenção e conservação do salão de festas, seus móveis e equipamentos serão feitas pelo Condomínio, observado o disposto no item seguinte.

14.11) O condômino responsável pela reserva arcará com todos e quaisquer danos e/ou prejuízos ocasionados às dependências do salão e tudo o mais que o compõe, integra e/ou garante, desde o momento da retirada das respectivas chaves até a sua devolução, inclusive danos ocasionados em paredes e teto decorrentes da afixação de decoração para festa.

14.11.1) Para tanto, poderá ser notificado para, no prazo de 5 dias, efetuar o reparo com material de idêntica qualidade e/ou substituir o objeto danificado por outro de igual qualidade ou para ressarcir o Condomínio das despesas relativas ao reparo e/ou substituição. Não atendida a notificação no prazo acima, o reparo e/ou substituição serão feitos pelo condomínio, cobrando-se os valores correspondentes do condômino, juntamente com as suas despesas de condomínio imediatamente seguintes.

14.12) O Condômino será diretamente responsável pela conduta de todos aqueles que participarem do evento por ele promovido.

14.13) Os eventos deverão ser realizados nos seguintes horários:

- a) de segunda-feira a quinta-feira e aos domingos até 22:00 horas, podendo ser estendido até as 00:00 hora.
- b) sextas-feiras e sábados até 00:00hora, podendo ser estendido até às 02:00horas

14.14) É proibida a utilização de aparelhos sonoros, instrumento musicais, conversas, brincadeiras, etc, em volume passível de causar incômodo aos demais moradores.

14.14.1) Nos horários estendidos fica proibida a utilização de aparelhos sonoros e instrumentos musicais e o barulho deverá ser reduzido de modo a respeitar o descanso dos demais moradores.

14.15) Os convidados deverão permanecer nas dependências do salão, sendo-lhes proibido o uso das demais áreas do condomínio, como, por exemplo, áreas destinadas a jardins, hall de entrada e etc.

14.16) É proibida a utilização de qualquer tipo de iluminação adicional à existente no salão de festas e a instalação de equipamentos elétricos/eletrônicos que coloquem em risco ou que ultrapassem os limites estabelecidos no projeto elétrico correspondente.

### **15) Sala de ginástica:**

15.1) Sala de ginástica será de uso exclusivo dos condôminos e de seus familiares moradores no condomínio.

15.2) Funcionarão diariamente das 7:00 horas as 22:00horas, podendo ser permitida sua utilização fora dos horários acima, desde que não cause incômodo ou perturbe o sossego ou descanso dos demais condôminos e/ou moradores.

15.3) é expressamente proibido:

- a) Levar para esses recintos, frascos ou copos de vidro, garrafas, utensílios de porcelana, ou similares sujeitos à quebra, ou quaisquer outros que possam atentar contra a incolumidade e segurança dos usuários; qualquer animal, mesmo que no colo; neles trafegar com bicicletas, patins, skates, triciclos, etc; bem como neles jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores apropriados.
- b) Frequentar esses recintos e demais áreas de lazer em trajes atentatórios à moral e aos bons costumes ou neles praticar jogos ou brincadeiras que ponham em risco as integridades físicas, materiais ou morais dos demais frequentadores,
- c) A permanência nos recintos acima, de crianças menores, desacompanhadas de pais ou responsáveis.

15.4) O condômino responderá por quaisquer e eventuais danos ocasionados, mesmo involuntariamente, por si, seus familiares, empregados, prepostos, contratados, visitantes, convidados, etc, as dependências acima, móveis, utensílios, equipamentos, instalações e/ou outros bens que as guardam.

#### **16) Piscina:**

16.1) A piscina é de uso exclusivo dos condôminos moradores, locatários ou usuários do **CONDOMÍNIO**. Todavia, fica permitido o uso da piscina por visitantes, desde que estejam acompanhados pelos condôminos.

16.2) O proprietário que alugar sua unidade perderá o direito de frequentar as piscinas, em benefício do inquilino ou morador devidamente registrado.

16.3) A piscina funcionará diariamente das 08:00hs às 22:00 hs, exceção feita ao primeiro dia útil da semana – ou outro a ser determinado em assembleia de acordo com as necessidades do edifício, quando ficarão fechadas para limpeza e tratamento da água.

