

MEMORIAL DESCRITIVO
“CONDOMÍNIO FUSION PERDIZES”

Memorial Descritivo do Condomínio Fusion Perdizes, conforme memorial de incorporação depositado no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital da Comarca de São Paulo.

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1. DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sobre o qual localizar-se-á o empreendimento objetivado pela presente incorporação imobiliária situa-se na Rua Apinajés, nº 253, 19º Subdistrito – Perdizes, objeto do imóvel da matrícula nº 140.198 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP, sendo assim descrito e caracterizado (“Imóvel”):

Matrícula nº 140.198 – 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP: “Imóvel: Prédio e Casa situados na Rua Apinajés, nºs 253 e 259, no 19º Subdistrito - Perdizes, e respectivo terreno cuja descrição tem início no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Apinajés na divisa com o imóvel nº 271 da Rua Apinajés, distante 59,81m da intersecção do prolongamento dos alinhamentos prediais da Rua Apinajés e Rua Bartira, deste ponto segue com distância de 20,21m até encontrar o ponto 2, confrontando neste segmento com alinhamento predial da Rua Apinajés, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 87°56'08" e distância de 23,05m até encontrar o ponto 3, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 179°32'00" e distância de 26,92m até encontrar o ponto 4, confrontando nos segmentos formados pelos pontos 2 ao 4 com imóvel lançado sob o nº 235 da Rua Apinajés (Edifício Napa Valley, instituído no R.08 da Matrícula nº 66.814 – 2º CRI-SP); deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 93°13'24" e distância de 9,83m até encontrar o ponto 5, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 179°26'13" e distância de 10,37m até encontrar o ponto 6, confrontando nos segmentos formados pelos pontos 4 ao 6 com o imóvel lançado sob nºs 244, 250 e 266 da Rua Apiacás, fisicamente unificados (Matrícula nº 117.327 – 2º CRI-SP, Transcrição nº 23.675 – 2º CRI-SP e Matrícula nº 113.617 – 2º CRI-SP), deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 86°50'04" e distância de 12,85m até encontrar o ponto 7, deste ponto deflete à esquerda com ângulo interno de 181°50'49" e distância de 8,89m até encontrar o ponto 8, deste ponto deflete à direita com ângulo interno de 178°52'34" e distância de 28,38m, até encontrar o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, formando um ângulo interno de 92°18'48" com o segmento inicial, confrontando nos segmentos formados pelos pontos 6 ao 1 com o imóvel lançado sob nº 271 da Rua Apinajés (Edifício Lyon, instituído no R.06 da Matrícula nº 101.017 – 2º CRI-SP), encerrando uma área de 1.011,42m².”

O Imóvel foi resultante da unificação dos imóveis das matrículas nºs 17.968 e 48.899, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP e está cadastrado na municipalidade de São Paulo sob os contribuintes nºs 021.057.0014-4 e 021.057.0015-2.

1.2. DO EMPREENDIMENTO:

TITULAR DE DOMÍNIO E INCORPORADORA

APINAJÉS PROJETO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Avenida Brasil, nº 78, Sala 105, Jardim Paulista, CEP 01430-000, São Paulo – SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.027.460/0001-86, representada neste ato nos termos de seu Contrato Social (“Incorporadora”).

TÍTULOS AQUISITIVOS DE PROPRIEDADE

O imóvel acima descrito foi adquirido pela Incorporadora da seguinte maneira:

- (i) Escritura Pública de Compra e Venda de 29/07/2021, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Capital – SP, Livro nº 3.105, Folhas nº 17/20, registrada sob nº 05 na matrícula nº **17.968**, em 17/08/2021, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP;
- (ii) Escritura Pública de Compra e Venda de 22/07/2021, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Capital – SP, Livro nº 3.101, Folhas nº 125/128, registrada sob nº 08 na matrícula nº **17.968**, em 25/08/2021, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP; e
- (iii) Escritura Pública de Compra e Venda de 08/02/2022, lavrada no 2º Tabelião de Notas desta Capital – SP, Livro nº 3.221, Folhas nº 29/33, registrada sob nº 12 na matrícula nº **48.899**, em 23/02/2022, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP.

1.2. OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto da incorporação a ser realizada pelo sistema da Lei Federal nº 4.591/64 e regulamentação posterior, é um condomínio de uso misto que será construído sobre a totalidade do terreno, segundo Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 2024/01807-00, emitido e publicado em 27/03/2024, pela Prefeitura Municipal de São Paulo - SP e que receberá a denominação de “**FUSION PERDIZES**”, a situar-se na Rua Apinajés, nº 253, 19º Subdistrito – Perdizes, 2ª Circunscrição Imobiliária da Capital – SP.

1.3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento imobiliário denominado “**FUSION PERDIZES**” conterá 01 (uma) torre, possuirá 02 (dois) subsolos, térreo, 17 (dezessete) pavimentos superiores e ático. Totalizará **211 (duzentas e onze) unidades autônomas** e será composto por 03 (três) setores condominiais, quais sejam: **Setor Residencial (HMP)**, **Setor Serviços de Moradia (nR1-12)** e **Setor Comercial (nR1-3)**.

SETOR RESIDENCIAL: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **175 (cento e setenta e cinco) unidades residenciais** de categoria de uso HMP, localizadas do 4º ao 17º pavimento, assim distribuídas:

SETOR RESIDENCIAL		
Pavimento	Unidades por pavimento	Subtotal
4º ao 16º	13	169
17º	06	06
Total		175

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **35 (trinta e cinco) unidades não residenciais com serviços de moradia** de categoria de uso nR1-12, localizadas do 1º ao 3º pavimento, assim distribuídas:

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA		
Pavimento	Unidades por pavimento	Subtotal
1º	09	09
2º ao 3º	13	26
Total		35

SETOR COMERCIAL: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **01 (uma) loja** de categoria de uso nR1-3, localizada no térreo e 1º pavimento do empreendimento, com acesso e funcionamento independentes dos demais setores condominiais.

1.4. DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

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

SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes, além das áreas comuns de uso exclusivo de cada um dos setores condominiais.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Residencial** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

2º SUBSOLO: Conterá rampa de acesso ao térreo; área de manobra e estacionamento de veículos; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; reservatório de escoamento superficial; reservatório de águas pluviais; área permeável com *pet place* e bosque; parte da garagem com 38 (trinta e oito) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C35 a C72 e 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”), numerada para fins de identificação como C73, além de 09 (nove) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M06 a M14.

1º SUBSOLO: Conterá rampa de acesso ao térreo; rampa de acesso do térreo ao 2º subsolo; área de manobra e estacionamento de veículos; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; lixeira; medidores; vazios; parte da garagem com 34 (trinta e quatro) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C01 a C34; além de 05 (cinco) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M01 a M05.

Fica esclarecido que a forma de utilização das vagas de garagem, além dos direitos de uso atribuídos as unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial**, estão descritas no item IX abaixo e na Minuta da Convenção de Condomínio.

TÉRREO: Conterá acesso de veículos pela Rua Apinajés; rampa de acesso ao 1º subsolo; rampa de acesso ao 2º subsolo; convivência; *coworking*; *meeting*; *pet spa*; *laundry*; *lounge gourmet*; *pub play*; *meet point*; circulação; 02 (dois) WC adaptados para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”); *gourmet*; festas com área de preparação de alimentos (“APA”); *fitness*; circuito HIT; *lounge fitness*; yoga; lounge zen; e vazios.

4º AO 16º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso aos pavimentos; escada com acesso aos pavimentos; circulação; *shafts*; e vazios.

17º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; *gourmet sky*; terraço *sky*; *lounge sky* coberto com WC adaptado para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”); *lounge* piscina descoberto; rampa de acesso ao *deck*; *deck* piscina; piscina *sky*; *shafts*; e vazios.

ÁTICO: Conterá áreas técnicas dos elevadores; reservatório superior / sistema aquecimento central; e vazios.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Serviços de Moradia** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

1º PAVIMENTO: Conterá circulação; *coworking / laundry*; *shafts*; e vazios.

2º AO 3º PAVIMENTO: Conterá circulação; *shafts*; e vazios.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Comercial** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

TÉRREO: Conterá acesso de pedestres e veículos pela Rua Apinajés; e 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga.

As partes de propriedade e uso comum compartilhadas entre o **Setor Residencial** e o **Setor Serviços de Moradia** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

2º SUBSOLO: Conterá reservatórios.

TÉRREO: Conterá acesso de pedestres pela Rua Apinajés; clausura; portaria com WC; 02 (dois) WC adaptados para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”) para funcionários; área de preparação de alimentos (“APA”); *delivery*; circulação; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escadas; pressurização; *shafts*; e vazios.

1º AO 3º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso aos pavimentos; e escada com acesso aos pavimentos.

As partes de propriedade e uso comum compartilhadas entre o **Setor Residencial**, **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Comercial** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

TÉRREO: Conterá abrigo e área de circulação junto aos acessos do empreendimento.

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

SETOR RESIDENCIAL	
Pavimento	Unidades residenciais
4º Pavimento	401 / 402 / 403 / 404 / 405 / 406 / 407 / 408 / 409 / 410 / 411 / 412 / 413
5º Pavimento	501 / 502 / 503 / 504 / 505 / 506 / 507 / 508 / 509 / 510 / 511 /

	512 / 513
6º Pavimento	601 / 602 / 603 / 604 / 605 / 606 / 607 / 608 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613
7º Pavimento	701 / 702 / 703 / 704 / 705 / 706 / 707 / 708 / 709 / 710 / 711 / 712 / 713
8º Pavimento	801 / 802 / 803 / 804 / 805 / 806 / 807 / 808 / 809 / 810 / 811 / 812 / 813
9º Pavimento	901 / 902 / 903 / 904 / 905 / 906 / 907 / 908 / 909 / 910 / 911 / 912 / 913
10º Pavimento	1001 / 1002 / 1003 / 1004 / 1005 / 1006 / 1007 / 1008 / 1009 / 1010 / 1011 / 1012 / 1013
11º Pavimento	1101 / 1102 / 1103 / 1104 / 1105 / 1106 / 1107 / 1108 / 1109 / 1110 / 1111 / 1112 / 1113
12º Pavimento	1201 / 1202 / 1203 / 1204 / 1205 / 1206 / 1207 / 1208 / 1209 / 1210 / 1211 / 1212 / 1213
13º Pavimento	1301 / 1302 / 1303 / 1304 / 1305 / 1306 / 1307 / 1308 / 1309 / 1310 / 1311 / 1312 / 1313
14º Pavimento	1401 / 1402 / 1403 / 1404 / 1405 / 1406 / 1407 / 1408 / 1409 / 1410 / 1411 / 1412 / 1413
15º Pavimento	1501 / 1502 / 1503 / 1504 / 1505 / 1506 / 1507 / 1508 / 1509 / 1510 / 1511 / 1512 / 1513
16º Pavimento	1601 / 1602 / 1603 / 1604 / 1605 / 1606 / 1607 / 1608 / 1609 / 1610 / 1611 / 1612 / 1613
17º Pavimento	1701 / 1702 / 1703 / 1704 / 1705 / 1713

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA	
Pavimento	Unidades não residenciais
1º Pavimento	101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 108 / 109
2º Pavimento	201 / 202 / 203 / 204 / 205 / 206 / 207 / 208 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213
3º Pavimento	301 / 302 / 303 / 304 / 305 / 306 / 307 / 308 / 309 / 310 / 311 / 312 / 313

SETOR COMERCIAL	
Pavimento	Loja
Térreo e 1º Pavimento	Loja

1.5. DAS ÁREAS E FRACÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR RESIDENCIAL

1 – As unidades **tipologia A** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 15,225m², sendo 12,838m² de área comum coberta e 2,387m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,155m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043520.

2 – As unidades **tipologia A - carro** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 27,731m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,934m² de área comum coberta e 2,797m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,661m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0050966.

3 – As unidades **tipologia B** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 14,609m², sendo 12,319m² de área comum coberta e 2,290m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 42,369m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0041760.

4 – As unidades **tipologia B - carro** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 27,114m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,415m² de área comum coberta e 2,699m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 54,874m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049206.

5 – As unidades **tipologia C** conterão, cada uma, 26,510m² de área privativa total e a área comum de 13,952m², sendo 11,764m² de área comum coberta e 2,188m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 40,462m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0039880.

6 – As unidades **tipologia D** conterão, cada uma, 26,900m² de área privativa total e a área comum de 14,157m², sendo 11,937m² de área comum coberta e 2,220m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 41,057m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040466.

7 – As unidades **tipologia E** conterão, cada uma, 26,680m² de área privativa total e a área comum de 14,041m², sendo 11,839m² de área comum coberta e 2,202m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 40,721m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040135.

8 – As unidades **tipologia F - moto** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 19,278m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para moto na garagem do empreendimento, sendo 16,569m² de área comum coberta e 2,709m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 51,108m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049387.

9 – As unidades **tipologia F - carro** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 29,258 m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 26,221m² de área comum coberta e 3,037m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 61,088m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0055329.

10 – As unidades **tipologia G** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 16,836m², sendo 14,196m² de área comum coberta e 2,640m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 48,826m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048123.

11 – As unidades **tipologia G - moto** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 19,362m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para moto na garagem do empreendimento, sendo 16,640m² de área comum coberta e 2,722m² de área comum

descoberta, perfazendo a área real total de 51,352m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049628.

12 – As unidades **tipologia H** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 14,215m², sendo 11,986m² de área comum coberta e 2,229m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 41,225m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040632.

13 – As unidades **tipologia H - carro** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 26,720m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,082m² de área comum coberta e 2,638m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 53,730m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048078.

14 – As unidades **tipologia I** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 15,209m², sendo 12,824m² de área comum coberta e 2,385m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,109m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043475.

15 – As unidades **tipologia I - carro** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 27,715m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,921m² de área comum coberta e 2,794m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,615m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0050921.

16 – As unidades **tipologia N** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 15,267m², sendo 12,873m² de área comum coberta e 2,394m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,277m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043640.

