

MEMORIAL DESCRITIVO

“CONDOMÍNIO HELLO HIGIENÓPOLIS”

MINUTA

Memorial descritivo do “**CONDOMÍNIO HELLO HIGIENÓPOLIS**”, conforme memorial de incorporação depositado no 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

1. DESCRIÇÃO GERAL

1.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO:

“**IMÓVEL:** PRÉDIOS situados na Rua Jaguaribe, nºs 495 e 501, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, e seu respectivo terreno medindo 18,00m. de frente para a Rua Jaguaribe, no lado direito de quem da rua o olha, em linha quebrada, onde confina com o prédio nº 511 da Rua Jaguaribe, mede inicialmente 40,20m e deflete à esquerda com 6,10m, confrontando com o prédio nºs 231/231-A da Rua Aureliano Coutinho, deste deflete à direita e segue 12,10m, confrontando com os prédios nºs 231/231-A e nº 243, ambos da Rua Aureliano Coutinho; do lado esquerdo, fazendo divisa com a casa nº 479, mede 52,30m; e na linha dos fundos mede 11,90m, confrontando com o prédio nº 142 da Rua Dr. Martinico Prado, com a área de 867,60m2.” Cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo sob os nºs 007.033.0006-7 e 007.033.0007-5.

1.2 OBJETO DA INCORPORAÇÃO:

O objeto da presente incorporação imobiliária, a ser realizada sob a égide da Lei Federal 4.591, de 16/12/64 e demais legislação complementar aplicável à espécie, consiste em um conjunto arquitetônico composto por unidades NR1-12 com serviço de hospedagem ou moradia (categoria de uso NR1-12), doravante designadas Setor Serviço de Moradia; unidades residenciais (HMP e R2V), doravante designadas Setor Residencial; e unidades comerciais (NR1-3), doravante designadas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2, a ser construído após demolição dos prédios ali existentes, que receberá a denominação de “**HELLO HIGIENÓPOLIS**”, com seu endereço oficial na Rua Jaguaribe, nº 495, 11º Subdistrito – Santa Cecília – nesta Capital, conforme projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, através do Alvará de Aprovação de Edificação Nova expedido sob nº 2020/00807-00, publicado em 18/01/2020, através do processo nº 6023.2019/0002211-9.

1.3 DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Consoante projeto de construção antes referido, o empreendimento imobiliário denominado “**HELLO HIGIENÓPOLIS**”, será constituído por uma única torre de destinação mista, composto por pavimento térreo, pavimentos superiores, ático e cobertura, e que, no seu todo, são assim descritos e caracterizados:

(1) – **TÉRREO** - conforme planta baixa nº 02/07 do projeto aprovado, com acesso principal pela Rua Jaguaribe, nº 495, conterá:

(a) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia: 1 (um) poço de elevador NR, 1 (uma) caixa de escada NR protegida para acesso ao pavimento superior, ventilação escada NR e vazio.

(b) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial: 2 (dois) poços de elevadores residencial, 1 (uma) caixa de escada residencial pressurizada para acesso ao 3º pavimento, sala de pressurização área técnica, espaço para salão de festas/área de preparação de alimentos (APA)/coworking, 2 (dois) wc, sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), pavimento semipermeável sem vegetação e área ajardinada sobre solo natural.

(c) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial: centro de medição, circulação, sala de entrega, depósito para material de limpeza (DML), área de preparação de alimentos (APA) para funcionários do condomínio, 02 (dois) vestiários,

sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso de pedestres, clausura e hall.

(d) Como partes de propriedade comum de uso das unidades Setor Serviço de Moradia, Setor Residencial e Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2: abrigo, depósito para lixo e espaço para câmara transformadora enterrada.

(e) Como partes de propriedade comum de uso compartilhado das unidades Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2: 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo para carga e descarga coberta adaptada para portadores de necessidades especiais (PNE) e acesso de veículo a vaga através de guia rebaixada.

