

MEMORIAL DESCRITIVO

“EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA”

MINUTA

Memorial descritivo do “EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA”, conforme memorial de incorporação depositado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO:

“Matrícula nº 64.958 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP: “Os prédios e seus terrenos na Rua Gaspar Lourenço, números 234, 238, 240 e 242, antigo número 234, no 9º subdistrito – Vila Mariana, contribuinte 038.073.0042-2, antigo 038.037.0042-2, medindo 20,85ms de frente para a rua Gaspar Lourenço; 49,90ms do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com propriedade de Anita Della Sala; 51,65ms mais ou menos, do lado esquerdo, onde por um córrego confronta com propriedade de Humberto Caravaggi, e nos fundos 21,65 metros onde confronta com propriedade de Antônio Carvalho, com a área de 1.070m².”

Contribuinte Municipal: 038.073.0042-2.

1.2 OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal 4.591, de 16 de dezembro de 1.964 e regulamentação posterior, é um condomínio de uso misto que será construído sobre a totalidade do terreno, segundo Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2021/00009-00, publicado em 23 de dezembro de 2020, e expedido em 05 de janeiro de 2021 pela Prefeitura Municipal de São Paulo e que receberá a denominação de “EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA”, a situar-se na Rua Gaspar Lourenço, nºs 234, 238, 240 e 242, 9º Subdistrito – Vila Mariana, 1ª Circunscrição Imobiliária da Capital – SP.

1.3 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:

O empreendimento imobiliário denominado “**EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA**” possuirá acesso principal pela Rua Gaspar Lourenço, nº 234 e conterá 01 (uma) Torre com térreo e 17 (dezesete) pavimentos superiores, além de ático, totalizará **209 (duzentas e nove) unidades autônomas** e será composto por 03 (três) setores condominiais, quais sejam:

Setores Condominiais	Setor Residencial (HMP)
	Setor Serviços de Moradia (NR1-12)
	Setor Comercial (NR1-3)

SETOR RESIDENCIAL

Conterá **173 (cento e setenta e três) unidades residenciais** localizadas entre o 4º pavimento e o 17º pavimento, assim distribuídas:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Residencial	Tipo A	4º ao 16º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	107
		17º	11, 12, 13	
	Tipo B	4º ao 16º	01, 02, 08 e 09	52
	Tipo C	4º	05	01
	Tipo D	5º ao 16º	05	12

	Tipo E	17°	01	01
Total				173

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Conterá **35 (trinta e cinco) unidades com serviços de moradia** localizadas entre o 1° pavimento e o 3° pavimento, assim distribuídas:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Serviços de Moradia	Tipo I	1°	03, 04, 07, 10, 11, 12 e 13	23
		2° ao 3°	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	
	Tipo II	1° ao 3°	01, 02, 08 e 09	12
Total				35

SETOR COMERCIAL

Conterá **01(uma) loja (fachada ativa)**, assim distribuída:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Comercial	Loja	Térreo	01	01
Total				01

O **Setor Comercial** possui acesso e funcionamento independentes dos demais setores do empreendimento.

O empreendimento imobiliário denominado "**EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA**" será assim descrito, conforme o projeto de construção anteriormente mencionado:

SETOR RESIDENCIAL

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: espaço *pet*; sala de jogos/brinquedoteca; espaço *gourmet*; salão de festas; academia; depósito de material de limpeza ("DML"); vestiário feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais ("PNE"); vestiário masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais ("PNE"); WC feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais ("PNE"); WC masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais ("PNE"); 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e pressurização.

1° PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: área técnica; 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento.

2° PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento.

3º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento.

4º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **13 (treze) unidades residenciais**.

Além das referidas unidades residenciais, o 4º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios.

DO 5º PAVIMENTO AO 16º PAVIMENTO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **156 (cento e cinquenta e seis) unidades residenciais**, a uma razão de 13 (treze) unidades por pavimento.

Além das referidas unidades residenciais, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios.

17º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **04 (quatro) unidades residenciais**.

Além das referidas unidades residenciais, o 17º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: casa de bombas; *deck*; piscina; rampa de acesso; churrasqueira; WC adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e depósito de material de limpeza (“DML”).

1º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **11 (onze) unidades com serviços de moradia**.

Além das referidas unidades com serviços de moradia, o 1º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios.

2º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **12 (doze) unidades com serviços de moradia**.

Além das referidas unidades com serviços de moradia, o 2º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios.

3º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **12 (doze) unidades com serviços de moradia**.

Além das referidas unidades com serviços de moradia, o 3º pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios.

SETOR COMERCIAL

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por **01 (uma) loja (fachada ativa)**.

Além da referida loja, o térreo será integrado ainda por outras partes de propriedade e uso exclusivo do respectivo setor, tais como: 01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais (“PNE”) e/ou carga e descarga.

- A declaração de garagem integra o presente Memorial de Incorporação em cumprimento ao disposto na letra "P" do artigo 32 da Lei 4.591/64.

SETOR RESIDENCIAL E SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum entre ambos os setores, tais como: acesso de pedestres; clausura; portaria com WC; depósito de lixo; acesso descoberto; recepção; *delivery*; lavanderia; e sala de medição.

1º PAVIMENTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum entre ambos os setores, tais como: área técnica.

ÁTICO: será integrado por partes de propriedade e uso comum entre ambos os setores, tais como: laje impermeabilizada; áreas técnicas; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL, SETOR SERVIÇOS DE MORADIA E SETOR COMERCIAL

TÉRREO: será integrado por partes de propriedade e uso comum entre todos os setores, tais como: área de acesso ao empreendimento; jardins; e medidores.

1.4 DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento imobiliário objeto da presente incorporação, quando instituído o regime de Condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, de conformidade com os diplomas legais, a saber:

- A) Partes de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada setor condominial, adiante identificadas; e
- B) Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas.

A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4.591/64, artigo 1.331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolúvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de

uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes.

SETOR RESIDENCIAL - TÉRREO: espaço *pet*; sala de jogos/brinquedoteca; espaço *gourmet*; salão de festas; academia; depósito de material de limpeza (“DML”); vestiário feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); vestiário masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); WC feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); WC masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e pressurização; **1º PAVIMENTO**: área técnica; 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **2º PAVIMENTO**: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **3º PAVIMENTO**: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **4º PAVIMENTO**: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios; **DO 5º PAVIMENTO AO 16º PAVIMENTO**: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios; **17º PAVIMENTO**: casa de bombas; *deck*; piscina; rampa de acesso; churrasqueira; WC adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios.

SETOR SERVICOS DE MORADIA - TÉRREO: 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e depósito de material de limpeza (“DML”); **1º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios; **2º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios; **3º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL E SETOR SERVICOS DE MORADIA - TÉRREO: acesso de pedestres; clausura; portaria com WC; depósito de lixo; acesso descoberto; recepção; *delivery*; lavanderia; e sala de medição; **1º PAVIMENTO**: área técnica; **ÁTICO**: laje impermeabilizada; áreas técnicas; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL, SETOR SERVICOS DE MORADIA E SETOR COMERCIAL - TÉRREO: área de acesso ao empreendimento; jardins; e medidores.

B) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial**, as unidades com serviços de moradia integrantes do **Setor Serviços de Moradia** e a loja integrante do **Setor Comercial**, todas a seguir discriminadas:

SETOR RESIDENCIAL

Pavimento	Unidades residenciais
4º pavimento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413
5º pavimento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513
6º pavimento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612 e 613
7º pavimento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 e 713
8º pavimento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811,

	812 e 813
9° pavimento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912 e 913
10° pavimento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013
11° pavimento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 e 1113
12° pavimento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212 e 1213
13° pavimento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 e 1313
14° pavimento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412 e 1413
15° pavimento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512 e 1513
16° pavimento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612 e 1613
17° pavimento	1701, 1711, 1712 e 1713

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Pavimento	Unidades com serviços de moradia
1° pavimento	101, 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
2° pavimento	201, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 e 213
3° pavimento	301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 e 313

SETOR COMERCIAL

Pavimento	Loja
Térreo	01

1.5 DAS ÁREAS E FRACÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

1 – As unidades **tipo I** conterão, cada uma delas, 26,670m² de área privativa total e a área comum de 8,994m², perfazendo a área total construída de 35,664m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0042115.

2 – As unidades **tipo II** conterão, cada uma delas, 33,640m² de área privativa total e a área comum de 11,344m², perfazendo a área total construída de 44,984m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0053121.

SETOR RESIDENCIAL

3 – As unidades **tipo A** conterão, cada uma delas, 26,670m² de área privativa total e a área comum de 12,240m², perfazendo a área total construída de 38,910m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0042114.

4 – As unidades **tipo B** conterão, cada uma delas, 33,640m² de área privativa total e a área comum de 15,439m², perfazendo a área total construída de 49,079m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0053121.

5 – A unidade **tipo C** conterá 32,220m² de área privativa total e a área comum de 14,798m², perfazendo a área total construída de 47,018m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0050878.

6 – As unidades **tipo D** conterão, cada uma delas, 36,470m² de área privativa total e a área comum de 16,737m², perfazendo a área total construída de 53,207m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0057589.

7 – A unidade **tipo E** conterá 39,900m² de área privativa total e a área comum de 18,322m², perfazendo a área total construída de 58,222m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0063006.