17 – As unidades **tipologia N - carro** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 27,772m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,970m² de área comum coberta e 2,802m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,782m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0051087.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

18 – As unidades **tipologia A** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 6,039m², sendo 6,004m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 34,969m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043520.

19 – As unidades **tipologia B** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 5,796m², sendo 5,762m² de área comum coberta e 0,034m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 33,556m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0041760.

20 – As unidades **tipologia C** conterão, cada uma, 26,510m² de área privativa total e a área comum de 5,534m², sendo 5,502m² de área comum coberta e 0,032m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,044m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0039880.

21 – As unidades **tipologia D** conterão, cada uma, 26,900m² de área privativa total e a área comum de 5,616m², sendo 5,583m² de área comum coberta e 0,033m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,516m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040466.

22 – As unidades **tipologia E** conterão, cada uma, 26,680m² de área privativa total e a área comum de 5,569m², sendo 5,537m² de área comum coberta e 0,032m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,249m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040136.

23 – As unidades **tipologia F** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 6,645m², sendo 6,606m² de área comum coberta e 0,039m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 38,475m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0047883.

24 – As unidades **tipologia G** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 6,679m², sendo 6,640m² de área comum coberta e 0,039m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 38,669m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048123.

25 – As unidades **tipologia H** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 5,639m², sendo 5,606m² de área comum coberta e 0,033m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,649m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040632.

26 – As unidades **tipologia I** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 6,033m², sendo 5,998m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 34,933m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043475.

27 – As unidades **tipologia K** conterão, cada uma, 28,840m² de área privativa total e a área comum de 6,021m², sendo 5,986m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 34,861m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043385.

28 – As unidades **tipologia N** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 6,056, sendo 6,021m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 35,066m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043640.

SETOR COMERCIAL

29 – A **Loja** conterá 322,410m² de área privativa total e a área comum de 18,052m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga, com acesso pela Rua Apinajés, sendo 10,102m² de área comum coberta e 7,950m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 340,462m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0505844.

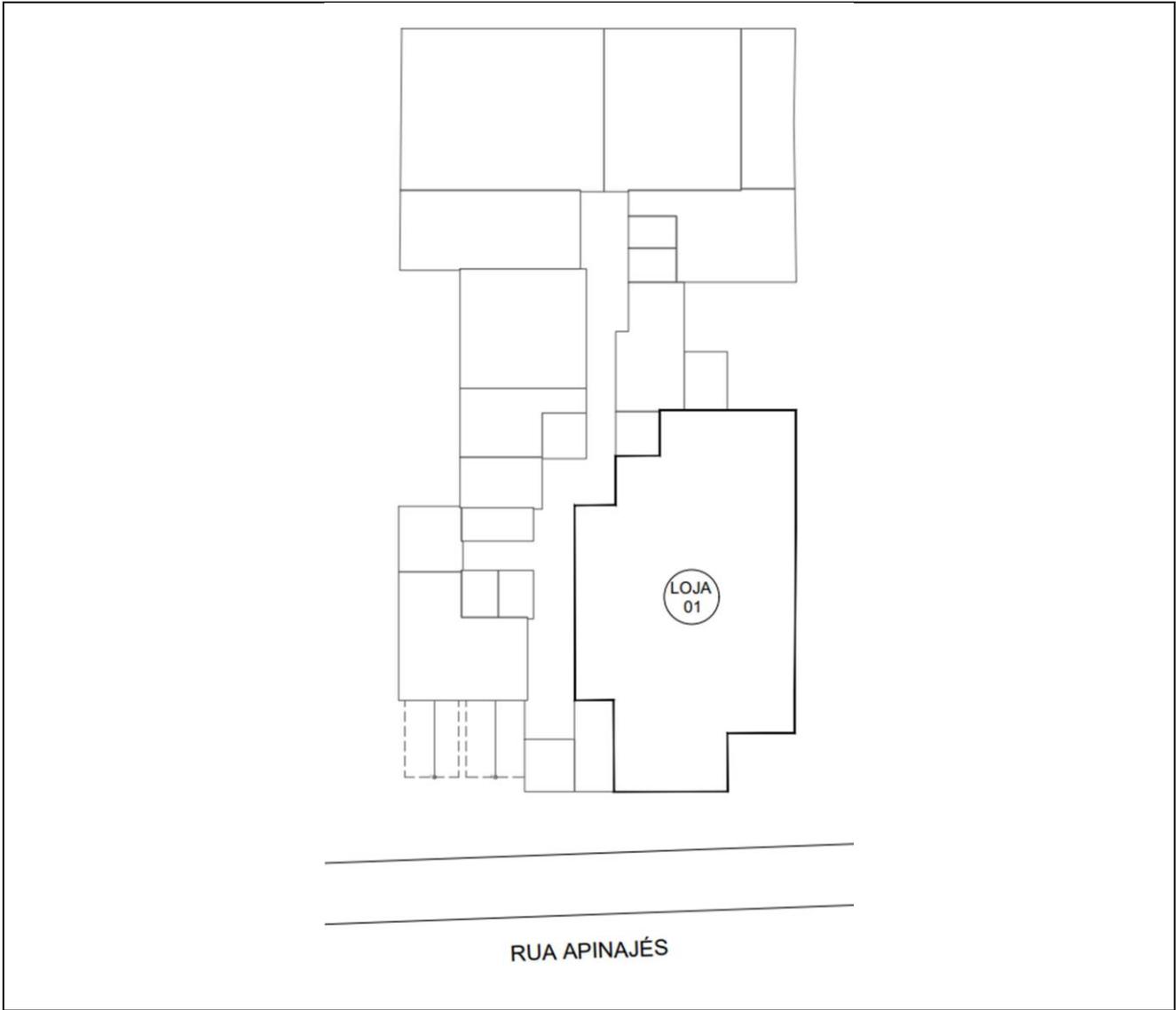
TIPOLOGIA DAS UNIDADES RESIDENCIAIS			
Tipo	Pavimento	Final	Quantidade

Tipologia A	4° ao 6°	01 e 03	06
Tipologia A - carro	7° ao 17°	01 e 03	22
Tipologia B	4° ao 6°	02	03
Tipologia B - carro	7° ao 17°	02	11
Tipologia C	4° ao 16°	07 e 11	40
	4° ao 17°	04	
Tipologia D	4° ao 17°	13	14
Tipologia E	4° ao 16°	06	13
Tipologia F - moto	4° ao 7°	05	04
Tipologia F - carro	8° ao 17°	05	10
Tipologia G	4° ao 6°	12	03
Tipologia G - moto	7° ao 16°	12	10
Tipologia H	4° ao 6°	09	03
Tipologia H - carro	7° ao 16°	09	10
Tipologia I	4° ao 6°	10	03
Tipologia I - carro	7° ao 16°	10	10
Tipologia N	4° ao 6°	08	03
Tipologia N - carro	7° ao 16°	08	10
Total			175

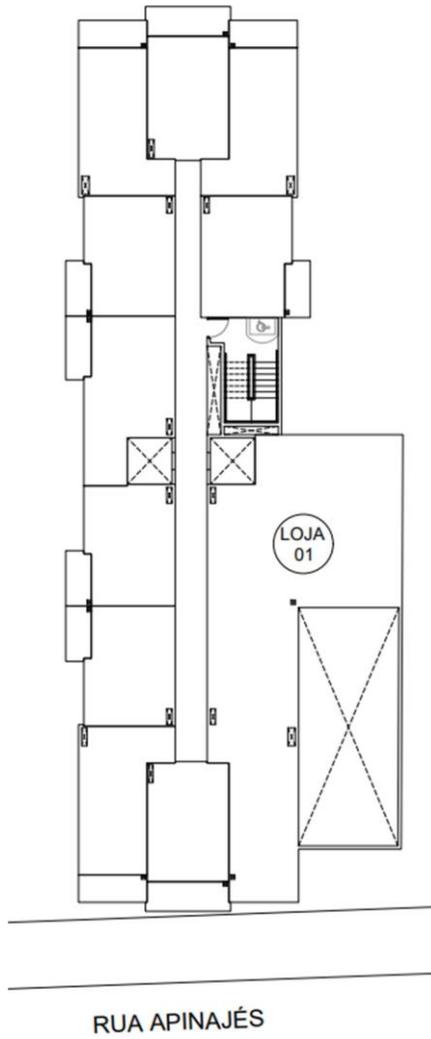
TIPOLOGIA DAS UNIDADES COM SERVIÇOS DE MORADIA			
Tipo	Pavimento	Final	Quantidade
Tipologia A	2° ao 3°	01 e 03	04
Tipologia B	1° ao 3°	02	03
Tipologia C	1° ao 3°	04 e 07	08
	2° ao 3°	11	
Tipologia D	2° ao 3°	13	02
Tipologia E	1° ao 3°	06	03
Tipologia F	1° ao 3°	05	03
Tipologia G	2° ao 3°	12	02
Tipologia H	1° ao 3°	09	03
Tipologia I	2° ao 3°	10	02
Tipologia K	1°	01 e 03	02
Tipologia N	1° ao 3°	08	03
Total			35