16.4) Somente será permitida a entrada na piscina aos moradores, locatários e usuários do **CONDOMÍNIO**, em seu horário normal e em trajas de banho.

16.5) Não será permitido o uso da piscina após a prática de algum esporte, sem antes tomar ducha. É obrigatório o uso de ducha antes da entrada na piscina, após a aplicação de cremes e bronzeadores, com o objetivo de evitar entupimento dos filtros da mesma.

#### **17) Brinquedoteca e playground:**

17.1) Brinquedoteca e playground é de uso exclusivo dos filhos e menores mantidos sob a guarda dos moradores do Condomínio.

17.1.1) Em nenhuma hipótese será permitido o acesso de menores estranhos ao Condomínio, exceto visitantes, devidamente identificados e acompanhados de Condômino.

17.2) O uso do playground e brinquedoteca será permitido diariamente das 08:00 (oito) às 22:00 (vinte e duas) horas.

17.3) Fica proibida a prática de jogos ou brincadeiras excessivamente ruidosas, bem como que possam embarçar o uso da área aos demais frequentadores.

17.4) Em nenhuma hipótese ou circunstância será permitido o uso de carrinhos de rolamentos.

17.5) Fica vedado o uso no condomínio, de triciclos, bicicletas, skates, patinetes, etc., não possuindo o condomínio área para utilização dos mesmos.

17.6) Ficam os pais ou responsáveis obrigados a impedir o acesso de menores portando brinquedos ou objetos suscetíveis de provocar cortes, perfurações, queimaduras ou de qualquer modo ameaçar a integridade física dos frequentadores.

17.7) Menores de 8 (oito) anos deverão estar preferencialmente acompanhados de um responsável.

17.8) Danos materiais a unidades vizinhas ou a dependências da área comum serão reparados ou indenizados pelo Condômino responsável causador do prejuízo.

## **18) Elevadores**

18.1) Os elevadores sociais destinam-se somente ao transporte de pessoas, sendo proibida sua utilização para transporte de compras, carrinho de compras, bicicletas, patins, skate, velocípedes e afins, animais, cargas, materiais, mudanças, o que se faz obrigatório pelos elevadores de serviço.

18.2) Os elevadores de serviço, além de sua normal utilização por pessoas, serão obrigatoriamente utilizados para transporte de compras, carrinho de compras, bicicletas, patins, skate, velocípedes e afins, animais (no colo), cargas, materiais, mudanças.

18.3) A utilização dos elevadores deve obedecer os limites de carga e passageiros, determinados nas plaquetas afixadas no interior dos mesmos pela empresa responsável.

18.4) É proibido no interior dos elevadores qualquer tipo de recreação ou brincadeira, bem como seu uso imoderado ou sem necessidade.

18.5) No caso de parada do elevador entre andares, por interrupção do fornecimento de energia elétrica ou defeito de funcionamento, deve-se aguardar a volta da força ou pedir ajuda através do botão de alarme do interfone localizados em seu interior, aguardando que o zelador ou técnico especializado venha em auxílio. Nestas circunstâncias, é proibido a qualquer pessoa inabilitada retirar outra do interior do elevador.

18.6) Os elevadores, como meios de transporte comum, devem ser liberados o mais rapidamente possível pelos seus usuários.

18.7) É terminantemente proibido fumar nos elevadores, de acordo com o artigo 1º, inciso I da Lei Municipal 9.120, de 08/10/80.

## **19) Vegetação/Paisagismo**

19.1) É proibido intervir, retirando dos jardins, neles inserindo ou alterando a disposição de espécimes vegetais, mudas ou arranjos.

19.2) É proibido brincar ou pisar nas área destinadas a jardins.

## **20) Animais**

20.1) É permitido possuir e manter nas unidades autônomas do edifício somente animais domésticos e de pequeno porte.

20.1.1) A livre permanência de animais domésticos e de pequeno porte restringe-se única e exclusivamente à área do apartamento, ou seja, aquela privativa do condômino, e desde que não prejudique a tranquilidade, bem-estar, higiene e segurança dos outros condôminos, moradores, empregados do condomínio.