SETOR COMERCIAL

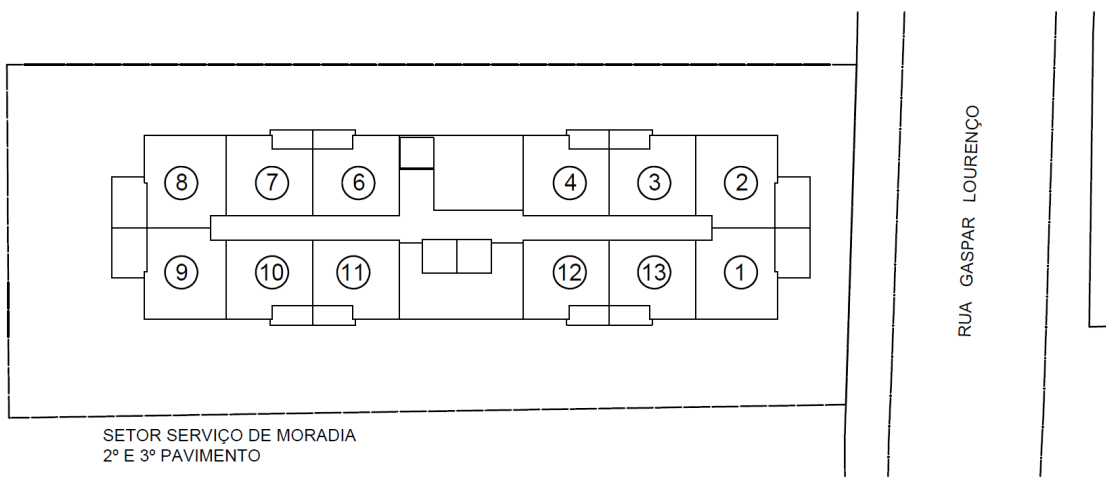
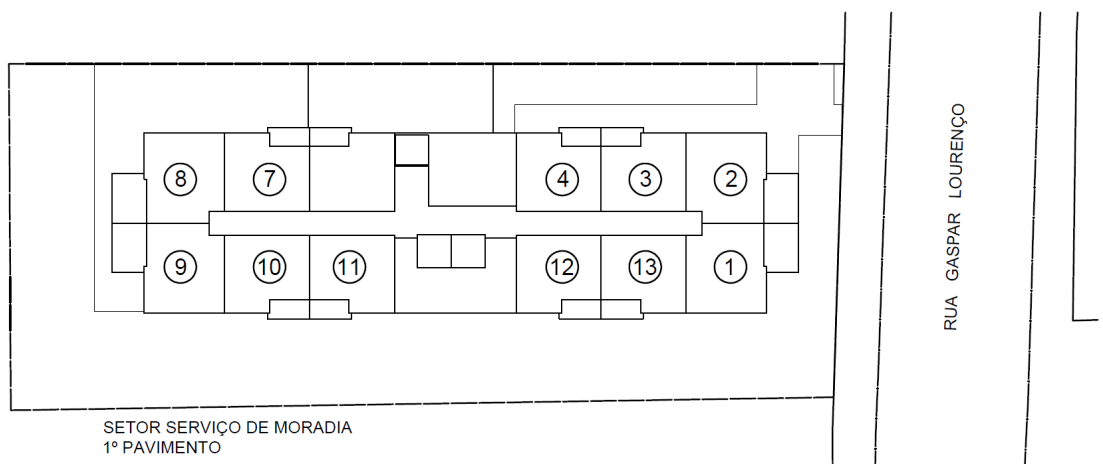
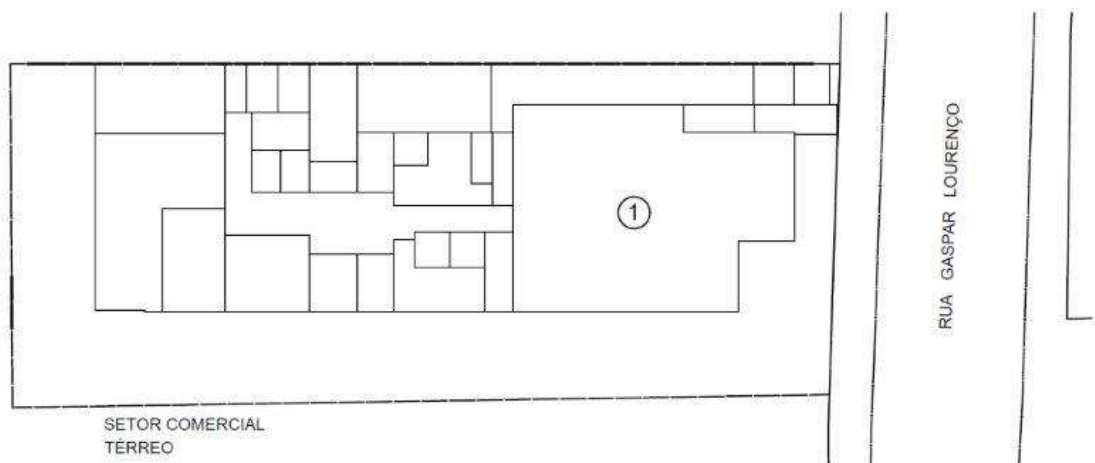
8 – A **Loja 01** conterá 202,940m² de área privativa total e a área comum de 26,998m², perfazendo a área total construída de 229,938m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0320461.

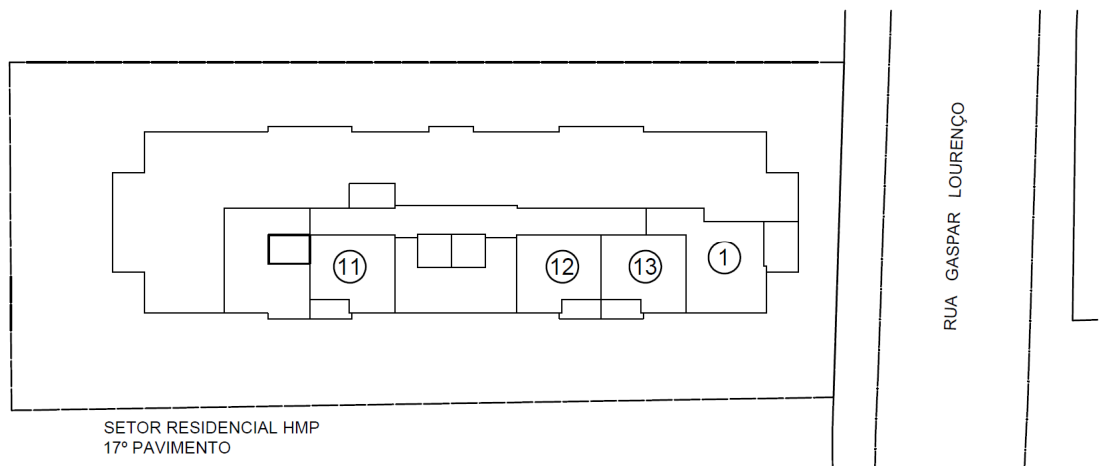
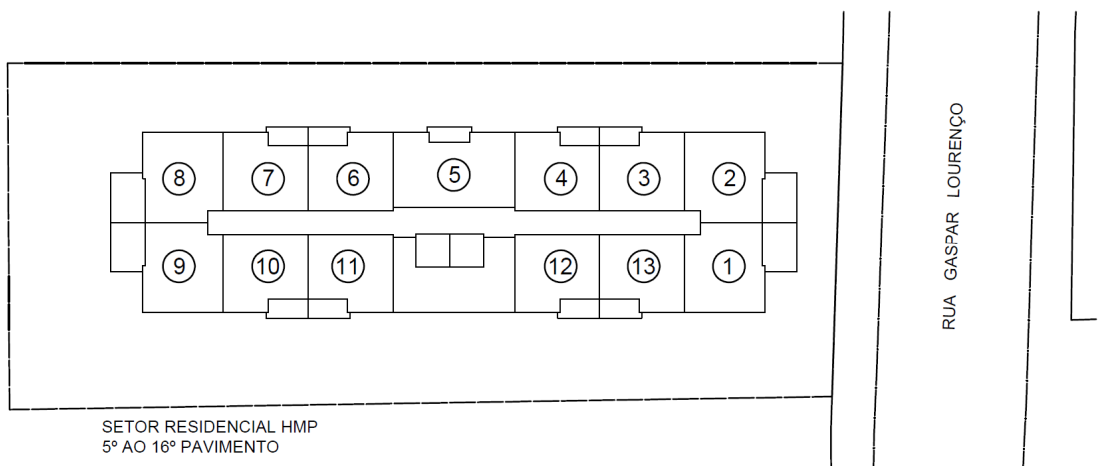
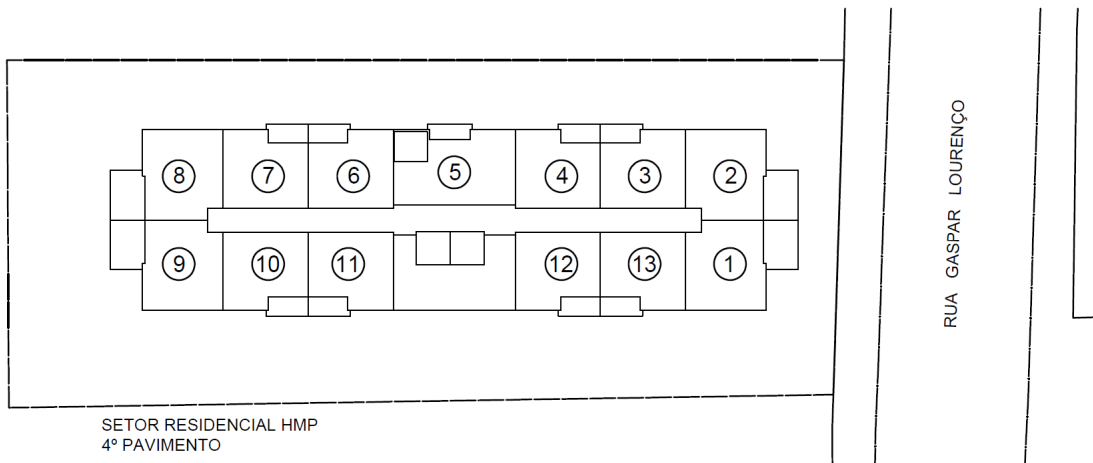
TIPOLOGIA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Serviços de Moradia	Tipo I	1º	03, 04, 07, 10, 11, 12 e 13	23
		2º ao 3º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	
	Tipo II	1º ao 3º	01, 02, 08 e 09	12
Residencial	Tipo A	4º ao 16º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	107
		17º	11, 12, 13	
	Tipo B	4º ao 16º	01, 02, 08 e 09	52
	Tipo C	4º	05	01
	Tipo D	5º ao 16º	05	12
	Tipo E	17º	01	01
Comercial	Loja	Térreo	01	01
Total				209

Fica esclarecido que as unidades **tipo A** final “6” - localizadas do 11º pavimento ao 16º pavimento do **Setor Residencial** - serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais.