1.6. DA CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

SETOR COMERCIAL
TÉRREO

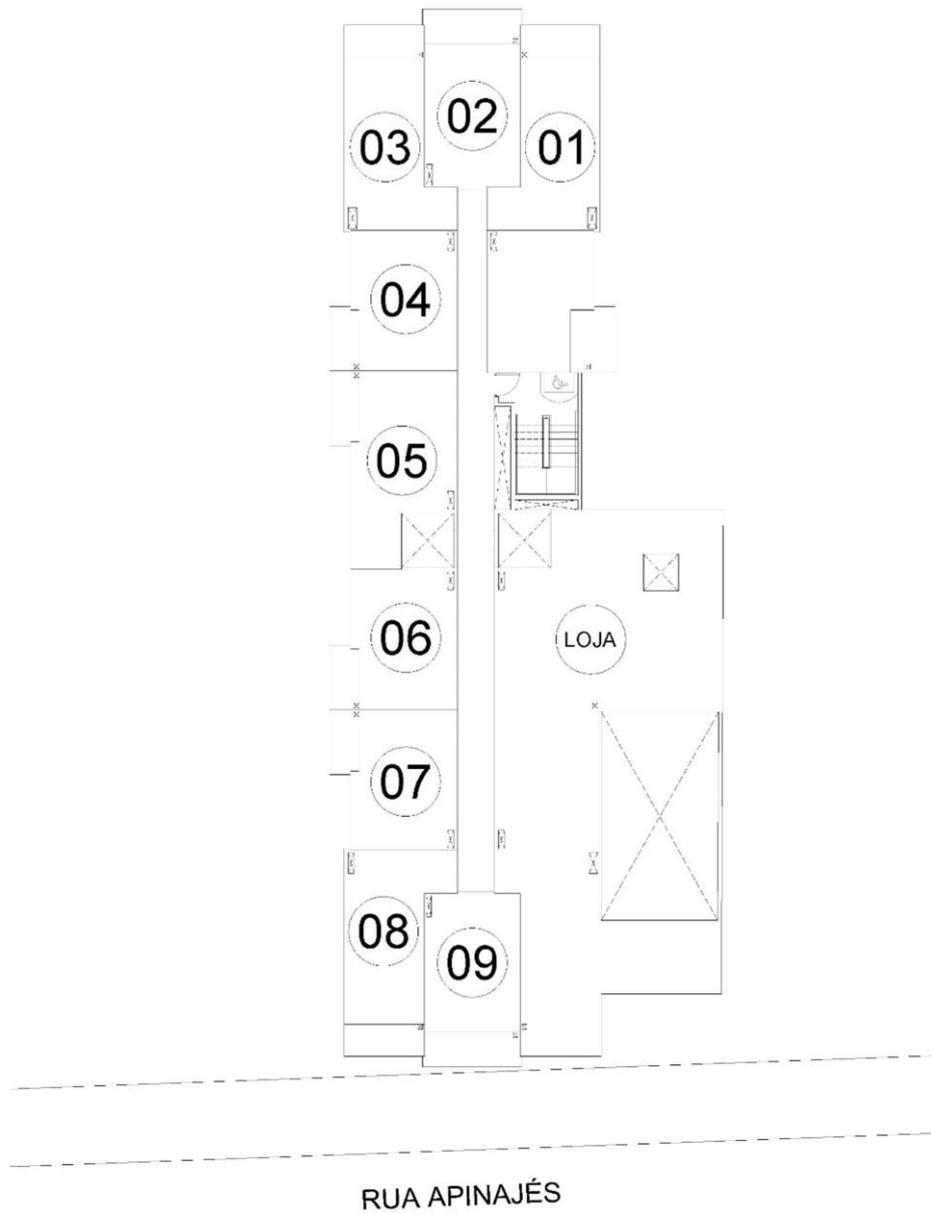


1º PAVIMENTO



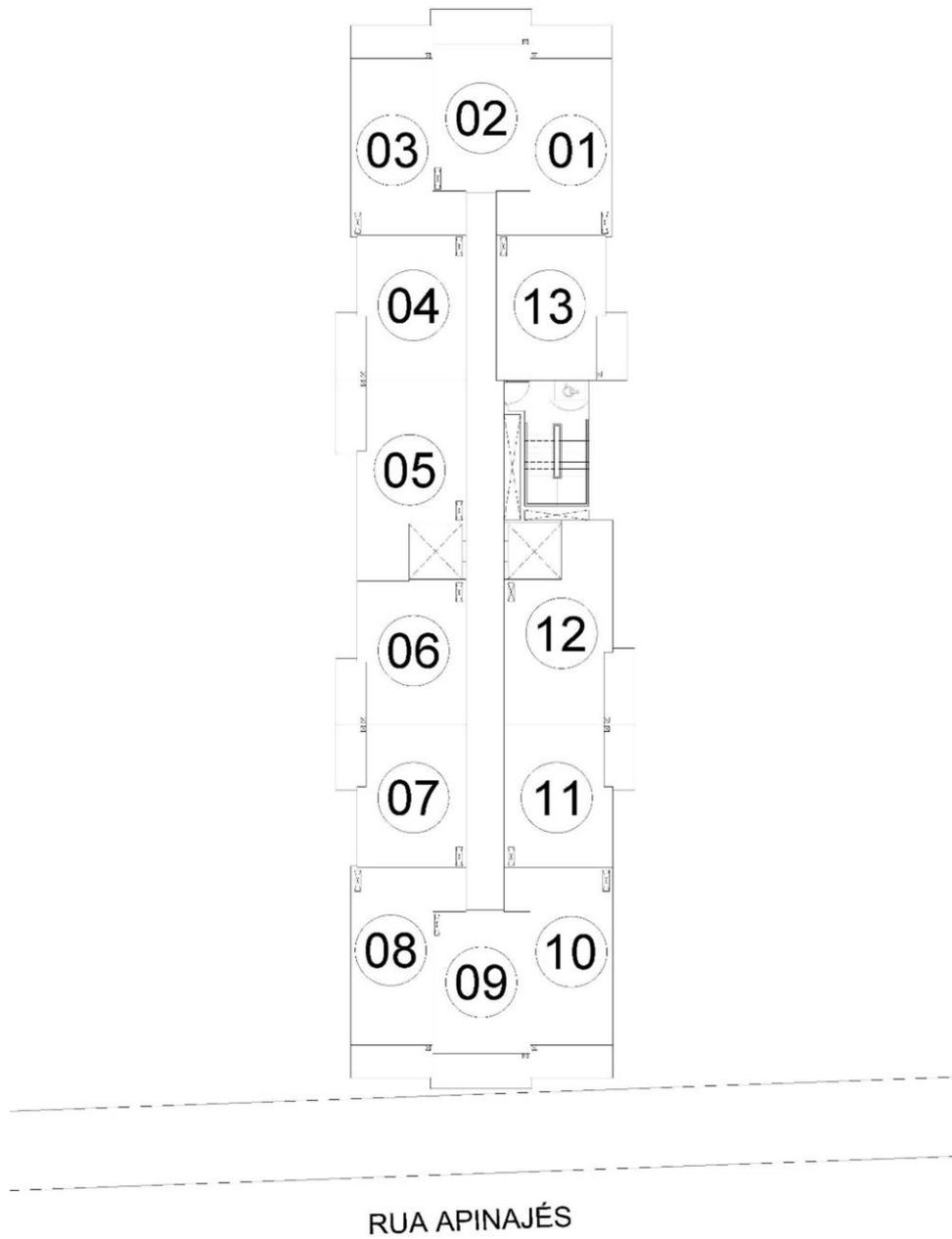
SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

1º PAVIMENTO



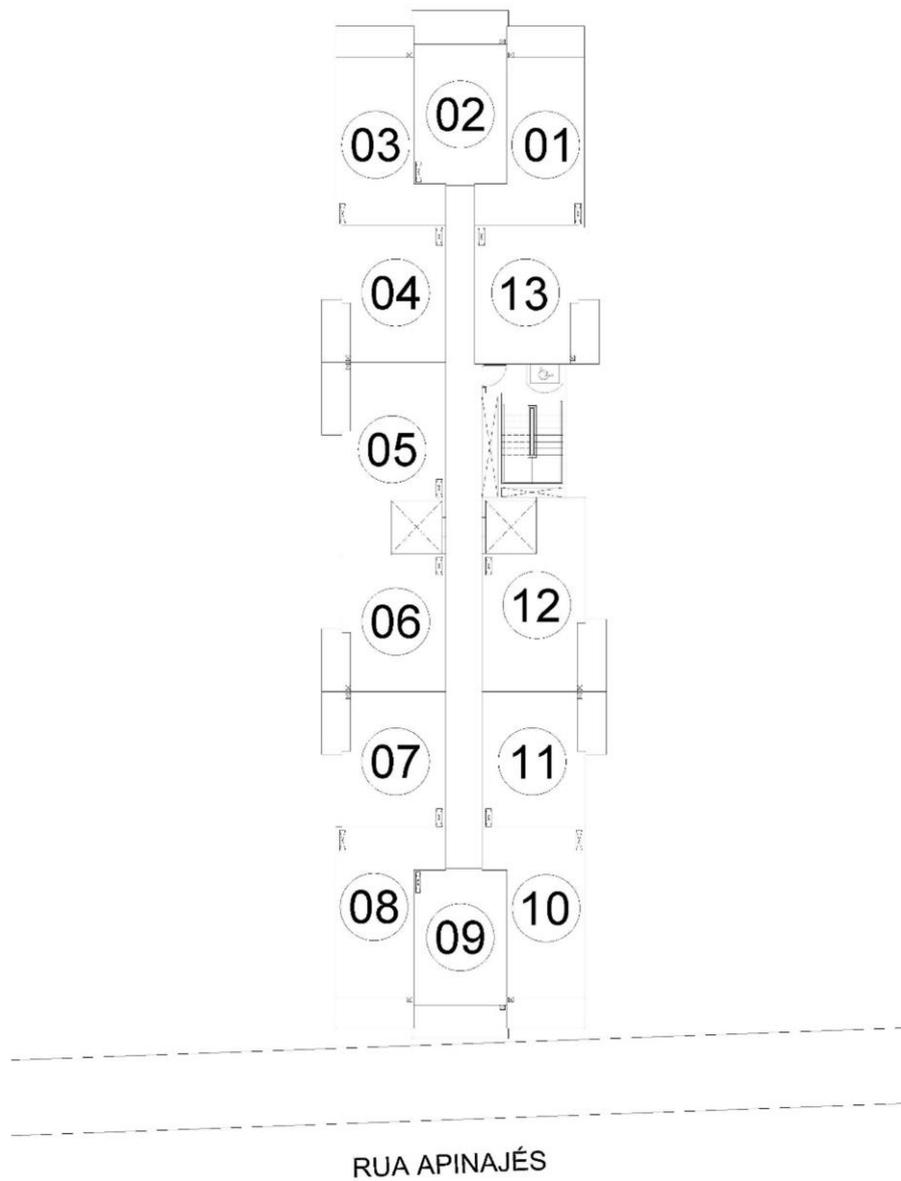
SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

2º AO 3º PAVIMENTO

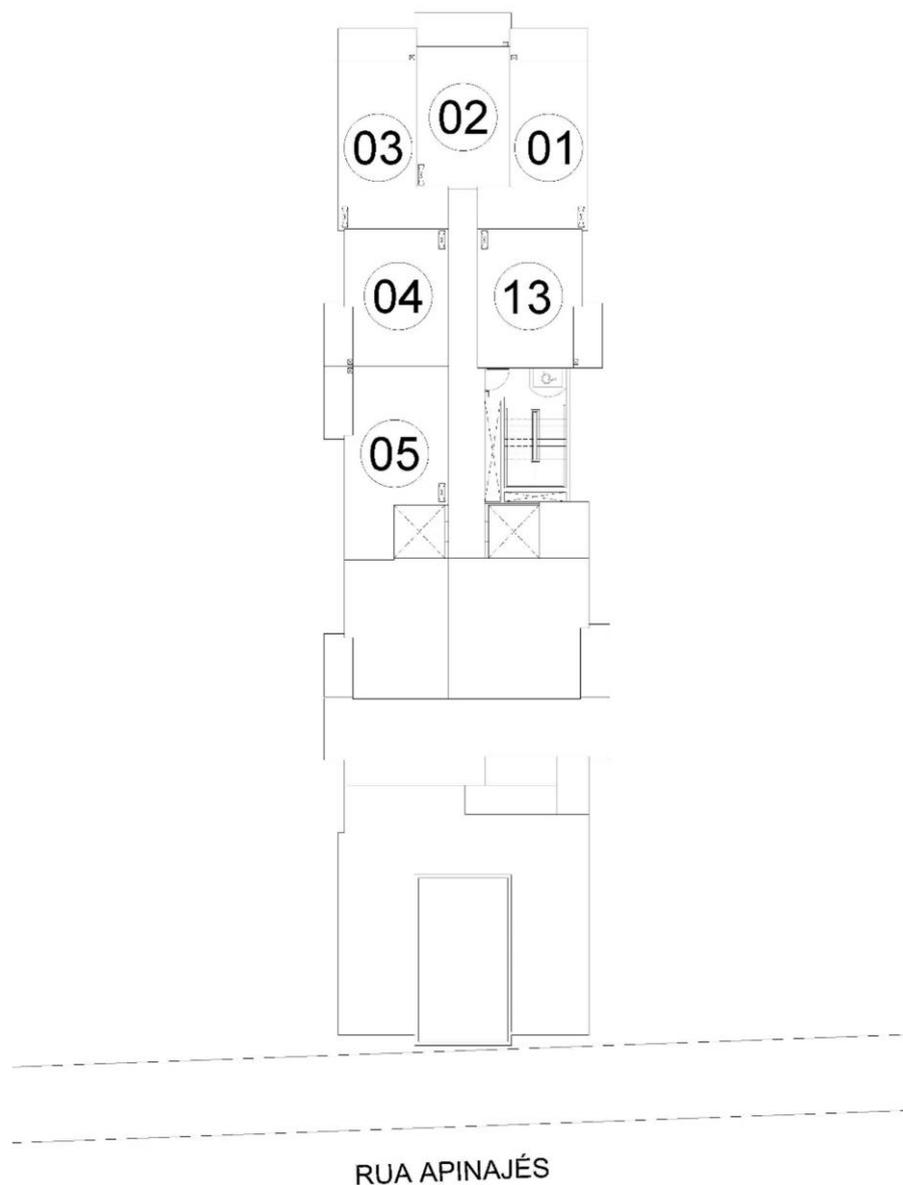


SETOR RESIDENCIAL

4º AO 16º PAVIMENTO



17º PAVIMENTO



1.7. DAS VAGAS DE GARAGEM

A garagem do empreendimento imobiliário denominado “**FUSION PERDIZES**”, no **Setor Residencial**, situar-se-á no 2º e 1º subsolo e terá capacidade para 72 (setenta e duas) vagas cobertas para automóveis de passeio, além de 14 (catorze) vagas cobertas para motos e 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”). O **Setor Comercial** conterà 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga, localizada no térreo, com acesso pela Rua Apinajés, todas as vagas a seguir descritas:

QUADRO DE VAGAS				
SETOR RESIDENCIAL				
Tipo	2º subsolo	1º subsolo	Térreo	Total
Automóvel	38	34	-	72
Moto	09	05	-	14
PNE	01	-	-	01
SETOR COMERCIAL				
Tipo	2º subsolo	1º subsolo	Térreo	Total
Carga e Descarga	-	-	01	01

SETOR RESIDENCIAL

2º SUBSOLO: Conterá parte da garagem com 38 (trinta e oito) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C35 a C72 e 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”), numerada para fins de identificação como C73, além de 09 (nove) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M06 a M14.

1º SUBSOLO: Conterá parte da garagem com 34 (trinta e quatro) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C01 a C34; além de 05 (cinco) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M01 a M05.

Fica esclarecido que 72 (setenta e duas) vagas cobertas para automóveis de passeio, 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”) e 14 (catorze) vagas cobertas para motos, foram distribuídas entre as unidades integrantes do **Setor Residencial**, possuindo direito de uso conforme descrição abaixo, sendo todas as vagas indeterminadas e sujeita ao uso de manobrista, a critério do condomínio:

a) Possuirão o direito de uso de 01 (uma) vaga para automóveis de passeio:

Pavimento	Unidades residenciais
7º	Finais 01 / 02 / 03 / 08 / 09 / 10
8º ao 16º	Finais 01 / 02 / 03 / 05 / 08 / 09 / 10
17º	Finais 01 / 02 / 03 / 05

b) Possuirão o direito de uso de 01 (uma) vaga para moto:

Pavimento	Unidades residenciais
4º ao 7º	Final 05
7º ao 16º	Final 12

c) Não possuem o direito de uso de vagas para automóveis de passeio ou moto:

Pavimento	Unidades residenciais
4º ao 6º	Finais 01 / 02 / 03 / 04 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13

7º ao 16º	Finais 04 / 06 / 07 / 11 / 13
17º	Finais 04 / 13

Fica esclarecido que a vaga para portadores de necessidades especiais (“PNE”) entrará no rateio das vagas indeterminadas às unidades integrantes do **Setor Residencial**, ficando certo que, havendo condômino(s) com necessidades especiais de locomoção, residente(s) nas unidades que possuem direito ao uso de vaga para automóveis de passeio, eles possuirá(ão) prioridade no uso da(s) referida(s) vaga(s).

SETOR COMERCIAL

TÉRREO: Conterá 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga.

2. DETERMINAÇÕES LEGAIS

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

Incorporação : Apinajés Projeto Imobiliários Ltda.

Construção : Tibério Construções e Incorporações S.A.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

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

- Estrutura: Em concreto armado convencional do 2º subsolo ao piso do 1º pavimento, passando para alvenaria estrutural de blocos de concreto do 1º pavimento a cobertura e elementos superiores, seguindo execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

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

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

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

4. ACABAMENTOS

- Acabamentos Elétricos: Cor branca, marcas ABB (Asea Brown Boveri), Alumbra, Pial, Prime, Schneider, ABB (Asea Brown Boveri) ou Siemens;

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

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

- Caixilhos: Acionamento conforme o vão em questão, com folhas de vidro ou veneziana, dependendo do ambiente, sendo as venezianas dos dormitórios de enrolar, em alumínio com pintura eletrostática branca ou PVC, ou ferro com pintura esmalte em áreas técnicas.

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

- Fechaduras: Acabamento cromado, com roseta, marcas Arouca, Assa Abloy, Imab, La Fonte, Pado, Papaiz ou Soprano.
- Granitos: Prata Imperial, Branco Siena, Preto São Gabriel, Branco Bahia, Arabesco, Ocre Itabira, Cinza Andorinha ou Corumbá;
- Louças: Vasos sanitários com caixa acoplada, cubas, lavatórios e tanques, marcas Deca, Icasa, Hervy ou Roca (Celite ou Incepa);
- Pastilhas cerâmicas: Marcas Atlas, Cecrisa, Eliane, Jatobá, NGK ou Portobello;
- Porcelanatos: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Portas: Folhas tipo colmeia, com acabamento em pintura esmalte, obedecendo aos respectivos vãos;
- Torneiras e Registros: De acordo com os respectivos ambientes, com acabamento cromado, marcas Bognar, Celite, Deca, Docol ou Fabrimar.