20.2) Os animais deverão ser transportados, na entrada e saída do condomínio, sempre no colo de seu responsável e somente através dos elevadores, halls e acessos de serviço, ficando vedada sua permanência ou circulação nas demais áreas comuns para passeio ou brincadeiras.

20.3) É expressamente proibido o uso de qualquer área comum para necessidades fisiológicas do animal.

20.4) O condomínio poderá, a qualquer tempo, exigir do proprietário do animal a exibição dos atestados de vacinação.

## **21) Responsabilidade do Condomínio:**

21.1) O condomínio não se responsabilizará:

- a) por danos, acidentes, perdas, furtos ou roubos ocorridos durante mudanças e/ou obras dos condôminos;
- b) por quaisquer bens confiados por condôminos a empregados e/ou prestadores de serviços do condomínio;
- c) por danos, acidentes, furtos ou roubos envolvendo veículos estacionados na garagem e/ou bens deixados no interior dos mesmos;
- d) por acidentes ou danos materiais, pessoais e/ou morais, furtos ou roubos envolvendo condôminos, familiares, visitantes, convidados, empregados, prestadores de serviços destes;
- e) por acidentes ou mal súbito que qualquer pessoa venha a sofrer quando da utilização das áreas comuns, seus equipamentos e instalações;
- f) por acidentes envolvendo crianças nas áreas comuns do condomínio;
- g) por interrupções no fornecimento de serviços, tais como luz, força, água, gás, telefone, recepção de sinal de televisão, etc;

h) por quaisquer outros decorrentes de caso fortuito ou força maior.

21.2) Excetuam-se os casos em que ficar comprovada culpa do Condomínio.

## **22) Alteração do Regulamento Interno:**

22.1) A alteração deste Regulamento dar-se-á mediante deliberação da Assembléia Geral, atendido o disposto na Convenção de Condomínio.

22.2) Em caso de conflito, prevalecerão as disposições da Convenção de Condomínio.

## **CAPÍTULO XII - DO SEGURO**

### **ARTIGO 40**

São obrigatórios a contratação dos seguros conforme parágrafo primeiro abaixo, em companhias idôneas da escolha da Administradora (se houver) e/ou do Síndico, sendo facultado aos condôminos, mediante aprovação na Assembleia Geral Ordinária, a contratação de outros seguros que entendam necessários.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Condômino é obrigado a proceder ao seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades imobiliárias e o total das partes comuns, com respectivos valores; além do seguro de responsabilidade civil, como também contra acidentes de trabalho de seus funcionários.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Poderá cada Condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, realize na sua unidade, autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

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

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

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

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

### **CAPITULO XIII - DAS PENALIDADES**

#### **ARTIGO 41**

O condômino ou possuidor, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção e/ou violar as disposições legais, bem com as contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno, pagará a multa prevista, não podendo ela ser superior a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

#### **ARTIGO 42**

O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao decuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia, convocada para esta finalidade.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pela Administradora, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A Assembleia Geral, por decisão tomada, poderá impor ao infrator multa especial no valor a ser determinado pelo Conselho Fiscal (se houver) e pelo Síndico do condomínio.

#### **ARTIGO 43**

É facultado ao interessado recorrer, por escrito para a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse, com efeito, suspensivo,



a ser julgado pela primeira Assembleia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada a Assembléia Geral Extraordinária, para julgar o recurso imediatamente.

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

#### **ARTIGO 44**

Em qualquer Assembléia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 43 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

#### **ARTIGO 45**

As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A Administradora (se houver) ou o Síndico não poderá, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos sob pena de ser responsabilizados pelas verbas que deixar de arrecadar.

### **CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **ARTIGO 46**

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.

#### **ARTIGO 47**

A denominação do Condomínio constante desta Convenção será conservada “ad perpetuum” pelos condôminos.

## **ARTIGO 48**

À Incorporadora, fica assegurado o direito de enquanto existirem unidades autônomas à venda no condomínio, manter no mesmo, se o quiser, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso das partes comuns pelos corretores enquanto trabalham.