1.6 DA CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS





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, COMGÁS, empresa de sistema de voz, dados e imagem, e demais entidades que por circunstância de lei devam ser acatadas.

Incorporação: Francisco Tapajós Projeto Residencial Ltda.

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. CONTENÇÃO DE PERIFERIA E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA SERÃO DE ACORDO COM O PROJETO.
- Estrutura: Em concreto armado convencional no térreo, 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. Consequentemente, 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 ou veneziana, dependendo do ambiente, sendo as venezianas dos dormitórios de enrolar, 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: Folhas 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. Na porta de entrada da unidade terá fechadura eletrônica digital com senha marcas Papaiz, Arouca, D-lock, Sansung, Intelbras, Yale ou similar;
- Torneiras e Registros: De acordo com os respectivos ambientes, com acabamento cromado, marcas Bognar, Deca, Docol ou Fabrimar;
- Cerâmicas: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Azulejos: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Porcelanatos: Marcas Cecrisa, 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, lavatórios e tanques, 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;
- Cooktop elétrico: equipamento de cocção elétrico com 2 bocas limitado a 3.500W de potência marca Tramontina, Cusinart, Fischer ou similar.

5. SETOR RESIDENCIAL

5.1. UNIDADES RESIDENCIAIS: 4º AO 17º PAVIMENTO

5.1.1. Dos Apartamentos finais 03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13 do 4º ao 16º pavimento e finais 11 ao 13 do 17º pavimento:

5.1.1.1. Sala e A.P.A.:

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

5.1.1.2. Banheiro:

- 5.1.1.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.1.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.1.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.1.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito.

5.1.1.3. Terraço Social:

- 5.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.1.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.1.1.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 5.1.1.3.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

5.1.2. Dos Apartamentos final 01 do 4º ao 17º pavimento, finais 02, 08 e 09 do 4º ao 16º pavimento e final 05 do 4º pavimento:

5.1.2.1. Sala e A.P.A.:

- 5.1.2.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.2.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 5.1.2.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 5.1.2.1.5. Soleiras e baguete: Granito;
- 5.1.2.1.6. Lavatório: Bancada de granito com cuba de louça.

5.1.2.2. Dormitório:

- 5.1.2.2.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.2.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas.

5.1.2.3. Banheiro:

- 5.1.2.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.2.3.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;

- 5.1.2.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.2.3.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.2.3.5. Baguete e tento: Granito.

5.1.2.4. **Terraco Social:**

- 5.1.2.4.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.2.4.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.1.2.4.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 5.1.2.4.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

5.1.3. **Dos Apartamentos final 05 do 5º ao 16º pavimento:**

5.1.3.1. **Sala e A.P.A.:**

- 5.1.3.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.3.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.3.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 5.1.3.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 5.1.3.1.5. Soleiras e baguete: Granito;
- 5.1.3.1.6. Lavatório: Bancada de granito com cuba de louça.

5.1.3.2. **Dormitórios:**

- 5.1.3.2.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.3.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.1.3.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas.

5.1.3.3. **Banheiro:**

- 5.1.3.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.3.3.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.3.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.3.3.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.3.3.5. Baguete e tento: Granito.

5.1.3.4. **Terraco Social:**

- 5.1.3.4.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.1.3.4.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.1.3.4.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 5.1.3.4.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

5.2. **DAS ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL:**

5.2.1. **Hall de Acesso Residencial do Térreo e Halls do 4º ao 17º pavimento:**

- 5.2.1.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.1.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.1.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.1.5. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.2. **Espaço Gourmet:**

- 5.2.2.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.2.2.4. Bancada: Granito;
- 5.2.2.5. Pia: Cuba de aço inox;
- 5.2.2.6. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.3. **Salão de Festas:**

- 5.2.3.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.3.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.2.3.4. Bancada: Granito;
- 5.2.3.5. Pia: Cuba de aço inox;
- 5.2.3.6. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.4. **Fitness:**

- 5.2.4.1. Piso: Vinílico, porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.4.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.4.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.4.4. Rodapé: Vinílico, porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.5. **Brinquedoteca – uso Jogos:**

- 5.2.5.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.5.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.5.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.2.5.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.6. **Pet Care:**

- 5.2.6.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.6.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.6.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.2.6.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.6.5. Bancada: Granito.

5.2.7. **W.C.s P.N.E. Feminino e Masculino:**

- 5.2.7.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.7.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.7.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.7.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório com coluna suspensa.

5.2.8. **D.M.L.:**

- 5.2.8.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 5.2.8.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.8.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso.

5.2.9. **Vestiários P.N.E. Feminino e Masculino:**

- 5.2.9.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

- 5.2.9.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso no restante;
- 5.2.9.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.9.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório com coluna suspensa.

5.2.10. **A.P.A. Funcionários:**

- 5.2.10.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.10.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.10.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.10.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox.

5.2.11. **Piscina e Deck / Solarium:**

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

5.2.12. **Casa de Bombas da Piscina:**

- 5.2.12.1. Piso: Laje desempenada ou cimentado desempenado;
- 5.2.12.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 5.2.12.3. Teto: Regularização da estrutura.

5.2.13. **Churrasqueira:**

- 5.2.13.1. Piso e rodapé: Granito, porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.13.2. Parede: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.2.13.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro falso de gesso;
- 5.2.13.4. Pia: Tampo de granito, com cuba de aço inox;
- 5.2.13.5. Churrasqueira com pergolado conforme projeto paisagístico.

5.2.14. **Lazer Externo da Cobertura:**

- 5.2.14.1. Piso e rodapé: Granito, porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.14.2. Parede: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.2.14.3. Teto: Pintura látex sobre gesso ou forro falso de gesso.

5.2.15. **Escadaria do Residencial:**

- 5.2.15.1. Piso: Concreto desempenado;
- 5.2.15.2. Parede: Pintura rolada ou pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 5.2.15.3. Teto: Pintura rolada ou pintura latex;
- 5.2.15.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.16. **Pressurização:**

- 5.2.16.1. Piso: Cimentado desempenado;
- 5.2.16.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 5.2.16.3. Teto: Regularização da estrutura.

5.2.17. **Área Técnica do 1º pavimento:**

- 5.2.17.1. Piso: Cimentado desempenado;

5.2.17.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;

5.2.17.3. Teto: Estrutura ou telhado.

5.2.18. Pet Place, Ginastica Air Funcional, Lounge Externo, Jardins Internos e Calçamentos Internos:

Os jardins serão entregues gramados, com plantio conforme projeto. As circulações internas ao condomínio serão em piso intertravado, cerâmica ou porcelanato rústico, conforme projeto paisagístico.

6. UNIDADES DO SERVIÇO DE MORADIA:

6.1. UNIDADES SERVIÇO DE MORADIA : 1º AO 3º PAVIMENTO

6.1.1. Dos Apartamentos finais 03, 04, 07, 10, 11, 12 e 13 do 1º ao 3º pavimento e final 06 do 2º ao 3º pavimento:

6.1.1.1. Sala e A.P.A.:

6.1.1.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;

6.1.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;

6.1.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;

6.1.1.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;

6.1.1.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

6.1.1.2. Banheiro:

6.1.1.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

6.1.1.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;

6.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

6.1.1.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;

6.1.1.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

6.1.1.3. Terraço Social:

6.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

6.1.1.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;

6.1.1.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;

6.1.1.3.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

6.1.2. Dos Apartamentos finais 01, 02, 08 e 09 do 1º ao 3º pavimento:

6.1.2.1. Sala e A.P.A.:

6.1.2.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;

6.1.2.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;

6.1.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;

6.1.2.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;

6.1.2.1.5. Soleiras e baguete: Granito;

6.1.2.1.6. Lavatório: Bancada de granito com cuba de louça.

6.1.2.2. **Banheiro:**

- 6.1.2.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.2.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 6.1.2.2.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada;
- 6.1.2.2.5. Baguete e tento: Granito;

6.1.2.3. **Terraço Social:**

- 6.1.2.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.2.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.2.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 6.1.2.3.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

6.2. DAS ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

6.2.1. **Hall de Acesso NR do Térreo e Halls do 1º ao 3º pavimentos:**

- 6.2.1.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.2.1.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.2.1.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 6.2.1.5. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

6.2.2. **Escadaria do Serviço de Moradia:**

- 6.2.2.1. Piso: Concreto desempenado;
- 6.2.2.2. Parede: Pintura rolada ou pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 6.2.2.3. Teto: Pintura rolada ou pintura látex;
- 6.2.2.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

6.2.3. **D.M.L.:**

- 6.2.3.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 6.2.3.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 6.2.3.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso.

7. SETOR COMERCIAL – LOJA E VAGA

7.1. LOJA

7.1.1. **Loja e A.P.A.:**

- 7.1.1.1. Piso: Laje desempenada ou contrapiso;
- 7.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.1.1.3. Teto: Estrutura;
- 7.1.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox.

7.1.2. **W.C. P.N.E. Feminino e P.N.E. Masculino:**

- 7.1.2.1. Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;
- 7.1.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 7.1.2.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório;

7.1.3. **Acesso a loja e vaga P.N.E., carga e descarga:**

- 7.1.3.1. Piso: Intertravado ou cimentado desempenado com demarcação da vaga ou grama;

8. ÁREAS DE USO COMUM DE USO COMPARTILHADO ENTRE SETORES:

8.1. DAS ÁREAS COMUNS DE USO COMPARTILHADO DO SETOR RESIDENCIAL E DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

8.1.1. **Portaria:**

- 8.1.1.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 8.1.1.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso.

8.1.2. **W.C. Portaria:**

- 8.1.2.1. Piso e rodapé: Cerâmica;
- 8.1.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.2.4. Louças: Vaso sanitário com caixa acoplada e lavatório com coluna.

8.1.3. **Clausura e acesso coberto e descoberto:**

- 8.1.3.1. Piso: Intertravado, porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.3.2. Parede: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 8.1.3.3. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.4. **Controle de Acesso – uso: Hall Entrada:**

- 8.1.4.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.4.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.4.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.4.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.5. **Lavanderia - uso Delivery Room:**

- 8.1.5.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.5.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.5.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.5.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.6. **Lavanderia uso - Laundry:**

- 8.1.6.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.6.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.6.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;

- 8.1.6.4. Bancadas, soleiras e baguetes: Granito;
- 8.1.6.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 8.1.6.6. Infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação de quatro máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial.

