

TODAY PERDIZES

ÁREA DE LAZER - 2º PAVIMENTO
CROQUI SEM ESCALA



TODAY PERDIZES

PAVIMENTO TÉRREO
CROQUI SEM ESCALA

EMPREENDIMENTO TODAY PERDIZES

**EQUIPAMENTOS, MOBILIÁRIOS E ACESSÓRIOS PARA AS ÁREAS COMUNS
DO NÃO RESIDENCIAL**

ÁREAS COMUNS

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

TÉRREO

PORTARIA

- 01 cadeira

DELIVERY

- 02 armários conforme projeto

LOBBY

- 01 sofá
- 01 aparador conforme projeto

2º PAVIMENTO

LAVANDERIA

- 03 conjuntos de máquina de lavar e máquina de secar
- 01 máquina de secar individual

LOUNGE LAVANDERIA

- 01 sofá modular
- 02 poltronas

- 02 mesas de apoio

JOB & JOY

- 02 mesas de apoio
- 01 sofá modular
- 03 poltronas
- 01 conjunto de mesa com 03 poltronas
- 01 mesa de centro
- 01 puff
- 04 conjuntos de mesa com 04 cadeiras cada

COPA JOB & JOY

- 01 refrigerador
- 01 fogão 4 bocas
- 01 armário conforme projeto

TERRAÇOS JOB & JOY

- 01 banco
- 02 mesas de apoio
- 02 poltronas

MINI MARKET

- 01 armário conforme projeto

ANEXO III
EMPREENHIMENTO TODAY PERDIZES
MEMORIAL DESCRITIVO - NÃO RESIDENCIAL

ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS

Cozinha ou APA

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica sobre rodapé e faixa de 60cm em cerâmica sobre a bancada.

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

Bancada: granito com cuba inox.

Soleira porta de entrada do apartamento: em granito.

Sala e Quarto

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

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

Banho

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Bancada lavatório: granito com cuba de louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira e baguete: em granito.

Banho (Unidade PCD)

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Bancada lavatório: em louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira: em granito.

Terraço

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento da fachada.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

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

Soleira: em granito.

ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

TÉRREO

Calçada

Piso: concreto vassourado.

Vaga de estacionamento (PCD / Carga e descarga)

Piso: piso intertravado.

Parede: ripas de madeira ecológica e/ou porcelanato padrão madeira e/ou pvc padrão madeira, a critério da Incorporadora.

Teto: ripas de madeira ecológica e/ou porcelanato padrão madeira e/ou pvc padrão madeira, a critério da Incorporadora.

Vagas de estacionamento descobertas

Piso: piso intertravado.

Parede: revestimento de fachada.

Clausura Social

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC Portaria

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: lavatório de louça com coluna suspensa de louça.

Delivery

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Circulação

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Cômodo de Lixo

Piso: cerâmica.

Parede: cerâmica.

Teto: pintura acrílica.

Cômodo de Gerador, Sala de Dados, Sala de Quadros, Centro de Medição e Sala de Instalações

Piso: cimentado.

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

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

Lobby

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica. Poderão haver detalhes para composição da decoração do ambiente em concreto aparente e/ou pintura esmalte, a critério da Incorporadora.

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

Escada de Acesso ao Pavimento de Lazer

Piso: chapa metálica.

Espelho dos degraus: chapa metálica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Escada de Segurança

Piso: cimentado.

Espelho dos degraus: cimentado.

Parede: pintura acrílica.

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

1º PAVIMENTO

Salas de Instalações e Cômodo de Reservatórios

Piso: cimentado.

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

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

WC Feminino e WC Masculino de Funcionários

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: lavatório de louça com coluna suspensa de louça.

Refeitório Funcionários

Piso e rodapé: cerâmica.

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

Bancada: em granito com cuba inox.

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

Sala de Administração e Circulação de Serviço

Piso e rodapé: cerâmica.

Parede: pintura acrílica.

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

Escada de Segurança

Piso: cimentado.

Espelho dos degraus: cimentado.

Parede: pintura acrílica.

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

2º PAVIMENTO

Salas de Shafts

Piso: cimentado.

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

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

Lavanderia

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Bancada: em granito e/ou mármore, a critério da Incorporadora, com tanque em inox.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Job & Joy

Piso: vinílico.

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

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Copa Job & Joy

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Bancada: em granito com cuba inox.

Terraços Job & Joy

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento de fachada. Poderão haver detalhes para composição da decoração do ambiente em concreto aparente, a critério da Incorporadora.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Guarda corpo: em alumínio e vidro.

Circulação e Lounge Lavanderia

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora.

Parede: pintura acrílica. Poderão haver detalhes em concreto aparente para composição da decoração do ambiente.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Mini Market

Piso: porcelanato.

Rodapé: porcelanato ou poliestireno, a critério da Incorporadora

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

WC Feminino e WC Masculino Lazer

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Lavatório: em granito com cuba em louça.

Escada de Segurança

Piso: cimentado.

Espelho dos degraus: cimentado.

Parede: pintura acrílica.

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

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

PAVIMENTOS TIPO

3° AO 5° PAVIMENTO

Circulação Pavimento Tipo

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Salas de Shafts

Piso: cimentado.

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

Escada de Segurança

Piso: cimentado.

Espelho dos degraus: cimentado.

Parede: pintura acrílica.

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

23º PAVIMENTO

Cômodo de Reservatórios Superiores e Casa de bombas

Piso: cimentado.

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

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

EQUIPAMENTOS E MATERIAIS

Terreno

Área – 1.644,45 m²

Equipamentos do empreendimento

- . Portões de acesso com acionamento eletromecânico.
- . Tubulação seca para TV a cabo.

Elevadores

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

Instalações Elétricas

- . O empreendimento será entregue com luminárias apenas nas áreas comuns e nos Terraços das unidades autônomas.
- . Será entregue fechadura biométrica na porta de entrada dos apartamentos.
- . Será entregue uma tomada USB por apartamento.
- . Será entregue nos apartamentos infraestrutura (dreno para instalação da evaporadora e alimentação elétrica para o local da condensadora) para futura instalação de ar condicionado pelos adquirentes.
- . No Mini Market será entregue infraestrutura (pontos de energia para instalação de refrigerador, tubulação seca para instalação de câmera de segurança e tubulação seca para internet a cabo) para futura instalação pelo condomínio.

Instalações Hidráulicas

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

- . Os registros para fechamento de água fria serão localizados nos shafts da APA e Banheiro e será entregue com acabamento externo Deca ou similar, a critério da Incorporadora.
- . As carenagens (peças salientes removíveis de recobrimento das tubulações aparentes de água e esgoto) sob bancadas e lavatórios, para fácil manutenção, serão em painel de ABS-acrílico, fibra de vidro, PVC, MDF ou porcelanato, a critério da Incorporadora.
- . Sifões de PVC flexível.
- . Metais: marca Deca ou similar, a critério da Incorporadora.
- . Louças: marca Deca, Incepa, Celite ou similar, a critério da Incorporadora; vasos com caixa acoplada.