## **ARTIGO 49**

Para até os dois primeiros anos de atividade, o Condomínio poderá ser administrado por uma empresa (pessoa jurídica) especializada contratada pela Incorporadora, por uma pessoa física designada pela Incorporadora com notória perícia em Administração de Condomínio ou ainda poderá optar-se pela auto gestão, competindo, entretanto, em todas as hipóteses a fiscalização e supervisão da Incorporadora.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Sem prejuízo do estatuído no caput do artigo 49, a Incorporadora, poderá, a qualquer tempo, rever dita contratação, cláusula essa que deverá constar expressamente no Instrumento de formalização jurídica da contratação da administração.

## **ARTIGO 50**

Pela presente Convenção ficam conferidos a Administradora (se houver) e ao Síndico, poderes para o foro em geral, e, ainda, para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Ficam conferidos ainda, poderes para o Subsíndico (se houver) ou qualquer membro do Conselho Fiscal, se houver representar o condomínio em ações trabalhistas e nos casos em que o Síndico não puder comparecer.

## **ARTIGO 51**

O Condomínio e seus condôminos obrigam-se a manter e a preservar exemplares arbóreos existentes no terreno condominial, efetuando sua substituição se necessário, respondendo pelas penalidades a que o descumprimento de tal obrigação der causa em atendimento ao Termo de Compromisso Ambiental.

## **ARTIGO 52**

Todos os condôminos, a qualquer título, obrigam-se, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as disposições da presente Convenção e do Regulamento Interno. Em caso de alienação, promessa de alienação ou qualquer outra forma de cessão de direitos de domínio ou de uso das unidades autônomas, os cedentes darão conhecimento desta ao comprador, promitente

comprador, cessionário, promitente cessionário, locatário ou usuário a qualquer título, sob pena de responderem pela multa prevista nesta Convenção, que será revertida em favor do Condomínio, o que não excluirá os contratantes de cumprirem a presente e o Regulamento Interno. Além disso, fica o novo ocupante da unidade autônoma, a que título for obrigado a entregar ao Síndico, Sub-Síndico e/ou Administradora, uma cópia do contrato que lhe transmitiu a posse e/ou a propriedade, sob pena de ter que pagar a multa antes mencionada.

### **ARTIGO 53**

A remoção parcial ou total de paredes, abertura de vão e de vazios não serão permitidos nas unidades citadas no caput, devido ao método construtivo (alvenaria estrutural).

### **ARTIGO 54**

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção do Condomínio.

São Paulo, XX de janeiro de 20XX

---

**CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.**

(Última folha integrante da Convenção de Condomínio do “EDIFÍCIO DOM”)

(Última folha integrante da Minuta de Convenção do condomínio “EDIFÍCIO DOM”)

## TERMO DE GARANTIA

A **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** garante este imóvel, na sua área privativa e comum, dentro das seguintes condições:

### I – DA GARANTIA

1. A garantia abrange os reparos necessários em decorrência de defeitos de construção;
  - 1.1. Os materiais ou serviços reconhecidos como defeituosos serão substituídos ou reparados pela equipe de manutenção da **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** ou seus prepostos autorizados;
  - 1.2. Os materiais substituídos são de propriedade da **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.**;
  - 1.3. Todos os materiais substituídos e os serviços executados serão gratuitos;
  - 1.4. **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** não se responsabiliza por produtos agregados ao imóvel pelos consumidores, e ainda por defeitos que esses causarem.
2. Os equipamentos acessórios à construção possuem garantia oferecida pelos respectivos fabricantes e as eventuais reclamações deverão ser dirigidas aos mesmos. São estes, entre outros:
  - 2.1. Todos os equipamentos eletrônicos ou eletro-mecânicos do Edifício (interfones, antenas coletivas, portões automáticos, bombas, motores, equipamentos de som, vídeo ou telecomunicações, minuterias, etc);
  - 2.2 Elevadores;
  - 2.3 Equipamentos de segurança contra incêndio e de emergência;
  - 2.4 Móveis, elementos de decoração e eletrodomésticos que integrem a unidade ou as áreas comuns do Edifício.
3. São condições para efetivação da Garantia:
  - 3.1. Que a reclamação tenha sido feita por escrito diretamente a **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.**, imediatamente após a constatação do defeito, de modo que avisado, o defeito, teria sido possível evitar ou atenuar suas conseqüências;
  - 3.2 Que o imóvel tenha sido adequadamente mantido, tenham sido efetuadas as manutenções preventivas e periódicas necessárias e tenham sido observadas as recomendações específicas no “Manual do Proprietário”.
  - 3.3. Que os reparos, caso existam, tenham sido executados pela **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** ou por seus prepostos autorizados.
  - 3.4 Que os defeitos não sejam resultantes de desgaste natural dos materiais, prolongado desuso, utilização inadequada, acidentes de qualquer natureza, manifestações climáticas atípicas, e casos fortuitos e de força maior;