5. SETOR RESIDENCIAL

5.1. UNIDADES RESIDENCIAIS: 4º AO 17º PAVIMENTO

5.1.1. Dos Apartamentos finais 01 ao 13 do 4º ao 16º pavimento e finais 01 ao 06 do 17º pavimento:

5.1.1.1. Sala e A.P.A.:

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

5.1.1.2. Banheiro:

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

5.1.1.3. Terraco Coberto:

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

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

5.2.1. Circulação e Meet Point – Térreo:

- 5.2.1.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.1.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.1.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;

5.2.2. Hall e Circulação do 2º ao 1º subsolo, do 4º ao 17º pavimento:

- 5.2.2.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.2.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.2.5. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.3. Meeting, Coworking e Convivência / Área Comum 8 – Térreo:

- 5.2.3.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.3.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.3.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.3.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.4. Pet Spa / Área Comum 7 – Térreo:

5.2.4.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.4.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.4.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.4.4. Bancada: Granito;

5.2.4.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.5. Laundry / Área Comum 6 – Térreo:

5.2.5.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.5.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.5.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;

5.2.5.4. Bancadas, soleiras e baguetes: Granito;

5.2.5.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;

5.2.5.6. Infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação de até 03 (três) máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial.

5.2.6. PUB Play / Área Comum 5 – Térreo:

5.2.6.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.6.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.6.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.6.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.7. Gourmet / Área Comum 3 – Térreo:

5.2.7.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.7.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.7.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.7.4. Bancada, soleiras e baguetes: Granito;

5.2.7.5. Pia: Cuba de aço inox;

5.2.7.6. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.8. Lounge Gourmet descoberto – Térreo:

5.2.8.1. Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.8.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa, conforme projeto de fachada.

5.2.9. Festas com A.P.A. / Área Comum 1 –Térreo:

5.2.9.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.9.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.9.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.9.4. Bancada, soleiras e baguetes: Granito;

5.2.9.5. Pia: Cuba de aço inox;

5.2.9.6. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.10. Fitness / Área Comum 2 –Térreo:

5.2.10.1. Piso: Vinílico, porcelanato ou cerâmica;

5.2.10.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.10.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;

5.2.10.4. Rodapé: Vinílico, porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.11. Circuito HIT / Área Comum 4 –Térreo:

5.2.11.1. Piso: Vinílico, porcelanato ou cerâmica;

5.2.11.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.11.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;

5.2.11.4. Rodapé: Vinílico, porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.12. Lounge Fitness descoberto – Térreo:

5.2.12.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.12.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

5.2.13. Yoga descoberto – Térreo:

5.2.13.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.13.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

5.2.14. Lounge Zen descoberto – Térreo:

5.2.14.1. Piso e rodapé: Porcelanato, cerâmica ou pedrisco;

5.2.14.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

5.2.15. Pet Place – Subsolo:

5.2.15.1. Piso e rodapé: grama ou pedrisco;

5.2.15.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

5.2.16. Do Jardim e Bosque:

O jardim será entregue gramado, com plantio conforme projeto paisagístico.

5.2.17. Gourmet Sky / Área Comum 2 – 17º pavimento:

5.2.17.1. Piso e rodapé: Granito, porcelanato ou cerâmica;

5.2.17.2. Parede: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa, conforme detalhamento da fachada;

5.2.17.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, forro falso de gesso ou argamassa;

5.2.17.4. Pia: Tampo de granito, com cuba de aço inox;

5.2.17.5. Churrasqueira conforme projeto.

5.2.18. Terraco Gourmet descoberto – 17º pavimento:

5.2.18.1. Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.18.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa, conforme projeto de fachada.

5.2.19. Lounge Sky / Área Comum 1 – 17º pavimento:

5.2.19.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.19.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.19.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

5.2.19.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

5.2.20. Lounge Piscina descoberto – 17º pavimento:

5.2.20.1. Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.20.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa, conforme projeto de fachada.

5.2.21. Piscina Adulto e Deck / Solarium – 17º pavimento:

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

5.2.21.2. Muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

5.2.22. W.C.s P.N.E. – Térreo e 17º pavimento:

5.2.22.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

5.2.22.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

5.2.22.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;

5.2.22.4. Louças: Vaso sanitário e cuba ou lavatório.

5.2.23. Escadaria do Residencial – 2º Subsolo, 1º Subsolo e 4º ao 17º pavimento

5.2.23.1. Piso: Concreto desempenado;

5.2.23.2. Parede: Pintura rolada;

5.2.23.3. Teto: Pintura rolada;

5.2.23.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.24. Garagem, Rampas e Circulação de Veículos e Motos – 2º ao 1º Subsolo:

5.2.24.1. Piso: Intertravado ou concreto desempenado não impermeabilizado, com demarcação de vagas;

5.2.24.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;

5.2.24.3. Teto: Regularização da estrutura.

5.2.25. Acesso de Veículos – Térreo:

5.2.25.1. Piso: Intertravado;

5.2.25.2. Parede, muros e muretas: pintura látex ou textura sobre argamassa conforme projeto de fachada.

6. SETOR SERVICO DE MORADIA

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

6.1.1. Dos Apartamentos finais 02 ao 10 do 1º pavimento e finais 01 ao 13 do 2º ao 3º pavimento:

6.1.1.1. Sala e A.P.A.:

- 6.1.1.1.1. Piso: Contrapiso para carpete de tecido;
- 6.1.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 6.1.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 6.1.1.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 6.1.1.1.5. Soleiras e bague: Granito.

6.1.1.2. Banheiro:

- 6.1.1.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.1.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 6.1.1.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 6.1.1.2.5. Bancadas, bague e tento: Granito.

6.1.1.3. Terraço Coberto:

- 6.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.1.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura sobre argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.1.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 6.1.1.3.4. Guarda-Corpo: Mureta com pintura látex ou textura sobre argamassa, ou gradil de ferro com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada e de acordo com o pavimento.

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

6.2.1. Hall e Circulação do 1º ao 3º pavimento:

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

6.2.2. Coworking NR – 1º pavimento:

- 6.2.2.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.2.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 6.2.2.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

6.2.3. Laundry / NR – 1º pavimento:

- 6.2.3.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.2.3.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 6.2.3.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 6.2.3.4. Bancadas, soleiras e bagnetes: Granito;
- 6.2.3.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 6.2.3.6. Infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação de até 01 (uma) máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial.

7. SETOR COMERCIAL – LOJA E VAGA

7.1. UNIDADES COMERCIAL

7.1.1. LOJA – Térreo e 1º pavimento:

7.1.1.1. Salão – Térreo e 1º pavimento:

- 7.1.1.1.1. Piso: Laje desempenada ou contrapiso;
- 7.1.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.1.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre estrutura, gesso, sanca ou forro falso de gesso;

- 7.1.1.1.4. Escada: Cimentada;
- 7.1.1.1.5. Equipamentos: Plataforma de Acesso do Térreo ao 1º pavimento

7.1.1.2. W.C.s P.N.E. Feminino e Masculino:

- 7.1.1.2.1. Piso e Rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 7.1.1.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 7.1.1.2.4. Louças: Vaso sanitário e lavatório.

7.1.1.3. A.P.A.:

- 7.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 7.1.1.3.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.1.1.3.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 7.1.1.3.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox.

7.2. DAS ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR COMERCIAL:

7.2.1. Acesso Descoberto às Lojas:

- 7.2.1.1. Piso: Intertravado, cimentado desempenado ou grama;

7.2.2. Vaga de Carga e Descarga:

- 7.2.2.1. Piso: Intertravado, piso drenante ou cimentado desempenado, com demarcação das vagas.

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

8.1. DAS ÁREAS DE USO COMPARTILHADO DOS SETORES RESIDENCIAL E SERVIÇO DE MORADIA

8.1.1. Clausura – Térreo:

- 8.1.1.1. Piso e rodapé: Intertravado, porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.1.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.1.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.2. Portaria com WC – Térreo:

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

8.1.3. Circulação – Térreo:

- 8.1.3.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.3.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.3.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.3.4. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;

8.1.4. Delivery / Área Comum Compartilhada 1 – Térreo:

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

8.1.5. Vestiário P.N.E. Funcionários Feminino e Masculino – Térreo:

- 8.1.5.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.5.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso no restante;
- 8.1.5.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.5.4. Louças: Vaso sanitário e lavatório com coluna suspensa.

8.1.6. A.P.A. Funcionários – Térreo:

- 8.1.6.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.6.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.6.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.6.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox.

8.1.7. Lixeira – 1º subsolo:

- 8.1.7.1. Piso: Cerâmica;
- 8.1.7.2. Parede: Azulejo até 1,50m de altura e pintura látex sobre estrutura nas demais áreas;
- 8.1.7.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.8. Escadaria – Térreo ao 3º pavimento:

- 8.1.8.1. Piso: Concreto desempenado;
- 8.1.8.2. Parede: Pintura rolada;
- 8.1.8.3. Teto: Pintura rolada;
- 8.1.8.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

8.1.9. Pressurização – Térreo:

- 8.1.9.1. Piso: Laje desempenada, cimentado desempenado;
- 8.1.9.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.9.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.10. Medidores – 1º Subsolo:

- 8.1.10.1. Piso: Concreto desempenado não impermeabilizado;
- 8.1.10.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.10.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.11. Reservatórios – 2º subsolo:

- 8.1.11.1. Piso: Cimentado ou intertravado;
- 8.1.11.2. Paredes: Pintura látex ou textura sobre argamassa.

8.1.12. Ático, Barrilete e Reservatório Superior e Laje Cobertura:

Será entregue com piso de laje desempenada, acabamento de parede, muros e muretas internas com pintura sobre bloco e/ou estrutura.

8.1.13. Do Jardim Frontal Externo, Acesso de Pedestre e Calçadas Externas:

O jardim frontal será entregue gramado, com plantio conforme projeto. As calçadas externas serão em cimentado vassourado ou piso intertravado.

8.2. DAS ÁREAS DE USO COMPARTILHADO DOS SETORES RESIDENCIAL, SERVIÇO DE MORADIA E COMERCIAL (LOJA)

8.2.1. Das Fachadas, Muros e Gradis:

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

8.2.2. Do Jardim Frontal Externo e Calçadas Externas:

O jardim frontal será entregue gramado, com plantio conforme projeto. As calçadas externas serão em cimentado vassourado ou piso intertravado.

9. EQUIPAMENTOS – SISTEMAS:

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

9.1. Elevadores: Serão instaladas 02 (duas) unidades dimensionadas para atender ao tráfego das unidades dos setores Residenciais e Serviço de Moradia do 2º subsolo ao 17º pavimento, marcas Atlas Schindler, Hyundai, Otis, Thyssenkrupp, Kone ou Villarta.

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

9.3. Instalações Elétricas e Para-Raios: Serão executados de acordo com os bons preceitos técnicos, obedecendo às normas brasileiras e os regulamentos das companhias concessionárias locais: fios e cabos em cobre ou alumínio, eletrodutos em tubos polivinílicos ou polietileno, quadros

de distribuição com caixas de porta de ferro ou PVC, disjuntores, e luminárias adequadas para as dependências comuns.

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

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

9.5.1. Unidades Serviço de Moradia: As unidades não terão ponto de gás.

9.5.2. Unidades Residenciais: As unidades não terão ponto de gás.

9.6. Sistema de Aquecimento para os Chuveiros:

9.6.1. Unidades Serviço de Moradia: As unidades terão aquecimento de água central a gás para os chuveiros. O sistema será independente para cada setor.

9.7. Sistema de Intercomunicação: Será entregue um sistema eletrônico sem fios para comunicação interna (intercomunicação) que fará a comunicação da portaria com um telefone fixo e/ou um celular do proprietário. Não contempla fornecimento de aparelhos. Para a comunicação das áreas de convivência e hall dos andares será entregue um sistema de comunicação convencional com fios, incluindo os aparelhos.

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

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

9.10 Lavanderias para os setores Residencial e Serviço de Moradia: Será instalada a infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação das máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial, seja por aquisição, locação ou leasing, por conta do condomínio. O condomínio disporá de espaços na área comum dedicados às lavanderias. O Condomínio terá a exclusiva responsabilidade de operacionalizar, definir o funcionamento e realizar a manutenção dessas áreas. Cabe ao Condomínio também equipar e decorar esses ambientes. Se necessário, o Condomínio poderá contratar empresas especializadas para atender a essas áreas comuns.

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

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

9.13. Segurança: Tubulação seca para futura instalação de proteção perimetral, sistema de alarme e CFTV, sendo um ponto na portaria.

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

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

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

9.17. Entrada de energia e caíveis de água e gás: Serão instalados os equipamentos necessários, de acordo com as exigências das concessionárias de energia elétrica, gás, esgoto e água. Estes equipamentos são individuais ou de uso compartilhado entre os setores de acordo com as determinações das concessionárias.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

O Condomínio declara ter ciência de que os exemplares arbóreos existentes na área em questão e/ou no entorno do empreendimento constituem vegetação protegida, de acordo com a legislação em vigor, sendo certo que o mesmo se responsabiliza por sua conservação e manutenção, nos termos do TCA nº 583/2023 (Termo de Compromisso Ambiental) firmado pela Incorporadora, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas pela legislação vigente. O condomínio declara-se responsável pelo cumprimento, manutenção e encerramento do Termo de Compromisso Ambiental e demais documentos do Processo SEI SVMA nº 6027.2023/0011490-0 e Processo Administrativo SMUL nº 6068.2023/0004199-0. Os prazos para o plantio e para a manutenção/conservação são determinados pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA), e poderão ser considerados após a emissão de Certificado Ambiental de Recebimento Provisório, documento necessário para a emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se). Uma vez cumpridas as obrigações da Incorporadora quanto ao plantio, o custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos e das calçadas serão de responsabilidade exclusiva do Condomínio, a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo Certificado de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura de São Paulo, responsabilizando-se, também, por quaisquer danos eventualmente causados por Condôminos e/ou terceiros. Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada a SVMA, através de protocolo de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, sendo que a SVMA orientará quais serão as providências a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

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

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

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

A carga elétrica instalada na unidade é calculada de acordo com as determinações de normas, leis e diretrizes da concessionária (ENEL).