8.1.7. **Depósito de Lixo:**

- 8.1.7.1. Piso: Cerâmica;
- 8.1.7.2. Parede: Azulejo e pintura látex sobre estrutura nas demais áreas;
- 8.1.7.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.8. **Centro de Medição:**

- 8.1.8.1. Piso: Cimentado desempenado;
- 8.1.8.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.8.3. Teto: Regularização da estrutura;
- 8.1.8.4. Área Técnica de uso compartilhado com acesso exclusivo para manutenção.

8.1.9. **Área Técnica no 1º pavimento:**

- 8.1.9.1. Piso: Laje desempenada ou cimentado desempenado;
- 8.1.9.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.9.3. Teto: Regularização da estrutura;
- 8.1.9.4. Área Técnica de uso compartilhado com acesso exclusivo para manutenção.

8.1.10. **Área Técnica e 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. Área Técnica de uso compartilhado com acesso exclusivo para manutenção.

8.2. DAS ÁREAS DE USO COMPARTILHADO DO SETOR RESIDENCIAL, DO SETOR SERVIÇO DE MORADIA E DO SETOR COMERCIAL

8.2.1. **Das Fachadas, 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.

8.2.2. **Dos Jardins Externos e Calçamentos Externos:**

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

9. EQUIPAMENTOS – SISTEMAS:

Os equipamentos e sistemas listados a seguir são os existentes no condomínio como um todo (Loja, Serviço de Moradia e Residencial), porém os usos e responsabilidades destes sistemas e equipamentos serão definidos na convenção e regulamento interno do condomínio, seguindo o projeto aprovado, normas e diretrizes das concessionárias de água e esgoto, energia e gás.

9.1. Elevadores: Serão instaladas duas unidades dimensionadas para atender ao tráfego do Residencial da edificação, atendendo do Térreo e do 3º ao 17º pavimento; e uma unidade dimensionada para atender ao tráfego do Serviço de Moradia da edificação, atendendo do Térreo ao 3º pavimento. Os elevadores serão das marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Thyssenkrupp, Kone, Delta Rio ou Villarta.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. Instalações de Gás: Toda instalação do sistema de gás será executada conforme projeto a ser elaborado, e obedecerá às normas da concessionária. A tubulação será executada em aço preto, multicamada ou cobre, com prumadas externas, alimentando os pontos dos aquecedores central de água. As prumadas externas serão pintadas em esmalte na mesma cor da fachada, facilitando a inspeção e manutenção. A COMGÁS veta a utilização de equipamentos a gás em cômodos onde se dorme.

9.6. Sistema de Aquecimento para os Chuveiros:

9.6.1. Unidades Residenciais: Sistema de aquecimento de água central á gás para alimentação do chuveiro das unidades Residenciais, finais 01 e 11 ao 13 do 4º ao 17º pavimento e finais 02 ao 10 do 4º ao 16º pavimento.

9.6.2. Unidades de Serviço Moradia: Sistema de aquecimento de água central á gás para alimentação do chuveiro das unidades de Serviço de Moradia, finais 01 a 04 e 07 a 13, do 1º ao 3º pavimento e final 06 do 2º ao 3º pavimento.

9.7. Sistema de Interfonia:

9.7.1. Unidades Residenciais: Central de interfone para o Residencial, interligando a portaria aos apartamentos, de acordo com projeto específico.

9.7.2. Unidades Serviço de Moradia: Central de interfone para o Serviço de Moradia, interligando a portaria aos apartamentos, de acordo com projeto específico.

9.8. Sistema de Voz, Dados e Imagem: Tubulação seca desde o poste de entrada e da cobertura, até os diversos pontos distribuídos na edificação. Cabe ao condomínio, ou ao condômino, a contratação da empresa de Voz, Dados e Imagem para a execução das instalações.

9.9. Ar Condicionado: As unidades autônomas serão entregues com infraestrutura para possibilitar a futura instalação, por parte do proprietário, de aparelho de ar condicionado tipo Split limitado em 9.000 BTU's, o que impede instalação de Bisplit ou MultiSplit (a rede frigorígena não será entregue). A infraestrutura consiste em ponto elétrico e prumada de dreno para a instação do sistema.

9.9.1. Unidades Residenciais: A infraestrutura para a instalação da evaporadora localiza-se no quarto principal para as unidades finais 01, 02, 05, 08 e 09. A infraestrutura para a instalação da evaporadora localiza-se na Sala/A.P.A. das unidades tipo Studio, nos finais 03, 04, 06, 07, 10 ao 13.

9.9.2. Unidades Serviço de Moradia: A infraestrutura para a instalação da evaporadora localiza-se no quarto principal para as unidades finais 01, 02, 08 e 09. A infraestrutura para a instalação da evaporadora localiza-se na Sala/A.P.A. das unidades tipo Studio, nos finais 03, 04, 06, 07, 10 ao 13.

9.10. 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.

9.11. Academia/ Fitness: A academia tem sua estrutura dimensionada para equipamentos que não gerem barulho nem vibração acima do permitido pelas normas técnicas.

9.12. Portões: Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de pedestres.

9.13. Segurança: Tubulação seca para proteção perimetral, sistema de alarme e CFTV. Serão previstos pontos de câmera para a entrada de pedestres.

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

9.15. Sustentabilidade e Consumo Racional de Recursos Naturais: O empreendimento será dotado de um sistema de captação e retenção de águas pluviais, água de chuva. As unidades autônomas serão dotadas de dispositivos economizadores de água, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros) e torneiras de cozinha e banheiro com arejador. As Áreas Comuns serão dotadas de dispositivos economizadores de água e energia elétrica, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros), torneiras de cozinha com arejador e torneiras de banheiros sociais com fechamento por temporizador e o sistema de iluminação de escadas, hall serão compostos com sensores ativando luz somente na presença dos usuários.

9.16. 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.

10. DISPOSICÕES 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 voz, dados e imagem.

No desenvolvimento dos projetos de instalações (elétrica, hidráulica, bombeiros) 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 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.

Diferenças de cor, tonalidade ou textura em elementos de origem mineral, vegetal, etc. não poderão ser consideradas vícios ou defeitos no imóvel.

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, exceto o cooktop das unidades de Serviço de Moradia e Residencial, ficarão por conta e gosto dos senhores condôminos.

Para as instalações elétricas, cada apartamento tem uma carga máxima e com isso é possível fazer a instalação de equipamentos elétricos e de iluminação, desde que a carga total utilizada no apartamento não supere o previsto.

Para a instalação e utilização de qualquer item, aparelho ou equipamento que utilize energia elétrica tais como geladeira, cooktop, ventilador, secador de cabelo, torradeira, luminárias, abajoures, lâmpadas, aquecedores, entre outros (lista de forma explicativa mas não exaustiva), cabe a quem for utilizar ou executar a instalação preparar previamente o cálculo da carga disponível, escolhendo itens, aparelhos e equipamentos compatíveis com a carga, eventualmente alterando, substituindo ou remanejando tanto circuitos como equipamentos considerandos, de forma a não superar a carga previamente determinada no manual do proprietário. Toda e qualquer modificação ou reforma executada pelo proprietário, será de sua exclusiva responsabilidade.

A carga elétrica instalada na unidade é calculada de acordo com as determinações de normas, leis e diretrizes da ENEL, e a construtora poderá alterar esta carga mediante alterações nas normas, leis e diretrizes da concessionária de energia elétrica.

A título informativo, a carga máxima prevista é de 6,50 kilowatt. As unidades serão entregues com uma entrada elétrica bifásica, 220/240 volts, FFN, com circuitos de tomadas e iluminação de 100/127 volts, ponto para cooktop elétrico de 220/240 volts (3.500 watt) e ponto para ar condicionado 220/240 volts (820 watt). Será entregue com um cooktop elétrico de duas bocas com potência máxima de 3.500W.

Não há infraestrutura e tomadas de uso específico para instalação de equipamentos elétricos como, por exemplo, de cocção como forno, cooktop 4 bocas ou mais, máquina de lavar louça e máquina de lavar roupas entre outros nas unidades.

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

No setor comercial, Loja, para o sistema de ar condicionado foi previsto carga junto ao quadro elétrico e recomendação do local externo para a condensadora, para futura instalação, por parte do proprietário, de frigorígena, condensadora e evaporadora. Para as instalações elétricas da loja, será entregue carga dimensionada de acordo com a área da loja, junto ao quadro elétrico.

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 HYPE VILA MARIANA”**

1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
DENOMINADO “EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA”.**

RUA GASPAR LOURENÇO, NºS 234, 238, 240 e 242.

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º: O Condomínio objeto da presente Convenção será de uso misto, conterà 01 (uma) Torre com térreo e 17 (dezessete) pavimentos superiores, além de ático, totalizará **209 (duzentas e nove) unidades autônomas** e será composto por 03 (três) setores condominiais, quais sejam:

Setores Condominiais	Setor Residencial (HMP)
	Setor Serviços de Moradia (NR1-12)
	Setor Comercial (NR1-3)

SETOR RESIDENCIAL

Conterà **173 (cento e setenta e três) unidades residenciais** localizadas entre o 4º pavimento e o 17º pavimento, assim distribuídas:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Residencial	Tipo A	4º ao 16º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	107
		17º	11, 12, 13	
	Tipo B	4º ao 16º	01, 02, 08 e 09	52
	Tipo C	4º	05	01
	Tipo D	5º ao 16º	05	12
	Tipo E	17º	01	01
Total				173

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Conterà **35 (trinta e cinco) unidades com serviços de moradia** localizadas entre o 1º pavimento e o 3º pavimento, assim distribuídas:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Serviços de Moradia	Tipo I	1º	03, 04, 07, 10, 11, 12 e 13	23
		2º ao 3º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	
	Tipo II	1º ao 3º	01, 02, 08 e 09	12
Total				35

SETOR COMERCIAL

Conterá **01(uma) loja (fachada ativa)**, assim distribuída:

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Comercial	Loja	Térreo	01	01
Total				01

Parágrafo Único: O Setor Comercial possui acesso e funcionamento independentes dos demais setores do empreendimento.