### II – DAS VARIAÇÕES DECORRENTES DA NATUREZA DO IMÓVEL

São admissíveis as seguintes variações decorrentes da natureza da construção e do imóvel:

1. Pequenas variações de qualidade e quantidade nos serviços realizados em relação ao projeto e às especificações decorrentes do próprio processo construtivo do edifício, que é artesanal, não repetitivo, não industrializável, com emprego intensivo de mão de obra migrante e não homogênea.
2. Ocorrência de deformações e fissuras em função dos esforços solicitantes a que é submetido o Edifício (cargas, ação do vento, variação térmica, etc), nos limites do que é estabelecido pelas Normas Técnicas Brasileiras.
3. Leve ondulação nos revestimentos de gesso liso sobre alvenaria (paredes), sobre laje de concreto (tetos), nos contrapisos de argamassa ou concreto ou nos revestimentos de fachada.
4. Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral e vegetal, tais como madeira, pedra, mármore e granitos, ou materiais que procurem imitá-los.

5. Deformações próprias das peças em madeira, que não prejudiquem o seu uso, ou não ocasionem prejuízo estético excessivo;
6. Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

### III – PRAZO DE VALIDADE

1. A **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** adotará como base os princípios fixados pelo Código Civil Brasileiro, pelo Código de Defesa do Consumidor e pela norma técnica NBR-5671/90, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, item 5.6.1, letras j, l, m e “nota”, que determinam ser de responsabilidade do executante:

- a) Corrigir os defeitos visíveis verificados pelo proprietário, na vistoria do empreendimento;
- b) Responder até seis meses, a contar do recebimento do empreendimento, assim entendido como a data da expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”), por todos os demais defeitos de construção, encontrados no empreendimento, salvo os visíveis, que deverão ser objeto de identificação no ato do recebimento do empreendimento;
- c) Os defeitos deverão ser acusados de maneira formal e por escrito;
- d) Responder durante cinco anos, a contar da expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”), pelos defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína;
- e) Referidos prazos são de decadência e não de prescrição.

1.1. A **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** estenderá os prazos de garantia da unidade na forma disposta no quadro de garantias-área privativa em anexo.

1.2. A **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** estenderá os prazos de garantia das áreas comuns na forma disposta no quadro de garantias-áreas comuns em anexo.

1.3. É mantido o prazo de cinco anos, a contar da expedição do Certificado de Conclusão (“Habite-se”), para os defeitos estruturais que ameacem ou provoquem sua ruína.

### IV – PRAZOS PARA REPARO DOS DEFEITOS CONSTATADOS

De acordo com o previsto no parágrafo 2º. do art. 18 da lei 8078/90 (Código de Defesa do Consumidor), convencionam as partes expressamente, **ADQUIRENTE** e **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.**, que fica ajustado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para conclusão de reparos, a partir da data do recebimento de notificação da existência do defeito.