INSTALAÇÕES PREDIAIS

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

FACHADAS

- . As fachadas serão revestidas com pintura texturizada com detalhes em concreto aparente e/ou cerâmica.
- . As pingadeiras da fachada serão entregues em granito.

Esquadrias

- . As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática.
- . Esquadrias de madeira: portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

Vidros

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

CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS

Dispositivos Economizadores de Água nas Unidades Autônomas

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

Dispositivos Economizadores de Água nas Áreas Comuns

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

Dispositivos Economizadores de Energia nas Áreas Comuns

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

CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Os materiais a serem aplicados no empreendimento serão de reconhecida qualidade e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. As padronagens serão definidas a fim de se obter harmonia e bom gosto na caracterização da unidade ou das áreas comuns. A Incorporadora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades e/ou alterações de pigmentação e granulometria dos azulejos, cerâmicas, pedras e madeiras decorrentes dos processos de extração, fabricação ou beneficiamento dos materiais. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente do original nos mármore, granitos ou outras pedras naturais aplicadas na obra é considerado como processo natural e característico desse tipo de material.
2. Fica reservado à Incorporadora o direito de fazer alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:
 - Houver dificuldade na aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços especificados;
 - Houver a possibilidade de utilização de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, de qualidade igual ou superior à dos materiais especificados;
 - Necessitar atender exigências dos diversos órgãos do poder público ou exigências das concessionárias de serviços públicos.
 - Necessitar solucionar problemas técnicos específicos eventualmente ocorridos durante a execução da obra.
3. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constarem as expressões “ou” ou “e/ou”), é de exclusivamente responsabilidade da Incorporadora a escolha do acabamento a ser adotado.
4. Os acabamentos deste memorial são pactuados pelas partes e prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como: materiais expostos no apartamento decorado montado no stand de vendas do empreendimento, memorial de incorporação, imagens publicitárias, projeto de prefeitura, etc.
5. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A construtora reserva-se o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.
6. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas. A reprodução das vegetações das partes comuns apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.

7. Os materiais de acabamento utilizados no(s) apartamento(s) modelo e/ou decorado, bem como as sugestões de decoração, são meramente ilustrativos e não fazem parte do Contrato de Compra e Venda. Enquadram-se nesse critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, bem como todos os móveis, objetos de decoração, iluminação, etc.

8. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.

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

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

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

12. Os pisos das áreas dos boxes dos banheiros e dos Terraços serão entregues com caimento em direção ao ralo/grelha de captação. Todos os demais pisos serão nivelados.

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

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

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

16. Não será permitido aos adquirentes visitas à obra, a não ser em casos excepcionais, mediante autorização escrita da Construtora e com hora marcada, com pelo menos duas semanas de antecedência, sempre na presença do engenheiro da obra. Estas autorizações, em hipótese alguma, serão concedidas durante os 90 (noventa) dias anteriores à data da entrega da obra.

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"TODAY PERDIZES"

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

SUMÁRIO

CAPITULO I - Das Disposições Preliminares.....	02
CAPITULO II - Do Objeto.....	03
CAPITULO III - Do Condomínio.....	06
CAPITULO IV - Do Subcondomínio Fachada Ativa.....	07
CAPITULO V - Do Subcondomínio Studios.....	10
CAPITULO VI - Do Subcondomínio Residencial.....	14
CAPITULO VII - Das Áreas Compartilhadas entre os Subcondomínios.....	19
CAPITULO VIII - Do Modo de Usar as Coisas e Serviços Comuns.....	20
CAPITULO IX - Das Vagas de Garagem existentes no Condomínio.....	22
CAPITULO X - Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos.....	24
CAPITULO XI- Da Independência dos Subcondomínios.....	29
CAPITULO XII- Da Administração do Condomínio.....	31
CAPITULO XIII - Das Assembleias.....	39
CAPITULO XIV - Do Seguro.....	44
CAPITULO XV - Dos Encargos Comuns aos Condôminos	45
CAPITULO XVI - Do Fundo de Reserva.....	48
CAPITULO XVII - Das Penalidades.....	49
CAPITULO XVIII - Das Disposições Especiais.....	51
CAPITULO XIX - Das Disposições Gerais.....	51
CAPITULO XX - Do Regimento Interno.....	54
CAPITULO XXI- Das Disposições Transitórias.....	55

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituiu-se, mediante incorporação imobiliária, o Condomínio do conjunto de edificações erguidas em terreno da matrícula nº 137.167, do 2º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

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

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

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

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

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

1.5.2 as pessoas físicas ou jurídicas que prestem serviços de qualquer natureza ao Condomínio **"TODAY PERDIZES"**, inclusive mediante terceirização; e

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DO OBJETO

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

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

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

2.3 Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do **"TODAY PERDIZES"** as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 261 (duzentos e sessenta e um) unidades autônomas.

2.4 Dado o caráter misto do empreendimento, este foi dividido em 03 (três) Subcondomínios, quais sejam:

2.4.1 Subcondomínio Fachada Ativa pelas unidades autônomas "lojas - Fachada Ativa", destinadas ao comércio diversificado de âmbito local;

2.4.2. Subcondomínio Studios pelas unidades autônomas "studios", com destinação a serviços de hospedagem e serviço de moradia; e

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

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

2.6 O Condomínio contempla uma harmônica concepção arquitetônica e urbanística criada especificamente para o terreno e contém um complexo de destinação multiuso, com fins residenciais e comerciais, sendo constituídos por unidades de distintos tipos e destinadas a



diferentes usos, como adiante especificado. É formado por 03 (três) Subcondomínios distintos e, assim, tem suas unidades autônomas organizadas e alocadas, para fins administrativos, de gestão, de exercício do poder político, de deliberações e financeiros, em cada um dos Subcondomínios, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

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

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

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

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

2.11 Em razão da divisão administrativa do Condomínio haverá Assembleias Gerais (i) de cada subcondomínio, para os assuntos de interesse de um único subcondomínio; (ii) de mais de um subcondomínio especificamente, para tratar de assuntos de interesse dos mesmos; ou (iii) de todo o Condomínio, exclusivamente nas hipóteses de assuntos relativos a interesse geral de todo o Condomínio, conforme definido nesta Convenção.

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

2.13 As Áreas RESIDENCIAIS e NÃO RESIDENCIAIS (STUDIOS E LOJAS – FACHADA ATIVA) são partes integrantes e indissolúveis do “TODAY PERDIZES”.