Unidades Serviço de Moradia:

- A título informativo, a carga máxima prevista é de 5,36 kilowatt. As unidades serão entregues com uma entrada elétrica bifásica, 220/240 volts, FFN, com circuitos de tomadas e iluminação de 100/127 volts, ponto para cooktop elétrico de 220/240 volts (3.500 watt) e ponto para ar condicionado 220/240 volts (820 watt).
- Será entregue com um cooktop elétrico de duas bocas com potência máxima de 3.500W.
- Não há infraestrutura e tomadas de uso específico para instalação de equipamentos elétricos como, por exemplo, de cocção como forno, cooktop 4 bocas ou mais, máquina de lavar louça e máquina de lavar e secar roupas nas unidades.

Unidades Residenciais:

- A título informativo, a carga máxima prevista é de 5,36 kilowatt. As unidades serão entregues com uma entrada elétrica bifásica, 220/240 volts, FFN, com circuitos de tomadas e iluminação de 100/127 volts, ponto para cooktop elétrico de 220/240 volts (3.500 watt) e ponto para ar condicionado 220/240 volts (820 watt).
- Será entregue com um cooktop elétrico de duas bocas com potência máxima de 3.500W.

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

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

As unidades residenciais números nºs 403, 503, 603, 703, 803 e 903 são passíveis de adaptação para uso de portadores de necessidades especiais (PNE). Conforme Lei nº 13.146/15 e artigo 14 do Decreto nº 59.885/20.

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

A construtora se compromete a seguir as especificações técnicas das normas pertinentes em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

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

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

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

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

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO DENOMINADO “FUSION PERDIZES”

CAPÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º: O Condomínio objeto da presente Convenção será de uso misto, situar-se-á na Rua Apinajés, nº 253, conterà 01 (uma) torre, possuirá 02 (dois) subsolos, térreo, 17 (dezesete) pavimentos superiores e ático. Totalizará **211 (duzentas e onze) unidades autônomas** e será composto por 03 (três) setores condominiais, quais sejam: **Setor Residencial (HMP)**, **Setor Serviços de Moradia (nR1-12)** e **Setor Comercial (nR1-3)**.

SETOR RESIDENCIAL: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **175 (cento e setenta e cinco) unidades residenciais** de categoria de uso HMP, localizadas do 4º ao 17º pavimento, assim distribuídas:

SETOR RESIDENCIAL		
Pavimento	Unidades por pavimento	Subtotal
4º ao 16º	13	169
17º	06	06
Total		175

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **35 (trinta e cinco) unidades não residenciais com serviços de moradia** de categoria de uso nR1-12, localizadas do 1º ao 3º pavimento, assim distribuídas:

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA		
Pavimento	Unidades por pavimento	Subtotal
1º	09	09
2º ao 3º	13	26
Total		35

SETOR COMERCIAL: Possuirá acesso pela Rua Apinajés e será composto por **01 (uma) loja** de categoria de uso nR1-3, localizada no térreo e 1º pavimento do empreendimento, com acesso e funcionamento independentes dos demais setores condominiais.

Parágrafo Primeiro: Cada um dos setores será distinto, de forma que o **Setor Residencial** não participará das questões relacionadas ao **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Comercial**, e, por sua vez, nenhum deles participará das questões relacionadas ao **Setor Residencial**, sendo que as funções e custeio de cada um dos setores serão distintas, em conformidade com as despesas que serão atribuídas a cada um dos setores. O **Setor Residencial**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** são, porém, integrantes do “**FUSION PERDIZES**” e a ele subordinados.

Parágrafo Segundo: É princípio fundamental desta Convenção, a servir, também, sempre de critério máximo de interpretação da mesma, que as unidades autônomas integrantes do **Setor Residencial**, do **Setor Serviços de Moradia** e do **Setor Comercial** tenham total independência financeira e contábil (inclusive para a prestação de contas de cada setor condominial) frente ao restante do Condomínio, devendo, porém, o Condomínio e os seus setores serem administrados por uma mesma empresa administradora para fins de eficiência operacional e financeira.

Parágrafo Terceiro: Assim, embora o empreendimento constitua um único Condomínio, nos termos do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591/64, é princípio básico desta Convenção a maior independência político/administrativa possível a cada um dos setores. Diante disso, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo, as questões surgidas serão resolvidas com independência em cada setor condominial.

Parágrafo Quarto: O **Setor Residencial**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** deverão possuir, cada qual, de forma distinta e independente, entre outras, as contabilidades, administração, água, luz e gás e tudo mais que for possível fazer de forma independente para cada setor condominial, evitando-se sempre que possível registros, serviços e inscrições comuns aos setores.

Parágrafo Quinto: A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter a maior independência funcional entre os setores condominiais, devendo ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos dos demais setores. Desta forma, a interpretação das normas constantes deste instrumento, principalmente aquelas relativas à administração e divisão de despesas condominiais deve ser norteada visando à convivência harmônica entre os condôminos de todos os setores condominiais.

Parágrafo Sexto: Nesse sentido, inobstante a independência administrativa entre os setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única administradora, possibilitando, dessa maneira, o compartilhamento de serviços e contratos entre os referidos setores, objetivando eficiência operacional e financeira ao Condomínio como um todo, notadamente no que diz respeito ao rateio de despesas condominiais relacionadas à conservação e/ou manutenção de fachada, sinistros e seguros, dentre outros, além da negociação conjunta de contratos e prestação de serviços que resultem na redução de custos operacionais aos setores condominiais.

CAPÍTULO II - DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 2º: O Empreendimento objeto da presente Convenção, pela sua natureza condominial, compreende partes de propriedade comum e partes de propriedade exclusiva, em conformidade com os diplomas legais, a saber:

SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes, além das áreas comuns de uso exclusivo de cada um dos setores condominiais.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Residencial** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

2º SUBSOLO: Conterá rampa de acesso ao térreo; área de manobra e estacionamento de veículos; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; reservatório de escoamento superficial; reservatório de águas pluviais; área permeável com *pet place* e bosque; parte da garagem com 38 (trinta e oito) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C35 a C72 e 01 (uma) vaga

coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”), numerada para fins de identificação como C73, além de 09 (nove) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M06 a M14.

1º SUBSOLO: Conterá rampa de acesso ao térreo; rampa de acesso do térreo ao 2º subsolo; área de manobra e estacionamento de veículos; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; lixeira; medidores; vazios; parte da garagem com 34 (trinta e quatro) vagas indeterminadas e cobertas para automóveis de passeio, numeradas para fins de identificação como C01 a C34; além de 05 (cinco) vagas indeterminadas e cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como M01 a M05.

Fica esclarecido que a forma de utilização das vagas de garagem, além dos direitos de uso atribuídos as unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial**, estão descritas no item IX abaixo e na Minuta da Convenção de Condomínio.

TÉRREO: Conterá acesso de veículos pela Rua Apinajés; rampa de acesso ao 1º subsolo; rampa de acesso ao 2º subsolo; convivência; *coworking*; *meeting*; *pet spa*; *laundry*; *lounge gourmet*; *pub play*; *meet point*; circulação; 02 (dois) WC adaptados para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”); *gourmet*; festas com área de preparação de alimentos (“APA”); *fitness*; circuito HIT; *lounge fitness*; yoga; lounge zen; e vazios.

4º AO 16º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso aos pavimentos; escada com acesso aos pavimentos; circulação; *shafts*; e vazios.

17º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escada com acesso ao pavimento; circulação; *gourmet sky*; terraço *sky*; *lounge sky* coberto com WC adaptado para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”); *lounge* piscina descoberto; rampa de acesso ao *deck*; *deck* piscina; piscina *sky*; *shafts*; e vazios.

ÁTICO: Conterá áreas técnicas dos elevadores; reservatório superior / sistema aquecimento central; e vazios.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Serviços de Moradia** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

1º PAVIMENTO: Conterá circulação; *coworking* / *laundry*; *shafts*; e vazios.

2º AO 3º PAVIMENTO: Conterá circulação; *shafts*; e vazios.

As partes de propriedade e uso comum do **Setor Comercial** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

TÉRREO: Conterá acesso de pedestres e veículos pela Rua Apinajés; e 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga.

As partes de propriedade e uso comum compartilhadas entre o **Setor Residencial** e o **Setor Serviços de Moradia** são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

2º SUBSOLO: Conterá reservatórios.

TÉRREO: Conterá acesso de pedestres pela Rua Apinajés; clausura; portaria com WC; 02 (dois) WC adaptados para uso de portadores de necessidades especiais (“PNE”) para funcionários; área de preparação de alimentos (“APA”); *delivery*; circulação; 02 (dois) elevadores com acesso ao pavimento; escadas; pressurização; *shafts*; e vazios.

1º AO 3º PAVIMENTO: Conterá 02 (dois) elevadores com acesso aos pavimentos; e escada com acesso aos pavimentos.

As partes de propriedade e uso comum compartilhadas entre o Setor Residencial, Setor Serviços de Moradia e Setor Comercial são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

TÉRREO: Conterá abrigo e área de circulação junto aos acessos do empreendimento.

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

SETOR RESIDENCIAL	
Pavimento	Unidades residenciais
4º Pavimento	401 / 402 / 403 / 404 / 405 / 406 / 407 / 408 / 409 / 410 / 411 / 412 / 413
5º Pavimento	501 / 502 / 503 / 504 / 505 / 506 / 507 / 508 / 509 / 510 / 511 / 512 / 513
6º Pavimento	601 / 602 / 603 / 604 / 605 / 606 / 607 / 608 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613
7º Pavimento	701 / 702 / 703 / 704 / 705 / 706 / 707 / 708 / 709 / 710 / 711 / 712 / 713
8º Pavimento	801 / 802 / 803 / 804 / 805 / 806 / 807 / 808 / 809 / 810 / 811 / 812 / 813
9º Pavimento	901 / 902 / 903 / 904 / 905 / 906 / 907 / 908 / 909 / 910 / 911 / 912 / 913
10º Pavimento	1001 / 1002 / 1003 / 1004 / 1005 / 1006 / 1007 / 1008 / 1009 / 1010 / 1011 / 1012 / 1013
11º Pavimento	1101 / 1102 / 1103 / 1104 / 1105 / 1106 / 1107 / 1108 / 1109 / 1110 / 1111 / 1112 / 1113
12º Pavimento	1201 / 1202 / 1203 / 1204 / 1205 / 1206 / 1207 / 1208 / 1209 / 1210 / 1211 / 1212 / 1213
13º Pavimento	1301 / 1302 / 1303 / 1304 / 1305 / 1306 / 1307 / 1308 / 1309 / 1310 / 1311 / 1312 / 1313
14º Pavimento	1401 / 1402 / 1403 / 1404 / 1405 / 1406 / 1407 / 1408 / 1409 / 1410 / 1411 / 1412 / 1413
15º Pavimento	1501 / 1502 / 1503 / 1504 / 1505 / 1506 / 1507 / 1508 / 1509 / 1510 / 1511 / 1512 / 1513
16º Pavimento	1601 / 1602 / 1603 / 1604 / 1605 / 1606 / 1607 / 1608 / 1609 / 1610 / 1611 / 1612 / 1613
17º Pavimento	1701 / 1702 / 1703 / 1704 / 1705 / 1713

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Pavimento	Unidades não residenciais
1º Pavimento	101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 108 / 109
2º Pavimento	201 / 202 / 203 / 204 / 205 / 206 / 207 / 208 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213
3º Pavimento	301 / 302 / 303 / 304 / 305 / 306 / 307 / 308 / 309 / 310 / 311 / 312 / 313

SETOR COMERCIAL	
Pavimento	Loja
Térreo e 1º Pavimento	Loja

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

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

SETOR RESIDENCIAL

1 – As unidades **tipologia A** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 15,225m², sendo 12,838m² de área comum coberta e 2,387m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,155m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043520.

2 – As unidades **tipologia A - carro** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 27,731m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,934m² de área comum coberta e 2,797m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,661m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0050966.

3 – As unidades **tipologia B** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 14,609m², sendo 12,319m² de área comum coberta e 2,290m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 42,369m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0041760.

4 – As unidades **tipologia B - carro** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 27,114m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,415m² de área comum coberta e 2,699m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 54,874m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049206.

5 – As unidades **tipologia C** conterão, cada uma, 26,510m² de área privativa total e a área comum de 13,952m², sendo 11,764m² de área comum coberta e 2,188m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 40,462m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0039880.

6 – As unidades **tipologia D** conterão, cada uma, 26,900m² de área privativa total e a área comum de 14,157m², sendo 11,937m² de área comum coberta e 2,220m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 41,057m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040466.

7 – As unidades **tipologia E** conterão, cada uma, 26,680m² de área privativa total e a área comum de 14,041m², sendo 11,839m² de área comum coberta e 2,202m² de área comum descoberta,

perfazendo a área real total de 40,721m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040135.

8 – As unidades **tipologia F - moto** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 19,278m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para moto na garagem do empreendimento, sendo 16,569m² de área comum coberta e 2,709m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 51,108m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049387.

9 – As unidades **tipologia F - carro** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 29,258 m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 26,221m² de área comum coberta e 3,037m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 61,088m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0055329.

10 – As unidades **tipologia G** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 16,836m², sendo 14,196m² de área comum coberta e 2,640m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 48,826m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048123.

11 – As unidades **tipologia G - moto** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 19,362m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para moto na garagem do empreendimento, sendo 16,640m² de área comum coberta e 2,722m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 51,352m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0049628.

12 – As unidades **tipologia H** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 14,215m², sendo 11,986m² de área comum coberta e 2,229m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 41,225m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040632.