CAPÍTULO II

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 2º: O Empreendimento objeto da presente Convenção, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

- A) Partes de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada setor condominial, adiante identificadas; e
- B) Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas.

A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolúvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes.

SETOR RESIDENCIAL - TÉRREO: espaço *pet*; sala de jogos/brinquedoteca; espaço *gourmet*; salão de festas; academia; depósito de material de limpeza (“DML”); vestiário feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); vestiário masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); WC feminino adaptado para pessoa com necessidades especiais

(“PNE”); WC masculino adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e pressurização; **1º PAVIMENTO**: área técnica; 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **2º PAVIMENTO**: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **3º PAVIMENTO**: 02 (dois) poços de elevadores sem acesso ao referido pavimento; e escada pressurizada sem acesso ao referido pavimento; **4º PAVIMENTO**: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios; **DO 5º PAVIMENTO AO 16º PAVIMENTO**: circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios; **17º PAVIMENTO**: casa de bombas; *deck*; piscina; rampa de acesso; churrasqueira; WC adaptado para pessoa com necessidades especiais (“PNE”); circulação; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada; e vazios.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - TÉRREO: 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e depósito de material de limpeza (“DML”); **1º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios; **2º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios; **3º PAVIMENTO**: circulação; 01 (um) poço de elevador e respectivo *hall* de acesso; escada; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL E SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - TÉRREO: acesso de pedestres; clausura; portaria com WC; depósito de lixo; acesso descoberto; recepção; *delivery*; lavanderia; e sala de medição; **1º PAVIMENTO**: área técnica; **ÁTICO**: laje impermeabilizada; áreas técnicas; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL, SETOR SERVIÇOS DE MORADIA E SETOR COMERCIAL - TÉRREO: área de acesso ao empreendimento; jardins; e medidores.

Parágrafo Primeiro: As áreas mencionadas acima somente poderão ser utilizadas pelos Condôminos do respectivo setor, não sendo permitido o uso compartilhado das respectivas áreas.

Parágrafo Segundo: Considerando o disposto acima, importante ressaltar que deverão ser permitidos os acessos às áreas técnicas independente dos setores correspondentes às mesmas.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que o **Setor Residencial**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** compartilham, no pavimento térreo, a área correspondente aos medidores, configurando, dessa forma, a natureza jurídica de área comum do empreendimento imobiliário denominado “**EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA**”.

B) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial**, as unidades com serviços de moradia integrantes do **Setor Serviços de Moradia** e a loja integrante do **Setor Comercial**, todas a seguir discriminadas:

SETOR RESIDENCIAL

Pavimento	Unidades residenciais
4° pavimento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 413
5° pavimento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 e 513
6° pavimento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612 e 613
7° pavimento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 e 713
8° pavimento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812 e 813
9° pavimento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912 e 913
10° pavimento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 e 1013
11° pavimento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 e 1113
12° pavimento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212 e 1213
13° pavimento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312 e 1313
14° pavimento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412 e 1413
15° pavimento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512 e 1513
16° pavimento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612 e 1613
17° pavimento	1701, 1711, 1712 e 1713

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Pavimento	Unidades com serviços de moradia
1° pavimento	101, 102, 103, 104, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
2° pavimento	201, 202, 203, 204, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212 e 213
3° pavimento	301, 302, 303, 304, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 e 313

SETOR COMERCIAL

Pavimento	Loja
Térreo	01

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 3º: As unidades autônomas possuirão as seguintes áreas e frações ideais:

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

1 – As unidades **tipo I** conterão, cada uma delas, 26,670m² de área privativa total e a área comum de 8,994m², perfazendo a área total construída de 35,664m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0042115.

2 – As unidades **tipo II** conterão, cada uma delas, 33,640m² de área privativa total e a área comum de 11,344m², perfazendo a área total construída de 44,984m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0053121.

SETOR RESIDENCIAL

3 – As unidades **tipo A** conterão, cada uma delas, 26,670m² de área privativa total e a área comum de 12,240m², perfazendo a área total construída de 38,910m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0042114.

4 – As unidades **tipo B** conterão, cada uma delas, 33,640m² de área privativa total e a área comum de 15,439m², perfazendo a área total construída de 49,079m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0053121.

5 – A unidade **tipo C** conterá 32,220m² de área privativa total e a área comum de 14,798m², perfazendo a área total construída de 47,018m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0050878.

6 – As unidades **tipo D** conterão, cada uma delas, 36,470m² de área privativa total e a área comum de 16,737m², perfazendo a área total construída de 53,207m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0057589.

7 – A unidade **tipo E** conterá 39,900m² de área privativa total e a área comum de 18,322m², perfazendo a área total construída de 58,222m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0063006.

SETOR COMERCIAL

8 – A Loja 01 conterà 202,940m² de área privativa total e a área comum de 26,998m², perfazendo a área total construída de 229,938m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0320461.

TIPOLOGIA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR	TIPOLOGIA	PAVIMENTO	FINAL	QUANTIDADE
Serviços de Moradia	Tipo I	1º	03, 04, 07, 10, 11, 12 e 13	23
		2º ao 3º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	
	Tipo II	1º ao 3º	01, 02, 08 e 09	12
Residencial	Tipo A	4º ao 16º	03, 04, 06, 07, 10, 11, 12 e 13	107
		17º	11, 12, 13	
	Tipo B	4º ao 16º	01, 02, 08 e 09	52
	Tipo C	4º	05	01
	Tipo D	5º ao 16º	05	12
	Tipo E	17º	01	01
Comercial	Loja	Térreo	01	01
Total				209

Parágrafo Único: Fica esclarecido que as unidades **tipo A** final “6” - localizadas do 11º pavimento ao 16º pavimento do **Setor Residencial** - serão adaptáveis para portadores de necessidades especiais.

CAPÍTULO IV

DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 4º: Os direitos de cada Condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva e também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com suas partes acessórias, sendo, assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

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

Parágrafo Segundo: Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correrão por conta dos Condôminos do Setor Condominial em

questão.

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

Parágrafo Quarto: Os Condôminos obrigam-se a permitir o livre ingresso nas suas Unidades Autônomas, do Síndico, administrador, zelador/supervisor de serviços, e funcionários de repartições ou empresa de serviços públicos, quando se fizer necessário para verificação ou reparos.

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

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

Parágrafo Sétimo: Os Condôminos em suas Unidades Autônomas, comprometem-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na limpeza das áreas acima só poderão ser empregados panos úmidos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos.

Parágrafo Oitavo: Os Condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas Unidades Autônomas, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Parágrafo Nono: Os Condôminos comprometem-se a não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como limpar semestralmente os ralos evitando entupimento e mau cheiro.

Parágrafo Décimo: Os Condôminos deverão evitar que os marceneiros, por ocasião da montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da canalização elétrica ou hidráulica.

Parágrafo Décimo Primeiro: Os Condôminos, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas de *halls* e corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositados em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o Condomínio retirá-los, cobrando as despesas do Condômino infrator.

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

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

TÍTULO I - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: O Condomínio, nas áreas comuns, compromete-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na lavagem das áreas acima só poderão ser empregados panos úmidos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos.

Parágrafo Segundo: O Condomínio deverá - no período de 03 (três) em 03 (três) anos - conservar e revisar a fachada da Torre, a qual deverá ser limpa, lavada, pintada e receber aplicação de silicone, se for o caso, além do respectivo tratamento de fissuras.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Parágrafo Quarto: O Condomínio compromete-se a evitar que se joguem gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, bem como providenciar a limpeza semestral dos ralos, evitando entupimento e mau cheiro.

Parágrafo Quinto: Deverão ser feitos pelo Condomínio contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas, sistemas de incêndio e pressurização, sistemas de automação e segurança, luz de emergência, SPDA (para raios), antena coletiva e interfones, portões automáticos das garagens, gerador de energia elétrica e ar condicionado, entre outros. Deverá também o Condomínio providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns, sendo certo que somente serão comuns aos 03 (três) setores as despesas que, necessariamente, digam respeito ao Condomínio como um todo, devendo as demais serem apropriadas em cada Setor ou, ainda, grupo de Setores, quando se tratar de áreas e equipamentos compartilhados.

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

Parágrafo Sétimo: As obras de caráter coletivo que interessarem à estrutura da Torre e às partes e coisas de propriedade comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os Condôminos, na proporção de suas frações ideais, indicadas no Capítulo VII.

TÍTULO II - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Residencial** estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da Administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Residencial** 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.

TÍTULO III - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Serviços de Moradia** estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da Administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Serviços de Moradia** 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.

TÍTULO IV - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR COMERCIAL

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Comercial** estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da Administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Comercial** 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.

TÍTULO V - ÁREAS COMUNS DE USO COMPARTILHADO ENTRE SETORES CONDOMINIAIS

Parágrafo Primeiro: As partes, dependências e instalações compartilhadas entre os setores condominiais são de uso e fruição exclusiva de seus titulares e ocupantes ou visitantes.

Parágrafo Segundo: As áreas compartilhadas entre os setores condominiais estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da Administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

CAPÍTULO V

DAS PROIBIÇÕES:

ARTIGO 5º: É vedado aos Condôminos:

- a) Mudar a forma, a cor ou aspecto externo da Torre, respeitando o projeto arquitetônico do empreendimento;
- b) Executar quaisquer obras adicionais em sua Unidade Autônoma que desrespeitem o estilo do empreendimento e seu projeto arquitetônico;
- c) Mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua Unidade Autônoma, salvo permissão unânime de todos os Condôminos e ressalvado o disposto nos parágrafos terceiro e quarto abaixo;
- d) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas das empregadas no empreendimento, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do síndico, após a deliberação dos Condôminos;
- e) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, águas e impurezas;
- f) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança dos demais Condôminos ou do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- g) Afixar cartazes e anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, halls e vestibulos;
- h) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns, bem como nas áreas de terraços das demais unidades autônomas;
- i) Usar alto-falantes, instrumento ou aparelho de som que cause incômodo aos Condôminos ou ocupantes das demais Unidades Autônomas;
- j) Ter e usar objeto, instalações, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais Condôminos e ocupantes das unidades ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio;
- k) Lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo regulamento interno ou Administração, devendo-se proceder obrigatoriamente à coleta seletiva de resíduos na unidade privativa, em conformidade com normas e procedimentos internos do Condomínio e Setor Condominial;
- l) Utilizar-se dos empregados do Condomínio e Setor Condominial para serviços particulares;
- m) Manter animais de grande porte e/ou ruidosos e/ou que causem perturbações aos demais Condôminos;
- n) Lavar áreas secas ou qualquer outra que somente possa ser tratada por outro meio que dispense a lavagem;
- o) Permitir que qualquer torneira ou registro permaneçam abertos ou com defeito, provocando, desta forma, vazamentos que venham a prejudicar a própria unidade autônoma, assim como as demais unidades; e
- p) Alterar a área destinada aos jardins do empreendimento, não sendo permitido plantar, cortar, regar ou utilizar fertilizantes e pesticidas, sendo o Condomínio ou Setor Condominial responsável pela manutenção e irrigação da mesma, visando manter seu paisagismo original.