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

CAPITULO III **DO CONDOMÍNIO**

3.1 O condomínio será composto por 01 (uma) torre com térreo, 23 (vinte e três) pavimentos e cobertura, perfazendo um total de 261 (duzentas e sessenta e uma) unidades autônomas, assim classificadas:

3.1.1 **O Subcondomínio Fachada Ativa: 03 (três)** unidades autônomas, denominadas “loja – Fachada Ativa”, à razão de 02 (duas) lojas localizadas no térreo e 01 (uma) loja localizada no térreo/1º pavimento, todas de categoria de uso NR1-3, destinadas ao comércio diversificado de âmbito local;

3.1.2 **O Subcondomínio Studios: 48 (quarenta e oito)** unidades autônomas, denominadas “studios”, de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 16 (dezesesseis) studios distribuídos do 3º ao 5º pavimento, sendo que os studios de final “02” localizados do 3º ao 5º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD); e

3.1.3 **O Subcondomínio Residencial: 210 (duzentas e dez)** unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular), em

conformidade com o Decreto 59.885/2020 do Município de São Paulo, à razão de 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 6º ao 22º pavimento e 06 (seis) apartamentos distribuídos no 23º pavimento, sendo que os apartamentos de final "03" localizados do 6º ao 12º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

CAPITULO IV
DO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA

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

NO TÉRREO - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Tanabi e pela Rua Airosa Galvão e entrada e saída de veículos pela Rua Tanabi, conterà partes de propriedade e uso exclusivo composta por 03 (três) unidades autônomas, denominadas "loja", nº 01, 02 e 03.

Também conterà **02 (duas) vagas** para automóveis, de tamanho adequado à respectiva vaga, de nºs 01 e 02, respectivamente, **vinculadas acessoriamente como áreas privativas das lojas nºs 01 e 02 conforme demonstrada abaixo no presente instrumento. A loja nº 03 conterà uma vaga de nº 03 para pessoas com deficiência (PCD), compartilhada com o Subcondomínio Não Residencial.**

NO 1º PAVIMENTO - Conterà partes de propriedade e uso exclusivo composta pela parte superior das Lojas nºs 01 (apenas reservatório), 03 (apenas reservatório) e 02.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO
SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo/1º pavimento	Loja	01, 02 e 03

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

A LOJA - FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO/1º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa total de 218,250m² (sendo 204,500m² de área privativa principal coberta e 13,750m² de área acessória descoberta correspondente a 01 (uma) vaga para

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

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

4.2.10 As lojas deverão ser mantidas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às respectivas entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios e equipamentos.

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

4.3. Quanto aos encargos inerentes, as unidades autônomas do Subcondomínio Fachada Ativa deverão respeitar o constante no item 15.4.1 desta convenção.

CAPITULO V
DO SUBCONDOMÍNIO STUDIOS

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

NO TÉRREO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação NR, 01 (um) poço de elevador, espaço para lixo e caixa de escada.

NO 1º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de



elevador, caixa de escada com espaço para cadeira de rodas.

NO 2º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador sem acesso ao pavimento e caixa de escada sem acesso ao pavimento.

DO 3º AO 5º PAVIMENTO – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador, caixa de escada com espaço para cadeira de rodas e áreas técnicas. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 16 (dezesseis) studios de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06", "07", "08", "09", "10", "11", "12", "13", "14", "15" e "16", sendo que os studios de final "02" localizados do 3º ao 5º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO
SUBCONDOMÍNIO STUDIOS

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
3º	Studio	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315 e 316.
4º	Studio	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415 e 416.
5º	Studio	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515 e 516.

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

O STUDIO DE FINAL "1" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 30,580m² e a área comum de 14,509m² (sendo 14,008m² de área coberta e 0,501m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,089m² e total da área edificada de 44,588m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003292 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "2" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 30,090m² e a área comum de 14,267m² (sendo 13,774m² de área coberta e 0,493m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,357m² e total da área edificada de 43,864m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003238 e nas outras partes

do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "3" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,790m² e a área comum de 13,181m² (sendo 12,726m² de área coberta e 0,455m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,971m² e total da área edificada de 40,516m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002991 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "4" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,650m² e a área comum de 13,104m² (sendo 12,651m² de área coberta e 0,453m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,754m² e total da área edificada de 40,301m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002974 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "5" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,520m² e a área comum de 13,051m² (sendo 12,601m² de área coberta e 0,450m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,571m² e total da área edificada de 40,121m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002962 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAIS "6" E "8" LOCALIZADOS DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirão a área privativa de 27,520m² e a área comum de 13,051m² (sendo 12,601m² de área coberta e 0,450m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,571m² e total da área edificada de 40,121m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002962 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "7" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,290m² e a área comum de 12,955m² (sendo 12,508m² de área coberta e 0,447m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,245m² e total da área edificada de 39,798m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002940 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS DE FINAIS "9" E "11" LOCALIZADOS DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirão a área privativa de 27,530m² e a área comum de 13,056m² (sendo 12,605m² de área coberta e 0,451m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,586m² e

total da área edificada de 40,135m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002963 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "10" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,210m² e a área comum de 12,902m² (sendo 12,457m² de área coberta e 0,445m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,112m² e total da área edificada de 39,667m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002928 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "12" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,580m² e a área comum de 13,080m² (sendo 12,628m² de área coberta e 0,452m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,660m² e total da área edificada de 40,208m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002968 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "13" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,310m² e a área comum de 12,950m² (sendo 12,503m² de área coberta e 0,447m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,260m² e total da área edificada de 39,813m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002939 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "14" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,540m² e a área comum de 13,061m² (sendo 12,610m² de área coberta e 0,451m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,601m² e total da área edificada de 40,150m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002964 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "15" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,240m² e a área comum de 13,397m² (sendo 12,935m² de área coberta e 0,462m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,637m² e total da área edificada de 41,175m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003040 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO DE FINAL "16" LOCALIZADO DO 3º AO 5º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,120m² e a área comum de 13,339m² (sendo 12,879m² de área

coberta e 0,460m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,459m² e total da área edificada de 40,999m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003027 e nas outras partes do condomínio.

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

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

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

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

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

CAPITULO VI

DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

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

NO TÉRREO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação residencial, caixa de escada, 04 (quatro) poços de elevador, brinquedoteca residencial, circulação serviço, W.C. lazer para pessoa com deficiência (PCD), reservatórios de escoamento, espaços para bicicletário residencial com o total de 210 (duzentas e dez) vagas para bicicletas, playground residencial, circulação descoberta e espaço para lixo residencial.

NO 1º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, sendo 03 (três) sem acesso e 01 (um) com acesso no pavimento, caixa de escada sem acesso ao pavimento, reservatório de água potável, escada de acesso a instalações e casa de máquinas e pressurização, casa de máquinas e pressurização com antecâmara e casa de bombas da piscina.