13 – As unidades **tipologia H - carro** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 26,720m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,082m² de área comum coberta e 2,638m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 53,730m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048078.

14 – As unidades **tipologia I** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 15,209m², sendo 12,824m² de área comum coberta e 2,385m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,109m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043475.

15 – As unidades **tipologia I - carro** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 27,715m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,921m² de área comum coberta e 2,794m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,615m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0050921.

16 – As unidades **tipologia N** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 15,267m², sendo 12,873m² de área comum coberta e 2,394m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 44,277m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043640.

17 – As unidades **tipologia N - carro** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 27,772m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel de passeio na garagem do empreendimento, sendo 24,970m² de área comum coberta e 2,802m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 56,782m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0051087.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

18 – As unidades **tipologia A** conterão, cada uma, 28,930m² de área privativa total e a área comum de 6,039m², sendo 6,004m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 34,969m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043520.

19 – As unidades **tipologia B** conterão, cada uma, 27,760m² de área privativa total e a área comum de 5,796m², sendo 5,762m² de área comum coberta e 0,034m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 33,556m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0041760.

20 – As unidades **tipologia C** conterão, cada uma, 26,510m² de área privativa total e a área comum de 5,534m², sendo 5,502m² de área comum coberta e 0,032m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,044m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0039880.

21 – As unidades **tipologia D** conterão, cada uma, 26,900m² de área privativa total e a área comum de 5,616m², sendo 5,583m² de área comum coberta e 0,033m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,516m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040466.

22 – As unidades **tipologia E** conterão, cada uma, 26,680m² de área privativa total e a área comum de 5,569m², sendo 5,537m² de área comum coberta e 0,032m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,249m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040136.

23 – As unidades **tipologia F** conterão, cada uma, 31,830m² de área privativa total e a área comum de 6,645m², sendo 6,606m² de área comum coberta e 0,039m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 38,475m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0047883.

24 – As unidades **tipologia G** conterão, cada uma, 31,990m² de área privativa total e a área comum de 6,679m², sendo 6,640m² de área comum coberta e 0,039m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 38,669m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0048123.

25 – As unidades **tipologia H** conterão, cada uma, 27,010m² de área privativa total e a área comum de 5,639m², sendo 5,606m² de área comum coberta e 0,033m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 32,649m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0040632.

26 – As unidades **tipologia I** conterão, cada uma, 28,900m² de área privativa total e a área comum de 6,033m², sendo 5,998m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta,

perfazendo a área real total de 34,933m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043475.

27 – As unidades **tipologia K** conterão, cada uma, 28,840m² de área privativa total e a área comum de 6,021m², sendo 5,986m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 34,861m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043385.

28 – As unidades **tipologia N** conterão, cada uma, 29,010m² de área privativa total e a área comum de 6,056, sendo 6,021m² de área comum coberta e 0,035m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 35,066m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade e fração ideal do terreno de 0,0043640.

SETOR COMERCIAL

29 – A **Loja** conterá 322,410m² de área privativa total e a área comum de 18,052m², aí já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga, com acesso pela Rua Apinajés, sendo 10,102m² de área comum coberta e 7,950m² de área comum descoberta, perfazendo a área real total de 340,462m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,0505844.

TIPOLOGIA DAS UNIDADES RESIDENCIAIS			
Tipo	Pavimento	Final	Quantidade
Tipologia A	4° ao 6°	01 e 03	06
Tipologia A - carro	7° ao 17°	01 e 03	22
Tipologia B	4° ao 6°	02	03
Tipologia B - carro	7° ao 17°	02	11
Tipologia C	4° ao 16°	07 e 11	40
	4° ao 17°	04	
Tipologia D	4° ao 17°	13	14
Tipologia E	4° ao 16°	06	13
Tipologia F - moto	4° ao 7°	05	04
Tipologia F - carro	8° ao 17°	05	10
Tipologia G	4° ao 6°	12	03
Tipologia G - moto	7° ao 16°	12	10
Tipologia H	4° ao 6°	09	03
Tipologia H - carro	7° ao 16°	09	10
Tipologia I	4° ao 6°	10	03
Tipologia I - carro	7° ao 16°	10	10
Tipologia N	4° ao 6°	08	03
Tipologia N - carro	7° ao 16°	08	10
Total			175

TIPOLOGIA DAS UNIDADES COM SERVIÇOS DE MORADIA			
Tipo	Pavimento	Final	Quantidade

Tipologia A	2º ao 3º	01 e 03	04
Tipologia B	1º ao 3º	02	03
Tipologia C	1º ao 3º	04 e 07	08
	2º ao 3º	11	
Tipologia D	2º ao 3º	13	02
Tipologia E	1º ao 3º	06	03
Tipologia F	1º ao 3º	05	03
Tipologia G	2º ao 3º	12	02
Tipologia H	1º ao 3º	09	03
Tipologia I	2º ao 3º	10	02
Tipologia K	1º	01 e 03	02
Tipologia N	1º ao 3º	08	03
Total			35

CAPÍTULO IV - DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

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

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

Parágrafo Segundo: Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta dos condôminos do setor condominial em questão.

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

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

Parágrafo Quinto: Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

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

Parágrafo Sétimo: Os condôminos em suas unidades autônomas, comprometem-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos.

Parágrafo Oitavo: Os condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas unidades autônomas, principalmente as de ferro e alumínio, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Nono: Os condôminos comprometem-se a não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como limpar semestralmente os ralos evitando entupimento e mau cheiro, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

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

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

Parágrafo Décimo Segundo: Os condôminos deverão executar as manutenções preventivas em conformidade com o Manual do Proprietário, observadas as condições e prazos ali indicados, sob pena de comprometer a garantia, sendo certo, ainda, que o não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade dos condôminos, podendo, inclusive, comprometer a garantia prevista em lei.

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

TÍTULO I - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: O Condomínio, nas áreas comuns, compromete-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na lavagem das áreas acima só poderão ser empregados panos úmidos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Segundo: O Condomínio deverá - no período de 02 (dois) em 02 (dois) anos - conservar e revisar a fachada da torre, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e alumínio, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Quarto: O Condomínio compromete-se a evitar que se joguem gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, bem como providenciar a limpeza semestral dos ralos, evitando entupimento e mau cheiro, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

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

Parágrafo Sexto: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade do Condomínio, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei, sendo certo que o Condomínio ou Setor Condominial, quando for o caso, deverá executar as manutenções preventivas previstas no Manual do Proprietário, nas condições e prazos ali indicados sob pena de comprometer a garantia.

Parágrafo Sétimo: As obras de caráter coletivo que interessarem à estrutura da torre e às partes e coisas de propriedade comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os Condôminos, na proporção de seus coeficientes de proporcionalidade, indicados no Capítulo VII.

TÍTULO II - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DE CADA UM DOS SETORES CONDOMINIAIS

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

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

TÍTULO III - ÁREAS COMUNS DE USO COMPARTILHADO ENTRE SETORES CONDOMINIAIS

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

Parágrafo Segundo: As áreas compartilhadas entre os setores condominiais estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento

da multa prevista nesta Convenção, concorrendo o condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

CAPÍTULO V - DAS PROIBIÇÕES

ARTIGO 5º: É vedado aos condôminos:

- a)** mudar a forma, a cor ou aspecto externo da torre, respeitando o projeto arquitetônico do empreendimento;
- b)** executar quaisquer obras adicionais em sua unidade autônoma que desrespeitem o estilo do empreendimento e seu projeto arquitetônico;
- c)** mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua unidade autônoma, salvo permissão unânime de todos os condôminos do empreendimento e ressalvado o disposto nos parágrafos segundo e terceiro abaixo;
- d)** decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas das empregadas no empreendimento, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do síndico, após a deliberação dos condôminos;
- e)** embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, águas e impurezas;
- f)** empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança dos demais condôminos ou do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- g)** afixar cartazes e anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, halls e vestíbulos;
- h)** cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns, bem como nas áreas de terraços das demais unidades autônomas;
- i)** usar alto-falantes, instrumento ou aparelho de som que cause incômodo aos condôminos ou ocupantes das demais unidades autônomas;
- j)** ter e usar objeto, instalações, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio;
- k)** lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo regulamento interno ou Administração, devendo-se proceder obrigatoriamente à coleta seletiva de resíduos na unidade privativa, em conformidade com normas e procedimentos internos do Condomínio e setor condominial;
- l)** utilizar-se dos empregados do Condomínio e setor condominial para serviços particulares;
- m)** manter animais demasiadamente ruidosos e/ou que causem perturbações aos demais condôminos;
- n)** lavar áreas secas ou qualquer outra que somente possa ser tratada por outro meio que dispense a lavagem;

- o) permitir que qualquer torneira ou registro permaneçam abertos ou com defeito, provocando, desta forma, vazamentos que venham a prejudicar a própria unidade autônoma, assim como as demais unidades; e
- p) alterar a área destinada aos jardins do empreendimento, não sendo permitido plantar, cortar, regar ou utilizar fertilizantes e pesticidas, sendo o Condomínio ou setor condominial responsável pela manutenção e irrigação da mesma, visando manter seu paisagismo original.

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

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

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

Parágrafo Quarto: Com relação ao **Setor Residencial** e ao **Setor Serviços de Moradia**, fica esclarecido que, no horário compreendido entre 22h00 e 7h00, fica vedado o uso de áreas comuns, tais como: convivência, *coworking*, *meeting*, *pet spa*, *pet place*, *laundry*, *lounge gourmet*, *pub play*, *meet point*, *gourmet*, festas com área de preparação de alimentos (“APA”), *fitness*, circuito HIT, *lounge fitness*, *yoga*, *lounge zen*, *gourmet sky*; terraço *sky*, *lounge sky* coberto, *lounge* piscina descoberto, *deck* piscina, piscina *sky* a fim de manter o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades autônomas do empreendimento.

CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 6º: As decisões assembleares assim se estruturam:

- a) nas assembleias gerais do Condomínio somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum do **Setor Residencial**, **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Comercial** que digam respeito ao Condomínio como um todo, bem como ao relacionamento do Condomínio com terceiros;
- b) nas assembleias gerais do **Setor Residencial** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;
- c) nas assembleias gerais do **Setor Serviços de Moradia** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;
- d) nas assembleias gerais do **Setor Comercial** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor.

Parágrafo Primeiro: A convocação da assembleia geral do Condomínio poderá ser efetuada:

- a) pelo síndico do Condomínio; e
- b) por condôminos que representem ¼ (um quarto) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo: A convocação, deliberação e condução dos trabalhos da assembleia geral de cada setor, bem como a aplicação de suas disposições, obedecerão, quanto ao Condomínio como um todo, no que couber, às mesmas formalidades e normas previstas para a assembleia geral do Condomínio, abaixo relacionadas, observadas as peculiaridades introduzidas nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro: Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação em assembleia geral do Condomínio:

- a) alteração do Regulamento Interno e assuntos gerais, que não os abaixo relacionados: maioria simples dos votos dos condôminos presentes na assembleia;
- b) realização de obras úteis no Condomínio: maioria de votos dos condôminos (metade mais um);
- c) destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio; membros do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta dos votos dos condôminos presentes;
- d) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio, excetuando-se, expressamente, aquelas que exigirão unanimidade dos votos do Condomínio;
- e) realização de obras voluptuárias no Condomínio: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- f) realização de obras em acréscimo às já existentes, nas áreas de propriedade e de uso comum, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos proporcionais do Condomínio, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;
- g) reconstrução ou venda do terreno e materiais na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, ou ameaça de ruína: maioria absoluta de votos do Condomínio (metade mais um);
- h) alteração de disposições que afetem diretamente o direito de propriedade dos condôminos: unanimidade dos votos do Condomínio;
- i) mudança de destinação do edifício ou da unidade autônoma: 2/3 (dois terços) do Condomínio; e
- j) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias: unanimidade dos votos do Condomínio.

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

TÍTULO I - DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 7º: Anualmente será realizada a assembleia geral ordinária dos condôminos do Condomínio, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

- a) apreciação e aprovação do orçamento do Condomínio;
- b) eleição do síndico, subsíndicos de cada setor condominial e do conselho consultivo;
- c) apreciação e deliberação sobre as contas do síndico do Condomínio ou do subsíndico do setor condominial, relativas ao exercício findo;
- d) resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos condôminos do Condomínio ou do setor condominial, se for o caso, que tenham constado do edital de convocação, inclusive eventuais recursos contra decisões do síndico e subsíndicos;
- e) imposição de multas aos condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.

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

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

Parágrafo Terceiro: A assembleia instalar-se-á em primeira convocação com o quórum de $\frac{2}{3}$ (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio ou do setor condominial, se for o caso ou, em seguida, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, sendo, então, eleito um presidente para dirigir os trabalhos e um secretário para a lavratura da ata no livro próprio.

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

Parágrafo Quinto: Os condôminos poderão ser representados em qualquer assembleia geral por “procurador” com poderes especiais, através de procuração escrita e específica, desde que o mandatário não seja o síndico do Condomínio, o subsíndico, nem qualquer dos membros do conselho consultivo.