(f) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo do Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2: acesso de pedestres as lojas, área coberta sem vedação; além de parte de propriedade e uso exclusivo ou unidade autônoma: constituída por 02 (duas) lojas de números 1 e 2, contendo em cada uma delas, 01 (um) wc masculino/feminino adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE).

(2) – 16 (dezesesseis) ANDARES SUPERIORES - do 1º ao 16º andar, contendo:

(a) No 1º PAVIMENTO - conterà, conforme planta baixa nº 02/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia, tais como: shaft's, vazios, área comum (circulação), 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais (sem parada no pavimento), 1 (uma) caixa de escada NR para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), ventilação escada NR, 1 (uma) caixa de escada Residencial (sem acesso no pavimento), 07 (sete) caixas d'água, sendo: 01 (uma) para consumo das unidades do Setor Residencial, 03 (três) para consumo das unidades do Setor Serviço de Moradia e 03 (três) para consumo do Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2, laje descoberta; e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Serviço de Moradia.

(b) No 2º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 03/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia, tais como: área comum (circulação), vazios, shaft's, 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais (sem parada no pavimento), 1 (uma) caixa de escada NR para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), 1 (uma) caixa de escada Residencial (sem acesso no pavimento); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Serviço de Moradia.

(c) No 3º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 03/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial, tais como: área comum (circulação), vazios, shaft's, 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais, 02 (duas) caixas de escada, sendo: 01 (uma) NR para acesso ao pavimento inferior e 01 (uma) Residencial para acesso ao térreo e ao pavimento superior, ambas com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 05 (cinco) unidades Setor Serviço de Moradia de final 1 à 5 e 07 (sete) unidades Setor Residencial de final 6 à 12.

(d) Do 4º PAVIMENTO ao 13º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Residencial, sendo que no 13º pavimento, as unidades de final 1, 2, 3, 4, 9 e 12 são da categoria R2V.

(e) No 14º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, laje impermeabilizada descoberta, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada

residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), laje descoberta; e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 10 (dez) unidades Setor Residencial.

(f) No 15º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 10 (dez) unidades Setor Residencial.

(g) No 16º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, pergolado descoberto, academia, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), 2 (dois) wc, sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), circulação, lavanderia, estar, casa de bombas, piscina descoberta sem aquecimento, terraços descobertos lazer e deck descoberto.

(3) – ÁTICO (17º pavimento de acesso restrito para manutenção) - conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade e uso comum, tais como: caixas d'água, área técnica, vazios e laje impermeabilizada descoberta.

(4) – COBERTURA - conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade e uso comum, tais como: cobertura e laje impermeabilizada.

1.4 DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O empreendimento imobiliário denominado “HELLO HIGIENÓPOLIS”, objeto do presente Memorial de Incorporação, quando instituído ao regime de condomínio a que se destina, abrangerá partes distintas, a saber:

(A)- PARTES DE PROPRIEDADE COMUM OU PARTES DE CONDOMÍNIO, que serão aquelas assim definidas nos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil Brasileiro e da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, no que couber, bem como na convenção de condomínio, havidas como coisas inalienáveis e indivisíveis, indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas, constituindo condomínio de todos, todas aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum e, especialmente, as seguintes: o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas, paredes estruturais e os pisos de concreto armado, as paredes externas e internas das unidades autônomas que não as dividam com as partes e coisas de uso comum, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-tronco de água, energia elétrica, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores e seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e ainda, as partes comuns já referidas no presente instrumento, quando da descrição do pavimento térreo, do 1º ao 16º pavimentos, ático e cobertura, retro mencionados.