Parágrafo Primeiro: O Condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas unidades autônomas de outros Condôminos.

Parágrafo Segundo: Os Condôminos, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas de *halls*, corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositado em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o Condomínio retirá-los, cobrando as despesas do Condômino infrator e, ainda, a multa prevista nesta

Convenção.

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

Parágrafo Quarto: Fica expressamente proibido aos Condôminos o fechamento dos terraços em contrariedade às normas legais, ou de maneira e características diversas da estabelecida em assembleia e sem seguir os padrões arquitetônicos a serem definidos pelo Condomínio, sendo certo que os fechamentos só poderão ser realizados após aprovação por maioria simples, em assembleia e desde que tenha constado expressamente este item na Ordem do Dia de sua convocação, para deliberação dos Condôminos.

Parágrafo Quinto: Com relação ao **Setor Residencial e Setor Serviços de Moradia**, fica esclarecido que, no horário compreendido entre 22h00min e 7h00min, fica vedado o uso de áreas comuns, tais como: lavanderia; espaço *pet*; sala de jogos/brinquedoteca; espaço *gourmet*; salão de festas; academia; localizados no pavimento térreo, a fim de manter o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades autônomas do empreendimento.

Parágrafo Sexto: Ainda com relação ao **Setor Residencial**, fica esclarecido que, no horário compreendido entre 22h00min e 7h00min, fica vedado o uso de áreas comuns, tais como: *deck*; piscina; churrasqueira; localizados no 17º pavimento, a fim de manter o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades autônomas do empreendimento.

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 6º: A convocação da Assembleia Geral do Condomínio poderá ser efetuada:

- a) pelo Síndico do Condomínio; e
- b) por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: A convocação, deliberação e condução dos trabalhos da Assembleia Geral do Condomínio, obedecerão às formalidades e normas abaixo relacionadas, observadas as peculiaridades introduzidas nesta Convenção.

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

- a) - alteração do Regimento Interno e assuntos gerais, que não os abaixo relacionados, inclusive realização de obras úteis no Condomínio; maioria simples de votos dos Condôminos presentes (metade mais um);
- b) - destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o Condomínio; destituição de subsíndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de votos do Condomínio (metade mais um);

- c) - modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- d) - realização de obras voluptuárias no Condomínio: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- e) - realização de obras em acréscimo às já existentes, nas áreas de propriedade e de uso comum, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos Condôminos, das partes próprias ou comuns;
- f) - reconstrução ou venda do terreno e materiais na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, ou ameaça de ruína: maioria absoluta de votos do Condomínio (metade mais um);
- g) - alteração de disposições que afetem diretamente o direito de propriedade dos Condôminos ou mudança de destinação do edifício ou da unidade autônoma: unanimidade dos votos do Condomínio; e
- h) - construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias: unanimidade dos votos do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que, salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

TÍTULO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 7º: Anualmente será realizada a Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos do Condomínio, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e aprovação do orçamento do Condomínio;
- b) Eleição do Síndico, Subsíndico e do Conselho Fiscal.
- c) Apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico do Condomínio relativas ao exercício findo.
- d) Resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos Condôminos do Condomínio, que tenham constado do edital de convocação, inclusive eventuais recursos contra decisões do Síndico e Subsíndico.
- e) Imposição de multas aos Condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.

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

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

Parágrafo Terceiro: A Assembleia instalar-se-á em primeira convocação com o quórum de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio ou do Setor Condominial, se for o caso ou, em seguida, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, sendo, então, eleito um

presidente para dirigir os trabalhos e um secretário para a lavratura da ata no livro próprio.

Parágrafo Quarto: As decisões serão tomadas por maioria de votos dos presentes, que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo disposição em contrário, prevista em Lei ou nesta Convenção, e serão vinculantes e obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que ausentes na Assembleia. Os votos serão proporcionais às frações ideais das unidades autônomas.

Parágrafo Quinto: Os Condôminos poderão ser representados em qualquer Assembleia Geral por “Procurador” com poderes especiais, através de Procuração escrita e específica, desde que o mandatário não seja o Síndico do Condomínio, o Subsíndico, nem qualquer dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Sexto: Cada mandatário não poderá representar mais de 02 (dois) mandantes, independentemente da quantidade de unidades que possuir no empreendimento, fora si próprio, no caso de ser ele mandatário Condômino, excetuando-se a Incorporadora que poderá representar unidades em qualquer número, sem limitação, enquanto houver unidades autônomas a serem comercializadas no empreendimento.

TÍTULO II

DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINARIA

ARTIGO 8º: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico ou por Condôminos, representando no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio, sempre que necessário, observado o processo estabelecido para a convocação da Assembleia Geral Ordinária, salvo disposição de Lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Primeiro: Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

- a) Decidir sobre qualquer assunto de interesse geral do Condomínio; e
- b) Destituir o Síndico quando tenha ocorrido falta grave.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do Síndico, deverá ser observado o quórum de maioria absoluta dos presentes em assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

CAPÍTULO VII

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 9º: Cada Condômino participará do rateio das despesas condominiais ordinárias e/ou

extraordinárias na proporção da respectiva fração ideal de terreno, considerando nesta proporção a somatória das frações ideais de terreno das unidades integrantes do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia**, excluindo a fração ideal de terreno da loja integrante do **Setor Comercial** deste cálculo, tanto do total como do parcial, concorrendo para as seguintes despesas que compõem o orçamento:

- a) Os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no artigo 12, adiante);
- b) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais, lançados sobre as partes e coisas comuns;
- c) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás, relativo ao medidor comum que atende ao abastecimento das unidades;
- d) Conservação, limpeza, reparações e manutenções da Torre e de suas instalações partes de uso comum, de seus serviços e correlatos;
- e) Salário dos funcionários, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;
- f) Despesas com a administração (se houver) e se for o caso, do Síndico;
- g) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- h) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio;
- i) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;
- j) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- k) outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral; e
- l) Relativas às obras que interessarem à estrutura integral da Torre e as partes de propriedade e uso comum, e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a assembleia geral venha a instituir.

Parágrafo Primeiro: Os Condôminos da unidade comercial loja, integrante do **Setor Comercial**, participará do rateio das despesas condominiais, mas não na proporção da fração ideal, e sim por meio de rateio específico conforme orçamento separado que computará exclusivamente custos e gastos incorridos por estas unidades, uma vez que a loja não usufruirá dos “serviços” do Condomínio e, por isso, não contribuirão pela sua totalidade. Sendo assim, fica certo que as despesas da Torre acima especificadas são exclusivas das unidades integrantes do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia**, a não ser que fique demonstrado que a unidade comercial loja tenha contribuído para a realização de tais despesas ou que lei assim o determine.

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

Parágrafo Terceiro: O adquirente da Unidade Autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas, a menos que antes da transferência, obtenha do Síndico ou do administrador, declaração escrita da inexistência de débitos decorrentes de despesas de Condomínio.

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

Parágrafo Quinto: Os Condôminos suprirão o Condomínio das quotas com que tenham que concorrer nas despesas comuns anuais, aprovadas pela assembleia geral ordinária, em prestações mensais, vencível a primeira, até 08 (oito) dias após a data da realização da assembleia e as demais até o 5º

(quinto) dia de cada um dos meses. Igual suprimento será feito pelos Condôminos até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do Síndico ou da Administradora, das quantias que tiverem sido autorizadas em Assembleia Geral Extraordinária, para atender os gastos não previstos nos orçamentos Condominiais.

Parágrafo Sexto: 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 advocatícios, à base de 10% (dez por cento), se a cobrança for amigável e de 20% (vinte por cento) se judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do IPCA-IBGE 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 Sétimo: As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios dos Condôminos em atraso, correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do Condômino devedor.

Parágrafo Oitavo: A Administradora ou o Síndico poderão iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais, desde que o atraso seja superior a 15 (quinze) dias, a partir do vencimento da obrigação.

Parágrafo Nono: 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, podendo ainda, haver receitas de cessão de áreas comuns para prestação de serviços ou afins, reserva de áreas comuns para uso de caráter privado, dentre outros.

Parágrafo Décimo: O Condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas quotas condominiais, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, excetuando-se quando a matéria exigir o quórum pela unanimidade dos Condôminos.

CAPÍTULO VIII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 10: Para o primeiro biênio a Incorporadora poderá indicar um Síndico, e competirá ainda aos Condôminos, bianalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger um Síndico, que poderá ser Condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção. Caso a Incorporadora opte por remunerar referido Síndico, tal remuneração deverá ser assumida integralmente pelo Condomínio.

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

Parágrafo Segundo: Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições:

- a) - convocar a Assembleia Geral dos Condôminos do Condomínio;
- b) - representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c) - dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- d) - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da Assembleia;
- e) - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) - elaborar o orçamento da receita e da despesa do Condomínio relativa a cada ano;
- g) - cobrar dos Condôminos as suas contribuições com o Condomínio, bem como impor e cobrar as multas devidas; e
- h) - prestar contas à Assembleia Geral, anualmente e quando exigidas.