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

TÍTULO II – DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ARTIGO 8º: As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos, representando no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio, sempre que necessário, observado o processo estabelecido para a convocação da assembleia geral ordinária, salvo disposição de Lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Primeiro: Compete à assembleia geral extraordinária:

- a) decidir sobre qualquer assunto de interesse geral do Condomínio ou setor condominial, se for o caso;
- b) destituir o síndico do Condomínio ou subsíndico de setor condominial, se for o caso, quando tenha ocorrido falta grave.
- c) tomar conhecimento e resolver sobre recursos interpostos por condôminos sobre decisões do síndico ou sobre multa por este imposto; e
- d) alterar a Convenção de Condomínio.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do síndico ou de subsíndico de setor condominial, se for o caso, deverá ser observado o quórum de maioria absoluta dos presentes em assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 9º: Os condôminos das unidades integrantes do **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia** participarão do rateio das despesas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias na proporção do coeficiente de rateio abaixo, sendo certo que a loja integrante do **Setor Comercial** concorrerá apenas no rateio das despesas advindas do próprio **Setor Comercial**, ou de áreas comuns de uso compartilhado entre todos os setores e de serviços que atendam todas as unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado “**FUSION PERDIZES**”:

Unidade	Coeficiente de Proporcionalidade do Setor	Coeficiente de Proporcionalidade do Setor Residencial e Setor Serviços de Moradia	Coeficiente de Proporcionalidade do Total
Setor Serviço de Moradia			
Tipologia A	0,0292835	0,0045839	0,0043520
Tipologia B	0,0280992	0,0043985	0,0041760
Tipologia C	0,0268339	0,0042004	0,0039880
Tipologia D	0,0272285	0,0042622	0,0040466
Tipologia E	0,0270059	0,0042274	0,0040136
Tipologia F	0,0322189	0,0050434	0,0047883
Tipologia G	0,0323808	0,0050687	0,0048123
Tipologia H	0,0273400	0,0042797	0,0040632
Tipologia I	0,0292531	0,0045791	0,0043475
Tipologia K	0,0291924	0,0045696	0,0043385
Tipologia N	0,0293644	0,0045966	0,0043640
Subtotal do Setor	1,0000000	0,1565348	0,1486171

Setor Residencial			
Tipologia A	0,0054345	0,0045840	0,0043520
Tipologia A - CARRO	0,0063644	0,0053682	0,0050966
Tipologia B	0,0052148	0,0043985	0,0041760
Tipologia B - CARRO	0,0061447	0,0051828	0,0049206
Tipologia C	0,0049800	0,0042004	0,0039880
Tipologia D	0,0050532	0,0042622	0,0040466
Tipologia E	0,0050119	0,0042274	0,0040135
Tipologia F - MOTO	0,0061673	0,0052018	0,0049387
Tipologia F - CARRO	0,0069092	0,0058277	0,0055329
Tipologia G	0,0060094	0,0050687	0,0048123
Tipologia G - MOTO	0,0061973	0,0052272	0,0049628
Tipologia H	0,0050739	0,0042797	0,0040632
Tipologia H - CARRO	0,0060038	0,0050640	0,0048078
Tipologia I	0,0054289	0,0045791	0,0043475
Tipologia I - CARRO	0,0063588	0,0053634	0,0050921
Tipologia N	0,0054496	0,0045966	0,0043640
Tipologia N - CARRO	0,0063795	0,0053809	0,0051087
Subtotal	1,0000000	0,8434652	0,8007985
Setor Comercial			
Loja	1,0000000		0,0505844
Subtotal	1,0000000		0,0505844
TOTAIS	3,0000000	1,0000000	1,0000000

Parágrafo Primeiro: Constituem despesas ordinárias condominiais, exclusivas das unidades integrantes do **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia**:

- a) os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no artigo 12, adiante);
- b) tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais, lançados sobre as partes e coisas comuns;
- c) consumo de energia, água e esgoto, sistema de VDA (internet e telefonia) e gás de áreas comuns e, quando não houver sistema de medição individual instalado, das unidades autônomas;
- d) conservação, limpeza, reparações e manutenções da torre e de suas partes de uso comum, de seus serviços e correlatos;
- e) salário dos funcionários e/ou empregados, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;
- f) remuneração do síndico, desde que aprovada em assembleia geral;
- g) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio;

- h) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;
- i) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- j) outras despesas autorizadas pelo síndico ou pela assembleia geral; e
- k) relativas às obras que interessarem à estrutura integral da torre e as partes de propriedade e uso comum aos setores, e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a assembleia geral venha a instituir.

Parágrafo Segundo: A loja integrante do **Setor Comercial** concorrerá no rateio da manutenção da fachada.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que a loja integrante do **Setor Comercial** poderá concorrer no rateio de outras despesas ordinárias condominiais não elencadas no parágrafo acima, hipótese na qual a referidas despesas deverão ter a prévia aprovação pela loja, além de ficar demonstrado que a loja contribuiu para a realização de tais despesas.

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

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

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

Parágrafo Sétimo: Os condôminos suprirão o Condomínio das quotas com que tenham que concorrer nas despesas comuns anuais, aprovadas pela assembleia geral ordinária, em prestações mensais, vencível a primeira, até 08 (oito) dias após a data da realização da assembleia e as demais até o 5º (quinto) dia de cada um dos meses. Igual suprimento será feito pelos condôminos até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do síndico ou da administradora, das quantias que tiverem sido autorizadas em assembleia geral extraordinária, para atender os gastos não previstos nos orçamentos Condominiais.

Parágrafo Oitavo: O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários advocatícios, à base de 10% (dez por cento), se a cobrança for amigável e de 20% (vinte por cento) se judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do IPCA-IBGE ou na falta deste, do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

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

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

Parágrafo Décimo Primeiro: A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela assembleia geral ordinária e arrecadadas na forma prevista neste capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo conselho consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais, podendo ainda, haver receitas de cessão de áreas comuns para prestação de serviços ou afins, reserva de áreas comuns para uso de caráter privado, dentre outros.

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

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 10º: Levando-se em conta a existência de 03 (três) setores condominiais - **Setor Residencial, Setor Serviços de Moradia e Setor Comercial** - com características próprias, cada um deles terá a mais ampla autonomia (inclusive, mas não apenas administrativa, financeira e contábil) na forma estabelecida nesta Convenção, sendo que, na medida do possível, farão seus registros fiscais, previdenciários e administrativos sempre de forma independente, bem como ficará submetido a normas específicas e separadas de utilização e convivência. Despesas e receitas advindas do compartilhamento de áreas, equipamentos, prestação de serviços e afins entre setores deverão ser objeto de prestação de contas específica, de tal forma que seja possível identificar nos orçamentos, propostas comerciais, contratos e notas fiscais a quais setores se destinam para efeito administrativo, financeiro e contábil e adequada apropriação de rateios.

Parágrafo Único: Inobstante a independência administrativa entre os setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única administradora, possibilitando, dessa maneira, o compartilhamento de serviços e contratos entre os referidos setores, objetivando eficiência operacional e financeira ao Condomínio como um todo.

ARTIGO 11º: A sindicatura do Condomínio assim se estrutura:

- a) haverá um síndico geral, com poder de representação do Condomínio, assessorado por um conselho consultivo;
- b) haverá um subsíndico do **Setor Residencial**;
- c) haverá um subsíndico do **Setor Serviços de Moradia**; e
- d) haverá um subsíndico do **Setor Comercial**.

Parágrafo Primeiro: O síndico, os subsíndicos e os membros do conselho consultivo serão eleitos em assembleia geral ordinária realizada na forma prevista nesta Convenção, ficando certo que, para o primeiro biênio, a Incorporadora poderá indicar um síndico aos condôminos do empreendimento, cuja eleição dependerá de validação em assembleia geral ordinária do Condomínio, sendo que competirá ainda aos condôminos, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger um síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, para exercer as funções

previstas em Lei e nesta Convenção. Caso a Incorporadora opte por remunerar o referido síndico, tal remuneração deverá ser assumida integralmente pelo Condomínio.

Parágrafo Segundo: A escolha do síndico, no caso de condômino ou ocupante de unidade autônoma do edifício, não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Terceiro: Além das legais, o síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação, sempre preservando e enfatizando a independência entre os setores:

- a) exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito à vigilância moralidade e segurança, bem como no que interessar a todos os moradores;
- b) representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, outorgando a advogados poderes “AD-JUDICIA”, podendo transigir, desistir, receber e dar quitações inclusive perante repartições e terceiros em geral;
- c) praticar os atos que lhe atribuem as Leis, a Convenção e o Regulamento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Convenção ou no Regulamento Interno;
- e) cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como, executar e fazer executar as deliberações das assembleias gerais;
- f) prestar, anualmente, contas às assembleias dos condôminos;
- g) contratar e demitir empregados, fixando-lhes os vencimentos e as funções de acordo com o orçamento anual;
- h) receber as quotas de contribuição dos Condôminos, dando-lhes a devida aplicação;
- i) guardar, como depositário, o dinheiro recebido dos condôminos;
- j) ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário a conservação do Condomínio, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente, devendo além dessa quantia, convocar a assembleia extraordinária para deliberações;
- k) impedir a instalação de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou peso, possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro;
- l) elaborar a previsão orçamentária para cada exercício, que acompanhara o edital de convocação, submetendo-o à deliberação dos condôminos;
- m) fazer a escrituração em livro caixa e outros necessários, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro;
- n) manter em seu poder, como depositário o “Livro de Atas” das assembleias e demais livros e documentos do Condomínio, sempre a disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados;
- o) fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção no que se referem a conservação e manutenção das áreas comuns;

- p) dar conhecimento a todo novo morador, proprietário e/ou ocupante de unidade do Condomínio acerca do Manual de Uso e Operação do Condomínio/Manual do Proprietário e demais normativos inerentes; e
- q) diligenciar na comunicação e adoção de meios de fiscalização para que os elementos estruturais da edificação do Condomínio não sofram qualquer tipo de alteração, modificação, corte ou perfuração.

Parágrafo Terceiro: As funções administrativas do síndico poderão ser delegadas a pessoa física ou jurídica, de sua confiança e sob sua inteira responsabilidade, a qual deverá ser ratificada em assembleia.

Parágrafo Quarto: No caso de alteração do síndico, este deverá transmitir ao seu sucessor as orientações sobre o adequado uso, manutenção e garantia das áreas comuns ao seu substituto e entregar formalmente os documentos e manuais correspondentes.

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

Parágrafo Sexto: O Condômino que desejar reformar sua unidade deverá apresentar ao síndico plano de reforma, contendo o projeto da reforma, memorial descritivo, cronograma e lista dos prestadores de serviços (dados completos) elaborado por profissional habilitado, acompanhado da ART/RRT, devidamente recolhida, competindo ao síndico a fiscalização de tais obras, de forma a preservar a vida útil do empreendimento, a segurança e saúde dos usuários e funcionários do Condomínio, observando-se as recomendações constantes do Manual de Uso e Operação do Proprietários e das Áreas Comuns, NBR 16.280 e demais normativos inerentes.

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

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

Parágrafo Nono: Nas mesmas condições estabelecidas nos itens anteriores, deverá o síndico delegar atribuições para os subsíndicos dos setores, e para a administradora.

Parágrafo Décimo: Caberá também ao síndico exercer suas atribuições administrativas nos casos em que:

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

Parágrafo Décimo Primeiro: Das decisões do síndico caberá recurso para a assembleia geral do Condomínio.

Parágrafo Décimo Segundo: O síndico do Condomínio e os subsíndicos dos setores condominiais poderão ser reeleitos.

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

Parágrafo Décimo Quarto: Competirá ao conselho consultivo, cujas funções não são remuneradas, assessorar o síndico e os subsíndicos na solução dos problemas referentes ao Condomínio e ainda terá as seguintes atribuições:

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

Parágrafo Décimo Quinto: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do síndico do Condomínio ou de subsíndico de setores condominiais, se for o caso, assumirá as funções o presidente do conselho consultivo.

Parágrafo Décimo Sexto: O presidente do conselho consultivo, acumulando as funções do síndico do Condomínio ou de subsíndico de setor condominial, se for o caso, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo síndico do Condomínio ou subsíndico de setor condominial, se for o caso, cujo mandato vigorará até a realização da próxima assembleia geral ordinária.

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

- a) a mais ampla autonomia e independência funcional, jurídica e administrativa entre os setores;
- b) somente serão comuns aos 03 (três) setores aquelas despesas que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, já que um setor não tem participação nas despesas referentes às áreas comuns de uso exclusivo do outro;
- c) a total independência dos condôminos de unidades autônomas integrantes do **Setor Residencial** em relação aos demais setores e vice-versa; e
- d) a total independência dos setores na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos;

- e) o **Setor Residencial** jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos locatários, prepostos ou usuários, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às unidades integrantes do **Setor Serviços de Moradia** e do **Setor Comercial** e vice-versa.

Parágrafo Décimo Nono: A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter a maior independência funcional dos setores condominiais, que deve ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos dos demais setores. Desta forma, a interpretação das normas constantes deste instrumento, principalmente aquelas relativas à administração e divisão das despesas condominiais, deve ser norteadas por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos e setores condominiais.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO

ARTIGO 12º: É obrigatório o seguro das partes comuns do Condomínio, bem como é obrigatório o seguro de cada um dos setores contra incêndio ou outro sinistro que lhes possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, de escolha do síndico.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X - DO FUNDO DE RESERVA E MANUTENÇÃO

ARTIGO 13º: O Condomínio e cada um dos setores condominiais possuirão independentes fundos de reserva.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo Sétimo: A aplicação do fundo de reserva e manutenção será deliberada pela assembleia geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

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

CAPÍTULO XI - DAS PENALIDADES

ARTIGO 14º: A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo síndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de Condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada, e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

Parágrafo Primeiro: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio ou setor condominial poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais,

conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo Segundo: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

ARTIGO 15º: O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará incidência de correção monetária conforme a lei vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários de advogado, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Os condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes das unidades autônomas.

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

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

Parágrafo Quarto: O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela assembleia geral ordinária ou extraordinária que se reunir.

Parágrafo Quinto: No julgamento do recurso, a assembleia geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, por maioria simples (metade mais um) dos presentes.

ARTIGO 16º: As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

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

CAPÍTULO XII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS E DAS VAGAS DE GARAGEM

ARTIGO 17º: Incorporam-se também a esta Convenção, os seguintes preceitos:

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

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

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

Parágrafo Terceiro: Fica estipulado que os corretores das empresas imobiliárias pertencentes ao grupo econômico da Incorporadora poderão acompanhar interessados na aquisição de unidades autônomas, após a instalação do Condomínio, inclusive aos sábados, domingos e feriados, das 9h00 às 18h00.