### V – EXTINÇÃO DA GARANTIA

1. Pelo decurso de validade;
2. A qualquer tempo, desde que se verifique:
  - 2.1. A modificação ou alteração das características do imóvel;
  - 2.2. A execução dos serviços de revisão, reformas, consertos, reparos ou a descaracterização dos sistemas com fornecimento de materiais e serviços pelo próprio usuário e/ou por pessoal não autorizado pela **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.**;
  - 2.3. A inobservância em qualquer uma das recomendações constantes neste Termo e no Manual do Proprietário e respectiva NBR 5674-Manutenção de Edificações, no que diz respeito à manutenção preventiva correta do imóvel;
  - 2.4. A utilização do imóvel de maneira diversa à prevista pelo projeto ou pela Convenção de Condomínio e respectivo regulamento interno;
  - 2.5. Qualquer caso fortuito, ou por força maior, que impossibilite a manutenção da garantia concedida;
  - 2.6. Danos por mal uso ou desrespeito aos limites admissíveis de sobrecarga nas instalações e estruturas;
  - 2.7. Irregularidades nas vistorias de manutenção preventiva e caso as providências solicitadas não forem tomadas pelo condomínio ou pelo proprietário do imóvel;

2.8. Danos causados pelo uso inadequado do imóvel ou pelo seu prolongado desuso.

**VI – DESPESAS DE REPARO NÃO COBERTOS PELA PRESENTE GARANTIA**

São de responsabilidade do ADQUIRENTE as despesas de diagnóstico, orçamento e serviços posteriores, caso o defeito não se enquadre na garantia, ou esta venha ser recusada por qualquer causa ou circunstância prevista no presente termo de garantia, cujo valor será estabelecido pela **CLAUDINO PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** à época em que ocorrer o fato.

## MEMORIAL DESCRITIVO

### GARANTIAS:

#### Garantias – Área Privativa

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Fundações, Estrutura Principal, Estruturas Periféricas, Contenções e Arrimos	-	-	-	-	Defeitos que comprometam a solidez ou segurança da edificação
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guardacorpos, muros de divisa e telhados	-	-	-	-	Segurança e Integridade
- Equipamentos industrializados (motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) - Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	-	Mau funcionamento da instalação geral	-	-	-
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	-	Mau funcionamento da instalação geral	-	-	-

Porta corta-fogo	-	Dobradiças e Molas	-	-	Integridade de portas e batentes
Instalações elétricas: tomadas/interruptores/fios/cabos/disjuntores/eletrodutos/caixas e quadros	Espelhos danificados Espelhos mal colocados	-	-	Mau funcionamento da instalação geral	-
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, tubos de queda de esgoto	-	Vazamento ou entupimento desde que não seja por mau uso	-	-	Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas coletores/ ramais	-	Vazamento ou entupimento desde que não seja por mau uso	-	Mau funcionamento da instalação geral	-
Louças/caixas de descarga/bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ralos/tanques	Quebrados, trincados, riscados ou manchados	Má fixação ou mau funcionamento, gretados ou rejuntamento solto	-	-	-
Impermeabilizações e Vedações	-	Infiltração decorrente de mau desempenho da vedação entre caixilho e alvenaria	-	- Infiltração decorrente do mau desempenho de impermeabilização ou vedação - Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Esquadrias de madeira	-	Trinca, empenamento, descolamento	-	-	-



Esquadrias de aço	Amassadas, riscadas, manchadas	Má fixação ou mau funcionamento e Oxidação	-	-	-
Esquadrias de alumínio e de PVC	Amassadas, riscadas, manchadas	Má fixação ou mau funcionamento	-	-	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Riscadas ou manchadas	Má fixação ou mau funcionamento	-	-	-
Revestimentos de paredes e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado	-	-	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Quebrados, trincados e riscados	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	-	-	-
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares	-	Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-

Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Aderência	-	-
Forros de gesso	-	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	-	-	-
Forros de madeira	Quebrados, trincados e riscados	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	-	-	-
Pintura/verniz (interna/externa)	Sujeira ou mau acabamento	-	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	-	-
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Manchado	Aderência	-	-	-
Vidros	Quebrados, trincados, riscados, manchados	Má fixação	-	-	-

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc., sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega. A Construtora é responsável pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer a garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o Condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

Observação: A forma de solicitação de manutenção, assim como os cuidados com a conservação do imóvel estão definidos no Manual do Proprietário, entregue juntamente com as chaves.