NO 2º PAVIMENTO LAZER - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, caixa de escada com espaço para cadeira de rodas, lobby lazer residencial, desvio shafts, vazios, sala shafts, espaço gourmet residencial com 02 (dois) W.Cs, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, churrasqueira com terraço descoberto, academia com desvio de shafts, W.C e academia externa, rampa para pedestres/pessoa com deficiência, piscina adulto descoberta, piscina infantil descoberta, solarium, área de lazer descoberto, depósito, W.C. da piscina, bar da piscina e praça da lareira.

NO 3º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador sem acesso ao pavimento e caixa de escada sem acesso ao pavimento.

NO 4º E 5º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador sem acesso ao pavimento e caixa de escada sem acesso ao pavimento.

NO 6º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, caixa de escada, vazios, áreas técnicas e cobertura impermeabilizada sem acesso. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos nºs 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612, sendo que os apartamentos nº 603 será adaptável para pessoa com deficiência (PcD).

DO 7º AO 22º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum,

tais como: 04 (quatro) poços de elevador, caixa de escada, vazios e áreas técnicas. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos de finais "01", "02", "03", "04", "05", "06", "07", "08", "09", "10", "11" e "12", sendo que os apartamentos de final "03" localizados do 7º ao 12º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

NO 23º PAVIMENTO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, caixa de escada, vazios e área técnica. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 06 (seis) apartamentos nºs 2304, 2306, 2308, 2310, 2311 e 2312.

NA COBERTURA – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: lajes impermeabilizadas.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO
SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612.
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712.
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812.
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912.
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012.
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112.
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212.
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312.
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411 e 1412.

15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512.
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611 e 1612.
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 e 1712.
18º	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811 e 1812.
19º	Apartamento	1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911 e 1912.
20º	Apartamento	2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.
21º	Apartamento	2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111 e 2112.
22º	Apartamento	2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211 e 2212.
23º	Apartamento	2304, 2306, 2308, 2310, 2311 e 2312.

ÁREAS E FRACÇÕES

O APARTAMENTO Nº 601 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,960m² e a área comum de 14,522m² (sendo 11,583m² de área coberta e 2,939m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,482m² e total da área edificada de 40,543m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003063 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 602 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 48,790m² (sendo 39,050m² de área coberta e 9,740m² de área descoberta) e a área comum de 21,112m² (sendo 16,839m² de área coberta e 4,273m² de área descoberta), perfazendo a área total de 69,902m² e total da área edificada de 55,889m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004453 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 603 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,960m² (sendo 27,570m² de área coberta e 0,390m² de área

V
①

descoberta) e a área comum de 13,866m² (sendo 11,059m² de área coberta e 2,807m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,826m² e total da área edificada de 38,629m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002925 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 604 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO “TODAY PERDIZES”, possuirá a área privativa de 41,640m² (sendo 39,160m² de área coberta e 2,480m² de área descoberta) e a área comum de 20,053m² (sendo 15,994m² de área coberta e 4,059m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,693m² e total da área edificada de 55,154m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004230 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS NºS 605, 606, 607 E 608 LOCALIZADOS NO 6º PAVIMENTO DO “TODAY PERDIZES”, possuirão a área privativa de 41,270m² (sendo 38,790m² de área coberta e 2,480m² de área descoberta) e a área comum de 19,865m² (sendo 15,844m² de área coberta e 4,021m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,135m² e total da área edificada de 54,634m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004190 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 609 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO “TODAY PERDIZES”, possuirá a área privativa de 41,600m² (sendo 39,120m² de área coberta e 2,480m² de área descoberta) e a área comum de 20,033m² (sendo 15,978m² de área coberta e 4,055m² de área descoberta), perfazendo a área total de 61,633m² e total da área edificada de 55,098m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004225 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 610 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO “TODAY PERDIZES”, possuirá a área privativa de 27,970m² (sendo 27,580m² de área coberta e 0,390m² de área descoberta) e a área comum de 13,871m² (sendo 11,063m² de área coberta e 2,808m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,841m² e total da área edificada de 38,643m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002926 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 611 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO “TODAY PERDIZES”, possuirá a área privativa de 63,090m² (sendo 39,040m² de área coberta e 24,050m² de área descoberta) e a área comum de 23,225m² (sendo 18,543m² de área coberta e 4,682m² de área descoberta), perfazendo a área total de 86,315m² e total da área edificada de 57,583m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004911 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 612 LOCALIZADO NO 6º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 38,460m² (sendo 28,980m² de área coberta e 9,480m² de área descoberta) e a área comum de 15,977m² (sendo 12,744m² de área coberta e 3,233m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,437m² e total da área edificada de 41,724m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003370 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "1" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,960m² e a área comum de 14,522m² (sendo 11,583m² de área coberta e 2,939m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,482m² e total da área edificada de 40,543m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003063 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "2" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,050m² e a área comum de 19,625m² (sendo 15,653m² de área coberta e 3,972m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,675m² e total da área edificada de 54,703m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004140 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "3" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,570m² e a área comum de 13,805m² (sendo 11,011m² de área coberta e 2,794m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,375m² e total da área edificada de 38,581m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002912 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "4" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,160m² e a área comum de 19,675m² (sendo 15,693m² de área coberta e 3,982m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,835m² e total da área edificada de 54,853m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004150 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "5", "6", "7" E "8" LOCALIZADOS DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirão a área privativa de 38,790m² e a área comum de 19,489m² (sendo 15,544m² de área coberta e 3,945m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,279m² e total da área edificada de 54,334m², correspondendo a fração ideal no solo de

0,004111 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "9" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,120m² e a área comum de 19,656m² (sendo 15,677m² de área coberta e 3,979m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,776m² e total da área edificada de 54,797m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004146 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "10" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,580m² e a área comum de 13,809m² (sendo 11,014m² de área coberta e 2,795m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,389m² e total da área edificada de 38,594m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002913 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "11" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,040m² e a área comum de 19,621m² (sendo 15,649m² de área coberta e 3,972m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,661m² e total da área edificada de 54,689m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004139 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO DE FINAL "12" LOCALIZADO DO 7º AO 22º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,980m² e a área comum de 14,532m² (sendo 11,590m² de área coberta e 2,942m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,512m² e total da área edificada de 40,570m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003065 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 2304 LOCALIZADO NO 23º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,250m² e a área comum de 19,723m² (sendo 15,731m² de área coberta e 3,992m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,973m² e total da área edificada de 54,981m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004160 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS NºS 2306 E 2308 LOCALIZADOS NO 23º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirão a área privativa de 38,790m² e a área comum de 19,489m² (sendo 15,544m² de área coberta e 3,945m² de área descoberta), perfazendo a área total de 58,279m² e

total da área edificada de 54,334m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004111 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 2310 LOCALIZADO NO 23º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 27,580m² e a área comum de 13,809m² (sendo 11,014m² de área coberta e 2,795m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,389m² e total da área edificada de 38,594m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002913 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 2311 LOCALIZADO NO 23º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 39,300m² e a área comum de 19,753m² (sendo 15,755m² de área coberta e 3,998m² de área descoberta), perfazendo a área total de 59,053m² e total da área edificada de 55,055m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004166 e nas outras partes do condomínio.