Parágrafo Terceiro: Além das atribuições supracitadas, visando garantir a vida útil, segurança e solidez do edifício, o Síndico, o Subsíndico e Condôminos são responsáveis por adotar todas as medidas necessárias à manutenção e conservação do Condomínio, para preservar ou recuperar as condições adequadas ao uso previsto para a edificação, de forma que todos os serviços realizados previnam ou corrijam a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes, ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

Parágrafo Quarto: O Condômino que desejar reformar sua unidade deverá apresentar ao Síndico projeto de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da ART/RRT, devidamente recolhida, competindo ao Síndico a fiscalização de tais obras, de forma a preservar a Vida Útil do empreendimento, observando-se as recomendações constantes do Manual de Uso e Operação do Condomínio e demais normativos inerentes.

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

Parágrafo Sexto: A Construtora e/ou a Incorporadora não se responsabiliza(m) pelos reflexos (diretos e indiretos) que as reformas e modificações poderão causar na Vida Útil do empreendimento, da unidade autônoma (durabilidade) e de seus sistemas, especialmente quando tais reformas e modificações impliquem em reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns.

Parágrafo Sétimo: Nas mesmas condições estabelecidas nos itens anteriores, deverá o Síndico delegar atribuições para o Subsíndico e para a Administradora.

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

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

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

Parágrafo Décimo: A Assembleia Geral que eleger o Síndico poderá eleger um Subsíndico, Condômino, cuja função não será remunerada, sendo certo que, tanto o Síndico quanto o Subsíndico poderão ser reeleitos,

Parágrafo Décimo Primeiro: O Conselho Fiscal será responsável por assessorar o Síndico e o Subsíndico e fiscalizar as contas do Condomínio, podendo ser composto por 03 membros, sendo cada conselheiro eleito por um dos setores e todos com os mesmos poderes, elegendo-se como Presidente do Conselho, o representante do **Setor Residencial** (tendo em vista o maior número de unidades no empreendimento). Além dos conselheiros efetivos, poderão ser eleitos até 03 (três) suplentes, sendo cada suplente eleito por um dos setores e todos com os mesmos poderes, com o intuito de facilitar a substituição imediata no caso de vacância de cargo(s) no Conselho durante o respectivo mandato.

Parágrafo Décimo Segundo: Competirá ao Conselho Fiscal, cujas funções não são remuneradas, assessorar o Síndico e o Subsíndico na solução dos problemas referentes ao Condomínio e ainda terá as seguintes atribuições:

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

Parágrafo Décimo Terceiro: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico do Condomínio, assumirá as funções o Subsíndico, ou o Presidente do Conselho Fiscal.

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

Parágrafo Décimo Quinto: Inobstante a existência de 03 (três) setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única empresa contratada pelo Condomínio, sendo certo, ainda, que o **Setor Serviços de Moradia** poderá contratar uma empresa especializada em razão das especificidades da locação por temporada (sistemas de gestão de reservas, decoração de unidades privativas do *pool* de locações, prestação de contas a proprietários investidores participantes do *pool* de locações, obrigatoriedade de serviços de limpeza, recolhimento de impostos, dentre outros) e da evolução de locações com bandeiras hoteleiras ou gestoras especializadas.

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

- a) a total independência dos Condôminos de unidades autônomas integrantes do **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia** em relação ao **Setor Comercial** e vice-versa; e
- b) o **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia** jamais responderão por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos locatários, prepostos ou usuários,

ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas à unidade comercial integrante do **Setor Comercial** e vice-versa.

CAPÍTULO IX

DO SEGURO

ARTIGO 11: É obrigatório o seguro das partes comuns do Condomínio, bem como é obrigatório o seguro de cada um dos setores contra incêndio ou outro sinistro que lhes possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, de escolha do Síndico.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X

DO FUNDO DE RESERVA E MANUTENÇÃO

ARTIGO 12: O Condomínio e cada um dos setores condominiais possuirão independentes Fundos de Reserva.

Parágrafo Primeiro: O valor correspondente ao Fundo de Reserva será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas ordinárias e será constituído por até 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada Condômino.

Parágrafo Segundo: O fundo de reserva poderá ser utilizado pelo Condomínio, ou pelo respectivo setor condominial, conforme o caso, para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, para reposição de móveis, equipamentos, itens de decoração das áreas comuns do Condomínio ou do setor, devendo ser reposta a importância retirada do fundo, devidamente corrigida, assim que houver disponibilidade de recursos em seu correspondente orçamento. A utilização do fundo de reserva deverá ser posteriormente ratificada em Assembleia convocada para tanto.

Parágrafo Terceiro: A existência de fundo de reserva para o **Setor Comercial** é faculdade exclusiva do proprietário da loja que poderá estabelecer livremente as respectivas regras.

Parágrafo Quarto: Para atender as despesas com as obras de atualização e reforma do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia** e suas instalações, não previstas em orçamento, assim como, com as obras de conservação da Torre como um todo (portões, jardins, impermeabilizações, fachadas, especialmente as que atenderem legislação municipal específica, em períodos nela determinados), cada titular de unidade autônoma contribuirá para a formação do Fundo de Reserva e Manutenção.

Parágrafo Quinto: O Fundo de reserva e Manutenção do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia** será constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos titulares de unidade autônomas e no ato delas, pelo rendimento de seu capital e pelo produto arrecadado com as multas impostas pelo Subsíndico.

Parágrafo Sexto: Nos casos de transferência de propriedade de unidade autônoma, a respectiva quota no fundo de reserva passará automaticamente ao adquirente, independentemente de declaração expressa.

Parágrafo Sétimo: A aplicação do Fundo de Reserva e Manutenção será deliberada pela assembleia geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

Parágrafo Oitavo: Fica esclarecido que 20% (vinte por cento) do saldo orçamentário de cada exercício anual findo, caso existente, será transferido para o fundo de reserva, sendo certo que o Condomínio, bem como o **Setor Residencial** e o **Setor Serviços de Moradia** poderão deliberar em assembleia um valor limite para a composição de seus respectivos fundos de reserva, além de consequente suspensão da arrecadação quando o referido valor for atingido.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

ARTIGO 13: A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o Condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de Condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada, e da responsabilidade e da reparação de todos os

danos e prejuízos causados pela infração.

Parágrafo Primeiro: O Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio ou Setor Condominial poderá 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 Segundo: O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

ARTIGO 14: O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará incidência de correção monetária conforme a Lei Vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários de advogado, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Os Condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes das Unidades Autônomas.

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

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

Parágrafo Quarto: O recurso previsto no Parágrafo Anterior será julgado pela Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

Parágrafo Quinto: 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, por maioria simples (metade mais um) dos presentes.

ARTIGO 15: As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo Único: A Administradora, ou o Síndico não poderão, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos sob pena de ser responsabilizados pelas verbas que deixar de arrecadar, exceto no caso de que a Assembleia lhes dê poderes para negociação e/ou isenção de multas e juros.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS E DAS VAGAS DE

GARAGEM

ARTIGO 16: Incorporam-se também a esta Convenção, os seguintes preceitos:

- a) O Condomínio conservará a denominação atual, a qual não poderá ser substituída, a não ser pelo voto unânime dos Condôminos de todos os Setores.
- b) Os Condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todos os artigos e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno que vier a ser aprovado.

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

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

Parágrafo Terceiro: Fica estipulado que os corretores das empresas imobiliárias pertencentes ao Grupo Econômico da Incorporadora poderão acompanhar interessados na aquisição de unidades autônomas, após a instalação do Condomínio, inclusive aos sábados, domingos e feriados, das 9:00h às 18:00h.

ARTIGO 17: Serão oferecidos em benefício dos Condôminos do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia** os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos, ficando certo que alguns destes serviços poderão ser realizados por empresas terceirizadas ou de forma remota, de modo que, por decisão de Assembleia Geral, alguns destes serviços poderão deixar de ser oferecidos:

- a) Portaria/recepção;
- b) Zeladoria/Supervisão de Serviços;
- c) Limpeza das áreas comuns;
- d) Administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;
- e) Serviços de recebimento e armazenamento provisório de volumes e correspondências;
- f) Sistema de interfonia, interligando as unidades autônomas entre si e com a portaria;
- g) Vigilância externa, consistente na presença de vigias 24 (vinte e quatro) horas por dia, durante os 07 (sete) dias da semana, visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento.

ARTIGO 18: Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo acima, poderão também ser oferecidos aos Condôminos do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia**, por meio de adesão individual ou coletiva, a ser realizada por meio da Administradora, os seguintes serviços, denominados “*pay per use*” ficando certo que os mesmos serão remunerados pelo Condômino que os utilizar ou pelo respectivo Setor, quando tratar-se de utilização comum:

- a) Serviços de Governança, compreendendo para tanto, limpeza e arrumação básica dos apartamentos;
- b) Serviços de limpeza ou faxina eventual, a serem exercidos pela governança, quando solicitados pelo Condômino; e
- c) Serviço de “*personal training*” a ser desenvolvido na Sala de Ginástica em horários previamente determinados;
 - c.1) A contratação de “*personal training*”, poderá ser realizada pelo Condomínio ou diretamente pelo Condômino, sob sua inteira responsabilidade;
 - c.2) O Condômino que se utilizar dos serviços de profissional terceirizado não indicado pelo Condomínio ou pela Administradora, deverá fazer o cadastramento prévio do profissional junto à Administradora, a qual irá comunicar o cadastramento à administração;
- d) Outros serviços que o Condomínio entender necessários, desde que previamente aprovados em Assembleia Geral.

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

Parágrafo Segundo: Ficará a critério do Condomínio a disponibilização de áreas destinadas à realização de tais serviços, respeitando as especificações e limitações definidas no projeto aprovado, e os locais destinados para tanto.

ARTIGO 19: O empreendimento possuirá 01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais (“PNE”) e/ou carga e descarga, localizada no pavimento térreo, atribuída à Loja integrante do **Setor Comercial**, sendo certo que os critérios para sua utilização deverão ser regrados pelo referido **Setor Comercial**.

Parágrafo Único: Fica esclarecido que as unidades integrantes do **Setor Residencial** e do **Setor Serviços de Moradia** não possuirão direito ao uso de vaga de garagem no empreendimento.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 20: As unidades autônomas integrantes do **Setor Serviços de Moradia** estão enquadradas na categoria de uso **NR1-12**, razão pela qual deverão arcar com os serviços obrigatórios de limpeza quinzenal de suas unidades, podendo contratar, adicionalmente, e pelo sistema “*pay per use*” serviços de limpeza em periodicidade inferior ao obrigatório.