## MEMORIAL DESCRITIVO

### GARANTIAS:

#### Garantias – Áreas Comuns

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Fundações, Estrutura Principal, Estruturas Periféricas, Contêntores e Arrimos	-	-	-	-	Defeitos que comprometam a solidez ou segurança da edificação
Paredes de vedação, estruturas auxiliares, estruturas de cobertura, estrutura das escadarias internas ou externas, guardacorpos, muros de divisa e telhados	-	-	-	-	Segurança e Integridade
- Equipamentos industrializados (motobombas, filtros, interfone, automação de portões, elevadores e outros) - Sistemas de dados e voz, telefonia, vídeo e televisão	-	Mau funcionamento da instalação geral	-	-	-
Sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de combate a incêndio, pressurização das escadas, iluminação de emergência, sistema de segurança patrimonial	-	Mau funcionamento da instalação geral	-	-	-
Porta corta-fogo	-	Dobradiças e Molas	-	-	Integridade de portas e batentes

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Instalações elétricas: tomadas/interruptores/fios/cabos/disjuntores/eletrodutos/ caixas e quadros	Espelhos danificados Espelhos mal colocados	-	-	Mau funcionamento da instalação geral	-
Instalações hidráulicas - colunas de água fria, tubos de queda de esgoto	-	Vazamento ou entupimento desde que não seja por mau uso	-	-	Integridade e Estanqueidade
Instalações hidráulicas coletores/ ramais	-	Vazamento ou entupimento desde que não seja por mau uso	-	Mau funcionamento da instalação geral	-
Louças/caixas de descarga/ bancadas/metais sanitários/sifões/ligações flexíveis/válvulas/registros/ ralos/tanques	Quebrados, trincados, riscados ou manchados	Má fixação ou mau funcionamento, gretados ou rejuntamento solto	-	-	-
Impermeabilizações e Vedações	-	Infiltração decorrente de mau desempenho da vedação entre caixilho e alvenaria	-	- Infiltração decorrente do mau desempenho de impermeabilização ou vedação - Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Esquadrias de madeira	-	Trinca, empenamento, descolamento	-	-	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Esquadrias de aço	Amassadas, riscadas, manchadas	Má fixação ou mau funcionamento e oxidação	-	-	-
Esquadrias de alumínio e de PVC	Amassadas, riscadas, manchadas	Má fixação ou mau funcionamento	-	-	Perfis de alumínio, fixadores e revestimentos em painel de alumínio
Fechaduras e ferragens em geral	Riscadas ou manchadas	Má fixação ou mau funcionamento	-	-	-
Revestimentos de paredes e tetos internos e externos em argamassa/gesso liso/componentes de gesso acartonado	-	-	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	Má aderência do revestimento e dos componentes do sistema
Revestimentos de paredes, pisos e tetos em azulejo/cerâmica/pastilhas	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Revestimentos de paredes, pisos e teto em pedras naturais (mármore, granito e outros)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que não por mau uso	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Pisos de madeira – tacos, assoalhos e decks	Quebrados, trincados e riscados	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	-	-	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Piso cimentado, piso acabado em concreto, contrapiso	Superfícies irregulares	-	Destacamentos, fissuras, desgaste excessivo	Infiltração decorrente do mau desempenho do revestimento externo da fachada	-
Revestimentos especiais (fórmica, plásticos, têxteis, pisos elevados, materiais compostos de alumínio)	Quebrados, trincados, riscados, manchados ou com tonalidade diferente	-	Aderência	-	-
Forros de gesso	-	Fissuras por acomodação dos elementos estruturais e de vedação	-	-	-
Forros de madeira	Quebrados, trincados e riscados	Empenamento, trincas na madeira e destacamento	-	-	-
Pintura/verniz (interna/externa)	Sujeira ou mau acabamento	-	Empolamento, descascamento, esfarelamento, alteração de cor ou deterioração de acabamento	-	-
Selantes, componentes de juntas e rejuntamentos	Manchado	Aderência	-	-	-
Vidros	Quebrados, trincados, riscados, manchados	Má fixação	-	-	-

No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
--	---	--	--	--

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc., sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega. A Construtora é responsável pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer a garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o Condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

Observação: A forma de solicitação de manutenção, assim como os cuidados com a conservação do imóvel estão definidos no Manual do Proprietário, entregue juntamente com as chaves.