ARTIGO 18º: Serão oferecidos em benefício dos Condôminos do **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia** os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos, ficando certo que alguns destes serviços poderão ser realizados por empresas terceirizadas ou de forma remota, de modo que, por decisão de assembleia geral, alguns destes serviços poderão deixar de ser oferecidos:

- a) portaria/recepção;
- b) zeladoria/supervisão de serviços;
- c) limpeza das áreas comuns;
- d) administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;
- e) serviços de recebimento e armazenamento provisório de volumes e correspondências;
- f) sistema de interfonia, interligando as unidades autônomas entre si e com a portaria.

ARTIGO 19º: Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo acima, poderão também ser oferecidos aos condôminos do **Setor Residencial** e **Setor Serviços de Moradia**, por meio de adesão individual ou coletiva, a ser realizada por meio da administradora, outros serviços que o Condomínio entender necessários, desde que previamente aprovados em assembleia geral.

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

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

ARTIGO 20º: A garagem do empreendimento imobiliário denominado “**FUSION PERDIZES**”, no **Setor Residencial**, situar-se-á no 2º e 1º subsolo e terá capacidade para 72 (setenta e duas) vagas cobertas para automóveis de passeio e 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”), além de 14 (catorze) vagas cobertas para motos. O **Setor Comercial** conterá 01 (uma) vaga descoberta para carga e descarga, localizada no térreo, com acesso pela Rua Apinajés, todas as vagas a seguir descritas:

QUADRO DE VAGAS				
SETOR RESIDENCIAL				
Tipo	2º subsolo	1º subsolo	Térreo	Total
Automóvel	38	34	-	72
Moto	09	05	-	14
PNE	01	-	-	01
SETOR COMERCIAL				
Tipo	2º subsolo	1º subsolo	Térreo	Total
Carga e Descarga	-	-	01	01

Parágrafo Primeiro: Fica esclarecido que 72 (setenta e duas) vagas cobertas para automóveis de passeio, 01 (uma) vaga coberta para portadores de necessidades especiais (“PNE”) e 14 (catorze) vagas cobertas para motos, foram distribuídas entre as unidades integrantes do **Setor Residencial**, possuindo direito de uso conforme descrição abaixo, sendo todas as vagas indeterminadas e sujeita ao uso de manobrista, a critério do condomínio:

d) possuirão o direito de uso de 01 (uma) vaga para automóveis de passeio:

Pavimento	Unidades residenciais
7º	Finais 01 / 02 / 03 / 08 / 09 / 10
8º ao 16º	Finais 01 / 02 / 03 / 05 / 08 / 09 / 10
17º	Finais 01 / 02 / 03 / 05

e) possuirão o direito de uso de 01 (uma) vaga para moto:

Pavimento	Unidades residenciais
4º ao 7º	Final 05
7º ao 16º	Final 12

f) não possuem o direito de uso de vagas para automóveis de passeio ou moto:

Pavimento	Unidades residenciais
4º ao 6º	Finais 01 / 02 / 03 / 04 / 06 / 07 / 08 / 09 / 10 / 11 / 12 / 13
7º ao 16º	Finais 04 / 06 / 07 / 11 / 13
17º	Finais 04 / 13

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que a vaga para portadores de necessidades especiais (“PNE”) entrará no rateio das vagas indeterminadas às unidades integrantes do **Setor Residencial**, ficando certo que, havendo condômino(s) com necessidades especiais de locomoção, residente(s) nas unidades que possuem direito ao uso de vaga para automóveis de passeio, eles possuirá(ão) prioridade no uso da(s) referida(s) vaga(s).

Parágrafo Terceiro: A vaga descoberta para carga e descarga, com acesso pela Rua Apinajés, foi considerada área comum de uso exclusivo da loja integrante do **Setor Comercial**, sendo que os critérios para sua utilização deverão ser regradados pelo respectivo setor condominial.

Parágrafo Quarto: Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de quaisquer espécies na garagem coletiva, cuja finalidade precípua, guarda de veículos, deve ser respeitada.

Parágrafo Quinto: Após a assembleia geral de instalação de Condomínio, será convocada pelo síndico, assembleia geral extraordinária destinada à definição dos critérios de uso das vagas indeterminadas de garagem. nesta mesma ocasião será ainda definido, se haverá no condomínio a prestação de serviços de manobristas, sejam funcionários próprios do condomínio ou terceirizados.

Parágrafo Sexto: Não será permitida a locação, alienação, ou cessão a qualquer título, gratuito ou oneroso, do direito de uso das vagas de garagem atribuídas ao setor residencial para estranhos ao Condomínio, entendendo-se como tal, os não condôminos.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 21º: As unidades integrantes do **Setor Serviços de Moradia** estão enquadradas na categoria de uso **nR1-12**, razão pela qual deverão arcar com os serviços obrigatórios de limpeza quinzenal de suas unidades, podendo contratar, adicionalmente, e pelo sistema “*pay per use*” serviços de limpeza em periodicidade inferior ao obrigatório.

ARTIGO 22º: As unidades integrantes do **Setor Serviços de Moradia** poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, sendo certo que a regulamentação acerca do período de locação ficará a critério do Condomínio, observando-se, no caso de locação, que ela será regida pelos artigos 565 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, “a”, “4” da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Para as locações de períodos curtos deverá ser observada a manutenção da ordem e do padrão do empreendimento, fazendo como que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação, sendo que em caso de descumprimento das normas internas vigentes pelos ocupantes locatários, eventuais multas e penalidades serão imputadas ao proprietário da respectiva unidade autônoma.

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

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

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 23º: As atividades a serem exploradas pela loja integrante do **Setor Comercial** deverão respeitar o padrão do Condomínio, sendo vedada a utilização para finalidades não compatíveis com áreas residenciais ou ainda atividades com alto grau de incomodidade, sendo vedadas ainda quaisquer atividades que produzam emissão sonora perturbadora do sossego da vizinhança, ou

contrárias aos bons costumes ou que possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio e/ou de qualquer de seus legítimos ocupantes, bem como toda e qualquer atividade não enquadrada no uso **nR1-3**, ou ainda atividades com alto grau de incomodidade, incluindo, exemplificativamente: fliperamas, *sex-shops*, associações esportivas, cultos religiosos ou espaços destinados a templos, bingos, boates, jogos de qualquer natureza e eventos políticos, funerária, oficinas mecânicas, borracharias, agremiações carnavalescas e desportivas ou operações que necessitem de exaustão para cozinha de médio e grande porte.

Parágrafo Primeiro: A alteração da subcategoria de uso **nR1-3** é permitida, excetuadas as hipóteses de vedação, às expensas únicas e exclusivas do proprietário da loja, sendo certo que o mesmo deverá providenciar as autorizações, licenças e documentações e tudo o que for necessário para a referida alteração perante os órgãos competentes.

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

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

Parágrafo Quarto: Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação da loja, deverão ser tomadas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais condôminos do empreendimento, obedecendo em sua íntegra à legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodo aos demais condôminos, devendo ser observado que, no horário compreendido entre 22h00 e 7h00, será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades integrantes do empreendimento.

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

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

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

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

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

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

ARTIGO 24º: O titular da loja poderá, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do Habite-se e após a efetiva transferência da posse da mesma, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras/reformas no referido setor, desde que tenha aprovado junto aos órgãos competentes, e especialmente o Corpo de Bombeiros e Prefeitura Municipal, o projeto necessário para tanto, apresentando o mesmo ao Condomínio apenas para ciência, já que por esta Convenção ficam prévia e definitivamente autorizadas quaisquer modificações que o titular queira fazer naquele setor.

ARTIGO 25º: Toda ou qualquer obra que vier a ser realizada no **Setor Comercial** não poderá, em hipótese alguma, acarretar alteração do total de área construída conforme ABNT/NBR, que se encontra em conformidade com o projeto aprovado pela Municipalidade.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

se ainda por eventuais pagamentos ou reembolsos pendentes em razão de contratações necessárias à inicialização das operações do Condomínio e realizadas pela Incorporadora, inerentes à perfeita entrega, instalação e continuidade do Condomínio.

ARTIGO 27º: Visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento, e objetivando, ainda, reduzir custos, poderá ser implementado, a expensas do Condomínio, controle virtual na portaria - manipulado e monitorado à distância por uma equipe especializada - como alternativa ao sistema previamente existente, tendo em vista tratar-se de uma solução que permite a vigilância contínua das áreas servidas por esse tipo de tecnologia.

ARTIGO 28º: O **Setor Residencial** e o **Setor Serviços de Moradia** disporão de espaços na área comum dedicados a lavanderia. Cada setor terá a exclusiva responsabilidade de operacionalizar, definir o funcionamento e realizar a manutenção dessas áreas. Cabe ao setor também equipar e decorar esses ambientes. Se necessário, os setores poderão contratar empresas especializadas para atender a essas áreas comuns, mediante aprovação em assembleia.

ARTIGO 29º: Para atendimento à Lei nº 13.146/15 - Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência) e artigo 14 do Decreto nº 59.885/20, 3% das unidades habitacionais serão passíveis de adaptação para uso de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida. Nesse sentido, 06 (seis) unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial** serão adaptáveis, quais sejam: unidades nºs 403, 503, 603, 703, 803 e 903.

ARTIGO 30º: Caso o Condomínio opte por explorar água subterrânea, deverão ser obtidas outorgas do DAEE de acordo com a Portaria DAEE 717/96 de 12/12/1996 (Reti-ratificada no DOE de 17/01/2008).

ARTIGO 31º: O Condomínio declara ter ciência de que os exemplares arbóreos existentes na área em questão e/ou no entorno do empreendimento constituem vegetação protegida, de acordo com a legislação em vigor, sendo certo que o mesmo se responsabiliza por sua conservação e manutenção, nos termos do TCA (Termo de Compromisso Ambiental) a ser firmado pela Incorporadora, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas pela legislação vigente.

Parágrafo Primeiro: Os prazos para o plantio e para a manutenção/conservação são determinados pela Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente (SVMA), e poderão ser considerados após a emissão de Certificado Ambiental de Recebimento Provisório, documento necessário para a emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se).

Parágrafo Segundo: Uma vez cumpridas as obrigações da Incorporadora quanto ao plantio, o custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos e das calçadas serão de responsabilidade exclusiva do Condomínio, a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo Certificado de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura de São Paulo, responsabilizando-se, também, por quaisquer danos eventualmente causados por condôminos e/ou terceiros.

Parágrafo Terceiro: Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada a SVMA, através de protocolo de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, sendo que a SVMA orientará quais serão as providências a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

Parágrafo Quarto: Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no (Termo de Compromisso Ambiental), após a expedição do Habite-se do empreendimento será de responsabilidade do Condomínio e do condômino responsável pelo descumprimento, devendo na

hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a Incorporadora no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

ARTIGO 32º: O empreendimento imobiliário denominado “**FUSION PERDIZES**” está enquadrado como Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e todas as suas 175 (cento e setenta e cinco) unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial** são de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular), terão sua destinação regidas pelo Decreto nº 63.130/2024 e por este artigo:

Parágrafo Primeiro: Durante o prazo de 10 (dez) anos a contar da expedição do certificado de conclusão da obra (Habite-se), a destinação das unidades habitacionais HMP, descritas acima, deverá ser para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada, seja por intermédio de alienação ou locação.

Parágrafo Segundo: Ficam dispensadas da apresentação da certidão quando a alienação das unidades HMP for por meio de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal.

Parágrafo Terceiro: Fica ainda, dispensada da apresentação da certidão por adquirente não enquadrado na faixa de renda HMP, quando a aquisição da unidade HMP for com objetivo de destiná-la para famílias com renda declara, por intermédio da locação, ficando certo que, a certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada deverá ser apresentada pelos locatários, nos termos do artigo 47, §9º, inciso III da Lei nº 16.050/2014, alterada pela Lei nº 17.975/2023.

Parágrafo Quarto: Em observância ao parágrafo anterior, as unidades HMP adquiridas com finalidade de locação para famílias com renda declarada, deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula da unidade.

Parágrafo Quinto: A responsabilidade pela veracidade e exatidão dos documentos e informações caberá a quem se destinará o imóvel, adquirente ou locatário, conforme o caso.

Parágrafo Sexto: A Incorporadora declara ter ciência da obrigação de averbação nas matrículas das unidades HMP, para correta destinação às famílias enquadradas na respectiva faixa de renda, quando da individualização das matrículas.

ARTIGO 33º: O Condomínio e cada um dos setores condominiais não serão responsáveis:

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

ARTIGO 34º: Do Regulamento Interno:

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

34.1. Devem os Condôminos observar o que segue:

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

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

34.3. Para a realização de qualquer modificação ou reparo na unidade, o proprietário deverá, obrigatoriamente, consultar o manual do proprietário, bem como notificar o síndico do Condomínio, descrevendo os serviços a serem executados, nos termos da NBR 16.280, atendendo também aos parâmetros de desempenho estabelecidos na NBR 15.575.

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

São Paulo, 08 de abril de 2024.

APINAJÉS PROJETO IMOBILIÁRIO LTDA.

(Página de assinaturas da Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado “FUSION PERDIZES”).

TERMO DE GARANTIA

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

I – DA GARANTIA

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

II – DAS VARIAÇÕES DECORRENTES DA NATUREZA DO IMÓVEL

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

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

prejuízo estético excessivo;

6. Outras variações intrínsecas e próprias do processo construtivo ou dos materiais aplicados.

III – PRAZO DE VALIDADE

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

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

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

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

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

IV – PRAZOS PARA REPARO DOS DEFEITOS CONSTATADOS

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

V – EXTINÇÃO DA GARANTIA

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

VI – DESPESAS DE REPARO NÃO COBERTOS PELA PRESENTE GARANTIA

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

MEMORIAL DESCRITIVO

GARANTIAS:

Garantias – Área Privativa:

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

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

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

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

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

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega. A Construtora é responsável

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

pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer a garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o Condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

GARANTIAS:

Garantias – Áreas Comuns:

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

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

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

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

Nota1: os equipamentos entregues terão sua garantia de acordo com o fabricante, eximindo a construtora/incorporadora de qualquer onus ou responsabilidade.

Nota: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega. A Construtora é responsável

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

pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer a garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o Condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

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