ARTIGO 21: As unidades integrantes do **Setor Serviços de Moradia** poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, sendo certo que a regulamentação acerca do período de locação ficará a critério do Condomínio, observando-se, no caso de locação, que ela será regida pelos artigos 565 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, “a”, “4” da Lei 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Para as locações de períodos curtos deverá ser observada a manutenção da ordem e do padrão do empreendimento, fazendo como que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o Condomínio isento de qualquer

responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação, sendo que em caso de descumprimento das normas internas vigentes pelos ocupantes locatários, eventuais multas e penalidades serão imputadas ao proprietário da respectiva unidade autônoma.

Parágrafo Segundo: Para a efetivação da locação prevista no parágrafo anterior, o proprietário da unidade autônoma deverá realizar e obrigatoriamente manter atualizado o cadastro do locatário ou ocupante diretamente com a administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: A utilização das unidades do **Setor Serviços de Moradia** deverá ser precedida de prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei, sendo que a responsabilidade será exclusiva do Condômino.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 22: As atividades a serem exploradas pela loja integrante do **Setor Comercial** deverão respeitar o padrão do Condomínio, sendo vedada a utilização para finalidades não compatíveis com áreas residenciais ou ainda atividades com alto grau de incomodidade, sendo vedadas ainda quaisquer atividades que produzam emissão sonora perturbadora do sossego da vizinhança, ou contrárias aos bons costumes ou que possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio e/ou de qualquer de seus legítimos ocupantes, bem como toda e qualquer atividade não enquadrada no uso **NR1-3**, ou ainda atividades com alto grau de incomodidade, incluindo, exemplificativamente: fliperamas, *sex-shops*, associações esportivas, cultos religiosos ou espaços destinados a templos, bingos, boates, jogos de qualquer natureza e eventos políticos, funerária, oficinas mecânicas, borracharias, agremiações carnavalescas e desportivas ou operações que necessitem de exaustão para cozinha de médio e grande porte.

Parágrafo Primeiro: A alteração da subcategoria de uso **NR1-3** é permitida, excetuadas as hipóteses de vedação, às expensas únicas e exclusivas do proprietário da loja, sendo certo que o mesmo deverá providenciar as autorizações, licenças e documentações e tudo o que for necessário para a referida alteração perante os órgãos competentes.

Parágrafo Segundo: O **Setor Comercial** não poderá manter quaisquer tipos de serviços na área externa, aí incluídas as áreas de calçada e recuos, sendo que a área externa somente poderá ser utilizada para acesso.

Parágrafo Terceiro: Fica vedado ao **Setor Comercial** a compartimentação em frações da unidade autônoma loja, com a finalidade de sublocação para diferentes sublocatários, com qualquer uso.

Parágrafo Quarto: Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação da unidade autônoma loja, deverão ser tomadas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais Condôminos do empreendimento, obedecendo em sua íntegra à legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodo aos demais Condôminos, devendo ser observado que, no horário compreendido entre 22h00min e 8h00min, será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades integrantes do empreendimento.

Parágrafo Quinto: O **Setor Comercial** deverá manter sempre em perfeito estado de conservação e limpeza as áreas comuns a ele pertencentes, sob pena de, em não o fazendo, estar sujeito a aplicação de multa pelo Condomínio, além de responder por eventuais danos causados aos demais setores e ao Condomínio.

Parágrafo Sexto: Em atenção ao disposto no parágrafo quinto acima, fica esclarecido que, caso seja verificada desídia do **Setor Comercial** na manutenção, conservação e limpeza de suas áreas, o Síndico do Condomínio notificará o referido setor condominial para que as providencie no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, ficando certo, ainda que caso não sejam providenciadas pelo referido setor, o Condomínio poderá fazê-las e cobrá-lo posteriormente pelos gastos incorridos.

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

Parágrafo Oitavo: Ainda em atenção ao parágrafo sexto acima, mesmo que atendidas todas as disposições legais, nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma os demais setores, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com alto-falante ou caixas de som, sendo certo que a loja integrante do **Setor Comercial** deverá, ainda, respeitar o padrão estabelecido no Manual do Proprietário com relação à comunicação visual na divulgação dos seus produtos e serviços.

Parágrafo Nono: A loja integrante do **Setor Comercial** somente poderá alterar a fachada, exclusivamente, para inclusão de indicativos de suas atividades e marcas, e desde que observada a legislação municipal aplicável, conforme o disposto no parágrafo sexto acima, e obtidas as licenças e permissões que se façam necessárias.

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

ARTIGO 23: O titular da unidade autônoma loja poderá, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do Habite-se e após a efetiva transferência da posse da mesma, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras/reformas no referido setor, desde que tenham aprovado junto aos órgãos competentes, e especialmente o Corpo de Bombeiros e Prefeitura Municipal, o projeto necessário para tanto, apresentando o mesmo ao Condomínio apenas para ciência, já que por esta Convenção ficam prévia e definitivamente autorizadas quaisquer modificações que o titular queira fazer naquele Setor.

ARTIGO 24: Toda ou qualquer obra que vier a ser realizada no **Setor Comercial** não poderá, em hipótese alguma, acarretar alteração do total de área construída conforme ABNT/NBR, que encontra-se em conformidade com o projeto aprovado pela Municipalidade.

ARTIGO 25: O **Setor Comercial** possuirá 01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais (“PNE”) e/ou carga e descarga, localizada no pavimento térreo, sendo certo que os critérios para sua

utilização deverão ser regrados pelo referido **Setor Comercial**.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 26: Tendo em vista a necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos e opcionais a serem oferecidos, a Incorporadora nomeará para o primeiro biênio a primeira Administradora e o primeiro Síndico do Condomínio, bem como, convocará através da Administradora, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

Parágrafo Primeiro: Inobstante o disposto acima, fica esclarecido que o Síndico a ser indicado pela Incorporadora para o primeiro biênio poderá ser Síndico Profissional.

Parágrafo Segundo: A Administradora, com base em Assembleia, poderá antecipar a obtenção do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) junto à Secretária da Fazenda e no Instituto Nacional da Seguridade Social (INSS), praticando ainda todos os atos necessários perante a Secretaria da Receita Federal, buscando dessa forma, que sejam contratados todos os serviços operacionais necessários ao pleno funcionamento do Condomínio e de seus setores condominiais.

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

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

ARTIGO 27: Caso o Condomínio opte por explorar água subterrânea, deverão ser obtidas outorgas do DAEE de acordo com a Portaria DAEE 717/96 de 12/12/1996 (Reti-ratificada no DOE de 17/01/2008).

ARTIGO 28: Visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento, e objetivando, ainda, reduzir custos, poderá ser implementado, a expensas do Condomínio, controle virtual nas portarias - manipulado e monitorado à distância por uma equipe especializada - como alternativa ao sistema previamente existente, tendo em vista tratar-se de uma solução que permite a vigilância contínua das áreas servidas por esse tipo de tecnologia.

ARTIGO 29: O Condomínio e cada um dos setores condominiais não serão responsáveis:

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

ARTIGO 30: Do Regulamento Interno:

O presente Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos:

30.1. Devem os Condôminos observar o que segue:

- a) Não abandonar registros, torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do Condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) Não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- c) Não instalar no Condomínio e nas suas paredes fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios, inscrições, ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores ou portas, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- d) Não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;
- e) Não estender roupas ou similares, tapetes, cortinas, em peitoris, janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- f) Não violar de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos;
- g) Não usar qualquer tipo de equipamento de som, em volume que incomode os demais moradores, mesmo durante o dia;
- h) Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, procedendo à coleta seletiva de resíduos conforme orientação da Administração e depositando lixo e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim;
- i) Não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos e detritos nas partes ou coisas de propriedade e uso comum, assim como pelas janelas e varandas;
- j) Comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;
- k) Não ter ou usar instalações ou qualquer material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais ocupantes do Condomínio;

30.2. O Condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse deverá pagar pelo excesso.

30.3. 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, atendendo também aos parâmetros de desempenho estabelecidos na NBR 15.575.

30.4. Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembleia dos Condôminos, convocada e instalada na forma prevista na Especificação e Convenção de Condomínio, que deliberará pela maioria de votos dos Condôminos presentes na assembleia.

São Paulo, 25 de maio de 2021.

FRANCISCO TAPAJÓS PROJETO RESIDENCIAL LTDA.

(Página de assinaturas da Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado “**EDIFÍCIO HYPE VILA MARIANA**”).

TERMO DE GARANTIA

A **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** ou seus prepostos autorizados;
 - 1.2. Os materiais substituídos são de propriedade da **FRANCISCO TAPAJÓS PROJETO RESIDENCIAL LTDA.;**
 - 1.3. Todos os materiais substituídos e os serviços executados serão gratuitos;
 - 1.4. **FRANCISCO TAPAJÓS 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 tele-comunicações, 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS PROJETO RESIDENCIAL LTDA.** estenderá os prazos de garantia da unidade na forma disposta no quadro de garantias-área privativa em anexo.

1.2. A **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 **FRANCISCO TAPAJÓS 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 expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado 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 1: os cooktops elétricos 2 bocas terá sua garantia de acordo com o fabricante, eximindo a construtora/incorporadora de qualquer onus ou responsabilidade.

Nota 2: 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 expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado 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	-	Mau funcionamento da instalação geral	-	-	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)
patrimonial					
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	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)
				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	Quebrados, trincados, riscados,	-	Soltos, gretados ou desgaste excessivo que	Infiltração decorrente do mau	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)
azulejo/cerâmica/pastilhas	manchados ou com tonalidade diferente		não por mau uso	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	-	-	-

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	2 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	3 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)	5 anos (contados da expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”)
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	-	-	-

Nota1: os cooktops elétricos 2 bocas terá sua garantia de acordo com o fabricante, eximindo a construtora/incorporadora de qualquer onus ou responsabilidade.

Nota 2: 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 Síndico, entregue juntamente com as chaves.