O APARTAMENTO Nº 2312 LOCALIZADO NO 23º PAVIMENTO DO "TODAY PERDIZES", possuirá a área privativa de 28,980m² e a área comum de 14,532m² (sendo 11,590m² de área coberta e 2,942m² de área descoberta), perfazendo a área total de 43,512m² e total da área edificada de 40,570m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003065 e nas outras partes do condomínio.

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

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

CAPITULO VII

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SUBCONDOMÍNIOS

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

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDÔMIOS STUDIOS E RESIDENCIAL

NO TÉRREO – Com acesso de pedestres pela Rua Airosa Galvão, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: áreas ajardinadas, medidores, clausura de serviço, rampas para pedestres/pessoas com deficiência, circulação de serviço, sala de dados, sala de quadros, espaço para gerador com pleno do gerador e armazenamento de combustível, instalações, portaria com W.C. para pessoa com deficiência (PCD), clausura, delivery, lobby, caixa de escada de acesso ao pavimento lazer e 01 (um) poço de elevador de lazer.

NO 1º PAVIMENTO - Conterà partes de propriedade e uso comum tais como: 01 (um) poço de elevador de lazer sem acesso ao pavimento, caixa de escada sem acesso ao pavimento, circulações de serviço, rampas para pedestres/pessoas com deficiência, 02 (dois) W.Cs para pessoa com deficiência (PCD), sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, refeitório, vazio, desvio shafts, instalações, administração, escada de acesso ao reservatório inferior, reservatório inferior com reservatório de reuso de água pluvial e casa de bombas.

NO 2º PAVIMENTO LAZER - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador de lazer, caixa de escada, mini market, transferência do pavimento lazer, espaço festas/coworking/job & joy com área de preparação de alimentos (A.P.A.) e terraços, lounge da lavanderia com 01 (um) W.C masculino, lavanderia, 01 (um) W.C feminino e sala de shafts.

NO 3º PAVIMENTO - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: coberturas impermeabilizadas sem acesso.

NO 23º PAVIMENTO – Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: sala de exaustão, shafts instalações e laje impermeabilizada.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDÔMIOS FACHADA ATIVA (LOJA Nº 03) E STUDIOS

NO TÉRREO – Com acesso de veículos pela Rua Airosa Galvão, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 01(uma) vaga para pessoa com deficiência (PCD) compartilhada com carga e descarga.

VA
B

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDOMÍNIOS FACHADA ATIVA, STUDIOS E RESIDENCIAL

NO TÉRREO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: centro de medição, área descoberta em frente a câmara transformadora e câmara transformadora.

NO 23º PAVIMENTO – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: área técnica/reservatórios com caixas d'água e casa de bombas.

7.2. É vedado o acesso dos condôminos para as áreas de uso exclusivo do outro subcondomínio, com exceção de situações em que haja necessidade de manutenção, desde que previamente autorizado pelo Síndico Geral ou pelo respectivo subsíndico.

7.3. As áreas compartilhadas por mais de um subcondomínio serão sempre administradas pelo Subcondomínio Residencial, com exceção a vaga nº 03 compartilhada entre os Subcondomínios Fachada Ativa e Studio, que será administrada pelo Subcondomínio Studio, ou se deliberado em Assembleia.

7.4. Os Subcondomínios Studios e Residencial contarão com uma área destinada a Mini Market de conveniência com autoatendimento, localizado no 2º pavimento - lazer, considerada de uso comum destes setores.

7.5. Os Subcondomínios Studios e Residencial deverão ceder o espaço destinado ao Mini Market, exclusivamente para empresa (s) especializada (s), com histórico de operação neste segmento, firmando contrato de arrendamento em conformidade com as disposições constantes nesta convenção, sendo que a qualquer momento, dita contratação poderá ser revista pelos respectivos setores, observando, todavia, o quórum previsto no item 7.12.

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

7.7 O Mini Market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos dos Subcondomínios

Studios e Residencial e/ou por terceiros, sempre respeitando o disposto nesta convenção. Sendo que no caso de utilização por terceiros, deverá sempre vir acompanhado do condômino que autorizou sua entrada e sob responsabilidade deste.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

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

8.2 As partes ou dependências de uso comum do Condomínio, tais como, corredores, áreas de circulação, halls, elevadores, etc. devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s)

condômino(s) faltoso(s).

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

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

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

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

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

8.7 Quando solicitado, o condômino das unidades 303, 305, 307, 309, 311 e 612 deverão permitir a entrada em sua unidade quando solicitado para fins da manutenção e limpeza da laje impermeabilizada. O Condomínio deverá dispor para o funcionário que executar a manutenção e limpeza os equipamentos obrigatórios de segurança (equipamento de proteção individual - EPI, tais como cinto de segurança).

8.8 Os Subcondomínios Studios e Residencial obrigam-se, em conjunto, a contratar as mesmas empresas especializadas em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, tais como, os elevadores, gerador, bombas de água, portões automáticos, antena coletiva, interfone, caixas acopladas das bacias dos banheiros, torneiras, misturadores, sistemas hidráulicos e de esgoto das áreas comuns, luzes de emergência, sistema de detecção de incêndio, sistema de segurança, etc., visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento

dos mesmos. A licitação dos serviços e a contratação dessas empresas será conduzida pela administração do condomínio (Sindico Geral e Subsíndicos dos Subcondomínios Studios e Residencial) que, de comum acordo, definirão as condições de contratação.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

DAS VAGAS DE GARAGEM EXISTENTES NO CONDOMÍNIO

9.1 O "TODAY PERDIZES" conterà 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência compartilhada com carga e descarga com acesso a partir da Rua Airosa Galvão, 02 (duas) vagas para automóveis com acesso a partir da Rua Tanabi, e 210 (duzentas e dez) vagas para bicicletas, distribuídas da seguinte forma:

9.2. **NO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA** conterà 02 (duas) vagas para automóveis, com acesso a partir da Rua Tanabi, de tamanho adequado à respectiva vaga, de nºs 01 e 02, vinculadas acessoriamente como áreas privativas das lojas nºs 01 e 02, sendo:

Loja	Localização	Vagas	Localização
01	Térreo/1º pavimento	01	Térreo
02	Térreo/1º pavimento	02	Térreo

9.3. **DE USO COMPARTILHADO ENTRE O SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA (LOJA Nº 03) E O SUBCONDOMÍNIO STUDIOS** conterà 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência compartilhada com carga e descarga, com acesso a partir da Rua Airosa Galvão, de uso comum e individual, definida no projeto arquitetônico para efeito de disponibilidade e discriminação, desses Subcondomínios.

9.3.1. A forma de utilização da referida vaga será definida na Assembleia Geral de Instalação.

9.4. **NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL** conterà 210 (duzentas e dez) vagas para bicicletas de uso comum e individuais, definidas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação, deste subcondomínio.

9.4.1 Os condôminos que desejarem utilizar-se das vagas para bicicletas, deverão manifestar interesse, sendo que se houver número superior de interessados em relação a capacidade de

vagas, será feito um sistema rotativo anualmente, mediante sorteio, em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária.

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

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

CAPÍTULO X

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

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

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

10.3 São direitos dos condôminos:

a) usar, gozar, fruir e dispor livremente da sua respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do condomínio, que não causem dano aos demais condôminos, e não infrinjam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no futuro Regulamento Interno dos respectivos Subcondomínios, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem-estar dos demais condôminos;

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

- c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso do condomínio e da sua respectiva unidade;
- d) convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;
- e) participar e votar nas deliberações da Assembleia e nelas discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando neste particular, as disposições próprias desta Convenção;
- f) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;
- g) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- h) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Subsíndico ou ao Síndico ou à Administração;
- i) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora ou ao Síndico.
- j) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, com prévia autorização do Síndico Geral e do respectivo Subsíndico e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;

10.4 São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno dos Subcondomínios;
- b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e/ou do Subcondomínio a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;



- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do Subcondomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais, bem como, para as despesas essas que também abrangerão, proporcionalmente, parte das despesas do Condomínio Geral;
- d) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regimento Interno dos respectivos Subcondomínios;
- e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;
- f) ressarcir o Condomínio ou o Subcondomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, qualquer usuário da sua unidade causar às partes comuns do mesmo;
- g) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- i) não obstruir as passagens ou vias de acesso, halls e circulações, conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar, ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados, ou causar danos ou incômodo aos demais condôminos;
- j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- k) permitir a entrada do Síndico Geral e/ou Subsíndico competente e/ou ao preposto da Administração, e das pessoas que o acompanhem, âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo e/ou para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- l) cooperar com o Síndico Geral e/ou Subsíndico competente, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;

- m) zelar pela moral e bons costumes;
- n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;
- o) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;
- p) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares, visitantes, ocupantes temporários ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- q) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos em local designado pelo Síndico ou Subsíndico;
- r) não instalar, sem o expresso consentimento do Síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia nas unidades autônomas;
- s) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança do condomínio, executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o condomínio, manter substâncias perigosas à segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos, etc;
- t) não promover, em nenhuma hipótese, quaisquer modificações e/ou alterações na área interna das unidades autônomas que possam afetar a estrutura de alvenaria estrutural do edifício, tais como aberturas de vãos, cortes da alvenaria estrutural para instalação de conduítes, eletrodutos ou tubulações hidráulicas, etc; sendo que eventuais e quaisquer reparos necessários, que não digam respeito à estrutura em alvenaria estrutural a serem efetuados na área interna das unidades autônomas deverão ser prévia e expressamente autorizados pelo Síndico, indicando-se o dia e horário de sua realização;**
- u) não instalar toldos ou grades nas paredes ou janelas externas visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio, com exceção do letreiro de comunicação das unidades do Subcondomínio Fachada Ativa;

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

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

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

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

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

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

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

10.5 É expressamente proibido a qualquer condômino:

a) alterar as formas e cores externas das fachadas e das esquadrias do condomínio, da sua respectiva unidade autônoma, salvo mediante aprovação unânime dos Condôminos e desde que atendidas às regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, incluindo aquelas estabelecidas pelos órgãos de proteção ao Patrimônio (CONPRES, CONDEPHAAT E IPHAN);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6 Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de ação de execução, nos termos da lei processual civil, também o Síndico terá legitimação ativa para



pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

CAPÍTULO XI

DA INDEPENDÊNCIA DOS SUBCONDÔMÍNIOS

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

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

11.3 Os Subcondomínios terão centros de custos separados, de modo que as despesas específicas de cada um serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos do respectivo Subcondomínio.

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

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

11.6 Competirá ao Síndico, Subsíndicos, e/ou Administradoras estabelecerem um plano geral de administração, buscando minimizar gastos e maximizar resultados operacionais na organização dos

serviços e em suas instalações que interessem ao funcionamento global do Condomínio e dos Subcondomínios, especialmente, os serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo o Condomínio.

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

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

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

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

CAPÍTULO XII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

VA
20

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

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

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

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

12.6 As funções do (i) Síndico Geral será de natureza remunerada, já (ii) Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e membros de outros órgãos eventuais, exceção quando delegadas à Administradora, são de natureza não remunerada. Entretanto, poderá a Assembleia geral alterar a natureza da remuneração do Síndico e no caso do Subsíndico poderá ser deliberado em Assembleia Geral do respectivo Subcondomínio a isenção de cota condominial.

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

12.7.1 Os funcionários que servirem a mais de um Subcondomínio deverão ser contratados pelo Condomínio Geral, que rateará seus custos e encargos por ambos os Subcondomínios de acordo

com as frações ideais, desde que previamente aprovado em Assembleia.

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

12.9 Além das demais matérias atribuídas nesta Convenção, a Administração Central do Condomínio, ora composto pelos órgãos elencados no item 12.10 desta convenção, será responsável por aquelas que extrapolem os interesses e competências individuais de cada subcondomínio, tais como, exemplificativamente:

- a) Desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;
- b) Ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa qualquer parte do Condomínio;
- c) Eventual contratação e supervisão de terceiros ou funcionários para exercício de atividade de interesse comum dos Subcondomínios;
- d) Eventual definição, em conjunto com os Subcondomínios, dos padrões de segurança, limpeza, manutenção, paisagismo, a serem adotados em conjunto no Condomínio;
- e) Questões em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um subcondomínio;
- f) Questões em que haja conflito de interesses entre Subcondomínios.

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

- a) 01 Síndico Geral;
- b) 03 Subsíndicos;
- c) 01 Conselho Consultivo;
- d) 01 Conselho Fiscal (não obrigatório);
- e) Assembleia Geral;
- f) Empresa(s) Administradora(s) externa(s).

12.11 DO SINDÍCO

12.11.1 O Condomínio, nas questões de interesse comum dos 03 (três) Subcondomínios, é administrado pelo Síndico Geral, pessoa física ou jurídica (Síndico Profissional), que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

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

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

- a) Fixar as atribuições da Administradora no que diga respeito à questões do Condomínio Geral, mediante ajuste em contrato próprio;
- b) Apresentar o orçamento específico do Condomínio Geral para o exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano, e consolidará os orçamentos de ambos os Subcondomínios com os gastos previstos do Condomínio Geral;
- c) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos condôminos, se for o caso, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;
- d) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços relativos ao Condomínio Geral, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário mediante consulta prévia à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;
- e) Mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- f) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção, do regimento interno ou de deliberação assemblear;
- g) Receber e dar quitação, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de 1ª. linha;
- h) Efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução, em caso de destruição total ou parcial;
- i) Efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros;
- j) Convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e resolver casos que não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

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

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

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

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

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

n) Admitir e demitir empregados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

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

p) Emitir e enviar os carnês de cobrança;

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

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

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

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

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



12.11.3 O Síndico Geral poderá, na forma da letra “a” do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada conforme estipulado no contrato a ser firmado e de acordo com o item 12.15. A delegação de atribuições à Administradora deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

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

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

12.11.6 Cada Subcondomínio será administrado por um Subsíndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino do respectivo Subcondomínio, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Subcondomínio. Não obstante ao estabelecido no item 12.6, cada Subcondomínio poderá deliberar por remunerar o seu Subsíndico desde que definido em Assembleia própria.

12.12 DOS SUBSINDICOS

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

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

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



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

12.13 DO CONSELHO CONSULTIVO

12.13.1 O Condomínio terá um Conselho Consultivo Geral, que será composto por 03 (três) membros, sendo 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Studios**, e o terceiro conselheiro poderá ser, preferencialmente, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Subcondomínio Fachada Ativa, caso venha a ter interesse, ou do Subcondomínio Residencial como do Subcondomínio Studios, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

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

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

- a) Assessorar o Síndico e/ou a Administradora na fiscalização de suas ações;
- b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado



pela Assembleia Geral;

- c) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) Opinar e assessorar o Síndico nos casos em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;
- e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre Subcondomínio;
- f) Definir, juntamente com a Administradora e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os Subcondomínios específicos, inclusive indicando a empresa a ser contratada.

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

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

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

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

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

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

12.14 DO CONSELHO FISCAL

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

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

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

12.15 DAS ADMINISTRADORAS

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

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

CAPÍTULO XIII **DAS ASSEMBLEIAS**

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

13.2 A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

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

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

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

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

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

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

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

13.9 Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

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

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

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

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

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

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

13.14 A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o

14


término do exercício social e a ela competirá, principalmente:

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

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

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

13.15.1 No caso do item C do 13.15, em relação a destituição ou pedido de demissão do Síndico Profissional deverá ocorrer de acordo com o contrato firmado com o Condomínio.

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

- a) Modificação dos regimentos internos e assuntos gerais, que não colidam com a presente convenção, poderão ser instituídas ou alteradas pelo voto dos condôminos que representem a maioria simples (metade + um) dos condôminos presentes em Assembleia Geral.
- b) Destituição do (i) Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, (ii) Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes;
- c) Destituição da Administradora Geral, das Administradoras dos Subcondomínios, do

Subsídico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos Subcondomínios: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes do respectivo Subcondomínio;

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

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

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

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

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

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

13.17 Em se tratando de matérias cuja deliberação exija quóruns mais elevados, conforme previstos em outras cláusulas desta Convenção e não estiver descrito nesta Convenção, deverá prevalecer o quórum mais elevado e específico sobre os quóruns gerais acima.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.26 A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de reunir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

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

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

13.29 As deliberações dos condôminos que digam respeito aos Subcondomínios, individualmente, serão tomadas nas respectivas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, de cada subcondomínio, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo subcondomínio. Sendo que é obrigação do Subsíndico do subcondomínio convocar as

assembleias, assim como dar ciência aos condôminos e ao Síndico Geral das deliberações tomadas em assembleias, mediante envio das atas, nos termos disposto nesta Convenção.

CAPÍTULO XIV

DO SEGURO

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

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

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

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

CAPÍTULO XV

DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

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

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

15.3 Uma vez divididas entre os Subcondomínios, as despesas comuns do Condomínio Geral passarão a integrar as despesas ordinárias dos Subcondomínios.

15.4 Em relação às: (i) receitas e despesas de cada subcondomínio, sejam ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do respectivo subcondomínio; (ii) as despesas e receitas comuns do Condomínio (Condomínio Geral), serão rateadas entre todos os Subcondomínios, e ainda, (iii) as despesas e receitas comuns entre determinados Subcondomínios, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes desses Subcondomínios, de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

UNI-DADE	COEFICIENTE DE RATEIO DE CONDOMÍNIO						Nº unidades idênticas
	GERAL	LOJA 1 + LOJA 2	STUDIOS	RESIDENCIAL	STUDIOS + RESIDENCIAL	STUDIOS + LOJA 3	
A	B	C	D	E	F	G	
Fachada Ativa							
Loja 01	0,017904	0,362164					1
Loja 02	0,031497	0,637836					1
Loja 03	0,017319					0,10714	1
Studios							
3º ao 5º Pav. Finais							
1	0,003292		0,022811		0,003528	0,020366	3
2	0,003238		0,022432		0,003469	0,020028	3
3	0,002991		0,020724		0,003205	0,018503	3
4	0,002974		0,020603		0,003187	0,018396	3
5	0,002962		0,020519		0,003174	0,018321	3
6 e 8	0,002962		0,020519		0,003174	0,018321	6
7	0,002940		0,020368		0,00315	0,018186	3
9 e 11	0,002953		0,020527		0,003175	0,018328	6
10	0,002928		0,020286		0,003137	0,018112	3
12	0,002968		0,020565		0,003181	0,018362	3
13	0,002939		0,020361		0,003149	0,01818	3
14	0,002964		0,020535		0,003176	0,018335	3
15	0,003040		0,021064		0,003258	0,018807	3
16	0,003027		0,020973		0,003244	0,018726	3
Residencial							
6º Pav. Finais							
1	0,003063			0,003883	0,00328		1

2	0.004453			0,005644	0,004771		1
3	0.002925			0,003707	0,003134		1
4	0.004230			0,005362	0,004532		1
5,6,7,8	0.004190			0,005311	0,00449		4
9	0.004225			0,005356	0,004528		1
10	0.002926			0,003709	0,003135		1
11	0.004911			0,006206	0,005251		1
12	0.003370			0,004272	0,003611		1
Pav.Tipo							
7ºao22º							
Finais							
1	0.003063			0,003883	0,00328		16
2	0.004140			0,005247	0,004436		16
3	0.002912			0,003691	0,00312		16
4	0.004150			0,005261	0,004447		16
5,6,7,8	0.004111			0,005211	0,004405		64
9	0.004146			0,005255	0,004443		16
10	0.002913			0,003692	0,003121		16
11	0.004139			0,005246	0,004435		16
12	0.003065			0,003885	0,003285		16
23º Pav.							
Finais							
4	0.004160			0,005273	0,004458		1
6 e 8	0.004111			0,005211	0,004405		2
10	0.002913			0,003692	0,003121		1
11	0.004166			0,005281	0,004464		1
12	0.003065			0,003885	0,003285		1
TOTAIS	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	251

15.4.1 As unidades autônomas (Lojas) do Subcondomínio Fachada Ativa só arcarão com as despesas de seguros obrigatórios, vistorias e despesas com renovação do AVCB, manutenção de para raios, manutenção da câmara transformadora, sala de quadros, centro de medição, paisagismo externo em frente as lojas, pintura da fachada das lojas, impostos ou taxas que afetem o referido subcondomínio.

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

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

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

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

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

15.9 Salvo aquelas de caráter emergencial, as obras necessárias serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços com no mínimo 3 (três) fornecedores, a ser aprovado em Assembleia Geral, ficando o Síndico Geral e/ou Subsíndico, conforme o caso, encarregado de mandar executá-las.

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

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

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

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

- a) Aquisição de materiais e equipamentos;
- b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- c) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada



condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

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

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

CAPÍTULO XVI **DO FUNDO DE RESERVA**

16.1 Ficam criados 04 (quatro) fundos de reserva, sendo 01 (um) do Condomínio Geral e 01 (um) para cada subcondomínio, o qual será mantido e controlado por cada um deles individualmente, e será cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns.

16.2 Cada Fundo de Reserva será formado:

- a) 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino (corresponde aos valores devidos, respectivamente ao Condomínio e ao respectivo subcondomínio), ou seja, 5% (cinco por cento) das despesas do Condomínio serão revertidas ao fundo de reserva do Condomínio e 5% (cinco por cento) das despesas de cada subcondomínio serão revertidas ao

fundo de reserva do respectivo subcondomínio;

- b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos Subcondomínios;
- c) 20% dos saldos, verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;
- e) Receitas provenientes da exploração das áreas comuns de cada subcondomínio, tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação das áreas comuns (salão de festas, por exemplo) para os condôminos.

16.3 A Assembleia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva do Condomínio Geral e dos Subcondomínios.

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

16.5 Os Subcondomínios deverão constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais que trabalharem com exclusividade para cada Subcondomínios, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

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

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

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

CAPÍTULO XVII **DAS PENALIDADES**

17.1 A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta convenção,

LA
B

tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato.

17.2 Além das advertências e multas mencionadas nesta Convenção, porém, sem delas depender ou vincular-se, a Assembleia Geral, por decisão tomada por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes presentes, poderão impor ao condômino infrator multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, e no caso do condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos (i) na alínea S do item 10.4 e (ii) alíneas A e C do item 10.5, pagará multa, a ser deliberada por $\frac{2}{3}$ no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

17.4 O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

17.5 Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, *ad referendum* da Assembleia Geral.

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

17.7 Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino

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

CAPÍTULO XVIII
DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

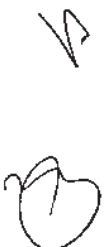
18.2 - Ficando desde já determinado, que em cumprimento ao laudo de avaliação ambiental, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo em seu órgão competentes que o CONDOMÍNIO deverá respeitar e fazer cumprir em sua totalidade o quanto previsto nos referidos instrumentos, respondendo pelas penalidades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

18.3 - Ainda, nos termos do artigo 84 da Lei 16.402/16 e artigo 22 do Decreto 57.565/16, é dever do Condomínio apresentar relatório a cada 2 (dois) anos ao órgão competente demonstrando a manutenção ao atendimento do índice que compõe as exigências da Quota Ambiental conforme o projeto aprovado.

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

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

§ 1º É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo para todos



os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

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

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

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

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

CAPÍTULO XIX **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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

19.4.1 – São considerados serviços opcionais e /ou facultativos “PAY PER USE”:

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

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

c) Administração Patrimonial:

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

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

c.3) Supervisão Condominial - gerenciamento e coordenação operacional e administrativa do condomínio, assessoria em deliberações condominiais, através de profissionalização da função do Síndico, de sorte a evitar a descaracterização do conceito do produto, bem como o desgaste de excessivas assembleias e reuniões de condomínio.

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

1-Limpeza e arrumação das unidades;

2-Manutenção: chaveiro, encanador, gesseiro, marceneiro;

3-Transporte: taxi, táxi aéreo, motorista, motoboy, locação de carros blindados;

4-Restaurantes, desde que em São Paulo Capital;

5-Supermercado delivery

6-Buffer e equipe de atendimento;



7-Seguro Ruptura, Seguro assistência e seguro Pet;

8- Personal Trainer e office boy;

9- Dog Walker e Pet Care;

10- Lavanderia;

11 - Concierge.

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

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

19.7 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 a primeira administradora predial do Condomínio ("Administradora Predial") para o primeiro biênio, a empresa que operará o Mini Market e poderá sugerir o primeiro Síndico do Condomínio, fixando-lhe a respectiva remuneração que deverá seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora Predial, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

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

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

19.10 O Condomínio e/ou Subcondomínio não serão responsáveis:

a) Por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

- b) Por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) Por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio.

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

CAPÍTULO XX
DO REGIMENTO INTERNO

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

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

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

20.4 Os Regimentos Internos têm por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do “**TODAY PERDIZES**”, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

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



CAPÍTULO XXI
DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

21.1 Na Assembleia de instalação do Condomínio, serão escolhidos o Síndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), os Subsíndicos, o secretário das Assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se houver.







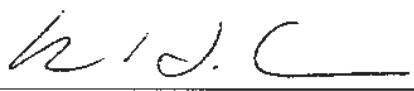

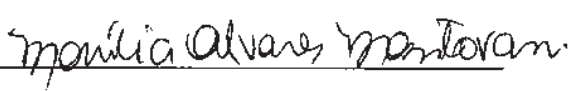

21.2 Os condôminos se obrigam a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a presente Convenção de Condomínio, zelando por seu fiel cumprimento.

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

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

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

São Paulo, 22 de setembro de 2021.





AIROSA EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA
p.p. PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A




PPP HABITACIONAL SP LOTE 1 S/A

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

[Handwritten signature]

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

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
MARILIA ALVARES MANTOVANI, MARILIA ALVARES MANTOVANI, HUBERT
EPFENSTEIN DE CARVALHO, HUBERT EPFENSTEIN DE CARVALHO*****
São Paulo, 17 de Setembro de 2021. C.Seg: 57004292.13:57:19h

RS2A 09 SEL010 S21047AA0821247 S21047AA0821247

valido somente com selo de autenticidade

14º TABELIAO - VAMPRE
VANDERLEI TEODORO JUNIOR
ESCRIVENTE AUTORIZADO
SAO PAULO - CAPITAL

14º TABELIAO - VAMPRE
VANDERLEI TEODORO JUNIOR
ESCRIVENTE AUTORIZADO
SAO PAULO - CAPITAL

111229
FIRMA 2
S21047AA0821246

111229
FIRMA 2
S21047AA0821247