(B)- DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS, PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO de cada condômino, denominadas especificamente unidades autônomas sendo: 29 (vinte e nove) unidades Setor Serviço de Moradia (NR1-12), distribuídas do 1º ao 3º pavimento do Edifício; 141 (cento e quarenta e uma) unidades Setor Residencial (HMP), distribuídas do 3º ao 15º pavimento; 06 (seis) unidades Setor Residencial (R2V)

distribuídas no 13º pavimento do Edifício; além de, 02 (duas) unidades Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2 (NR1-3), distribuídas no térreo do Edifício, aquelas a seguir identificadas:

(b.1) – UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112 – 1º pavimento;
201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212 – 2º pavimento;
301, 302, 303, 304 e 305 – 3º pavimento;

(b.2) – UNIDADES SETOR RESIDENCIAL HMP:

306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 – 3º pavimento;
401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412 – 4º pavimento;
501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 – 5º pavimento;
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612 – 6º pavimento;
701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712 – 7º pavimento;
801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812 – 8º pavimento;
901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912 – 9º pavimento;
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012 – 10º pavimento;
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112 – 11º pavimento;
1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212 – 12º pavimento;
1305, 1306, 1307, 1308, 1310 e 1311 – 13º pavimento;
1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410 e 1411 – 14º pavimento;
1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510 e 1511 – 15º pavimento.

(b.3) – UNIDADES SETOR RESIDENCIAL R2V:

1301, 1302, 1303, 1304, 1309 e 1312 – 13º pavimento;

(b.4) – UNIDADE SETOR COMERCIAL - LOJAS 1 e LOJA 2:

1 e 2 – Térreo

1.5 AS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO ATRIBUIDAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS

1- UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

a- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO I de final 1, localizadas no 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 31,03m², área comum de 11,114m² (sendo 8,208m² coberta e 2,906m² descoberta), perfazendo a área total de 42,144m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0059387 no terreno do condomínio.

b- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO II de final 2, localizadas no 1º, 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,25m², área comum de 10,836m² (sendo 8,003m² coberta e 2,833m² descoberta), perfazendo a área total de 41,086m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057894 no terreno do condomínio.

c- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO III de final 3 e 10, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos e de final 3 localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 30,07m², área comum de 10,770m² (sendo 7,953m² coberta e 2,817m² descoberta), perfazendo a área total de 40,840m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057549 no terreno do condomínio.

d- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO IV de final 4 e 9, localizadas no 2º andar ou pavimento e de final 4 localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 32,78m², área comum de 11,741m² (sendo 8,671m² coberta e 3,070m² descoberta), perfazendo a área total de 44,521m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062736 no terreno do condomínio.

e- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO V de final 5, localizadas no 1º, 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,00m², área comum de 8,596m² (sendo 6,348m² coberta e 2,248m² descoberta), perfazendo a área total de 32,596m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045932 no terreno do condomínio.

f- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VI de final 6, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,03m², área comum de 8,606m² (sendo 6,355m² coberta e 2,251m² descoberta), perfazendo a área total de 32,636m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045990 no terreno do condomínio.

g- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VII de final 7, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,29m², área comum de 8,700m² (sendo 6,425m² coberta e 2,275m² descoberta), perfazendo a área total de 32,990m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046487 no terreno do condomínio.

h- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VIII de final 8, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,38m², área comum de 8,732m² (sendo 6,448m² coberta e 2,284m² descoberta), perfazendo a área total de 33,112m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046660 no terreno do condomínio.

i- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO IX de final 11, localizada no 2º andar ou pavimento, possuirá a área privativa coberta de 30,21m², área comum de 10,821m² (sendo 7,991m² coberta e 2,830m² descoberta), perfazendo a área total de 41,031m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057817 no terreno do condomínio.

j- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO X de final 12, localizada no 2º andar ou pavimento, possuirá a área privativa coberta de 32,70m², área comum de 11,711m² (sendo 8,648m² coberta e 3,063m² descoberta), perfazendo a área total de 44,411m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062583 no terreno do condomínio.

k- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XI de final 1, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 46,59m² (sendo 31,03m² coberta e 15,560m² descoberta), área comum de 12,228m² (sendo 9,030m² coberta e 3,198m² descoberta), perfazendo a área total de 58,818m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0065343 no terreno do condomínio.

l- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XII de finais 4 e 9, localizadas no 1º andar ou pavimento, possuirão a área privativa total de 35,93m² (sendo 32,78m² coberta e 3,150m² descoberta), área comum de 11,966m² (sendo 8,837m² coberta e 3,129m² descoberta), perfazendo a área total de 47,896m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0063942 no terreno do condomínio.

m- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XIII de final 11, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 41,20m² (sendo 30,21m² coberta e 10,990m² descoberta), área comum de 11,607m² (sendo 8,571m² coberta e 3,036m² descoberta), perfazendo a área total de 52,807m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062024 no terreno do condomínio.

n- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XIV de final 12, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 60,16m² (sendo 32,70m² coberta e 27,460m² descoberta), área comum de 13,679m² (sendo 10,102m² coberta e 3,577m² descoberta), perfazendo a área total de 73,839m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0073094 no terreno do condomínio.

2- UNIDADES SETOR RESIDENCIAL:

a- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO A de final 1, localizadas do 4º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 31,03m², área comum de 13,234m² (sendo 9,194m² coberta e 4,040m² descoberta), perfazendo a área total de 44,264m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0059387 no terreno do condomínio.

b- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO B de final 2, localizadas do 4º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,25m², área comum de 12,901m² (sendo 8,963m² coberta e 3,938m² descoberta), perfazendo a área total de 43,151m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057894 no terreno do condomínio.

c- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO C de finais 3 e 10, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos e de final 10, localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 30,07m², área comum de 12,824m² (sendo 8,909m² coberta e 3,915m² descoberta), perfazendo a área total de 42,894m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057549 no terreno do condomínio.

d- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO D de finais 4 e 9, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos e de final 9, localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 32,78m², área comum de 13,980m² (sendo 9,713m² coberta e 4,267m² descoberta), perfazendo a área total de 46,760m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062736 no terreno do condomínio.

e- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO E de final 5, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,00m², área comum de 10,236m² (sendo 7,112m² coberta e 3,124m² descoberta), perfazendo a área total de 34,236m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045932 no terreno do condomínio.

f- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO F de final 6, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,03m², área comum de 10,248m² (sendo 7,120m² coberta e 3,128m² descoberta), perfazendo a área total de 34,278m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045990 no terreno do condomínio.

g- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO G de final 7, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,29m², área comum de 10,359m² (sendo 7,197m² coberta e 3,162m² descoberta), perfazendo a área total de 34,649m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046487 no terreno do condomínio.

h- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO H de final 8, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,38m², área comum de 10,398m² (sendo 7,224m² coberta e 3,174m² descoberta), perfazendo a área total de 34,778m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046660 no terreno do condomínio.

i- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO I de final 11, localizadas do 3º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,21m², área comum de 12,884m² (sendo 8,951m² coberta e 3,933m² descoberta), perfazendo a área total de 43,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057817 no terreno do condomínio.

j- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO J de final 12, localizadas do 3º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 32,70m², área comum de 13,946m² (sendo 9,689m² coberta e 4,257m² descoberta), perfazendo a área total de 46,646m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062583 no terreno do condomínio.

k- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO K de finais 2 e 11, localizadas no 14º e 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,68m², área comum de 13,084m² (sendo 9,090m² coberta e 3,994m² descoberta), perfazendo a área total de 43,764m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0058717 no terreno do condomínio.

3- UNIDADES SETOR COMERCIAL: a área comum das UNIDADES SETOR COMERCIAL - Loja 1 e Loja 2, abaixo discriminadas, já inclui a área correspondente ao estacionamento de veículo de

Carga e Descarga, localizado no térreo do condomínio de uso compartilhado entre as lojas 1 e 2 do Setor Comercial.

a- A LOJA 1 possuirá a área privativa coberta de 75,20m², área comum de 26,239m² (sendo 9,680m² coberta e 16,559m² descoberta), perfazendo a área total de 101,439m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0143921 no terreno do condomínio.

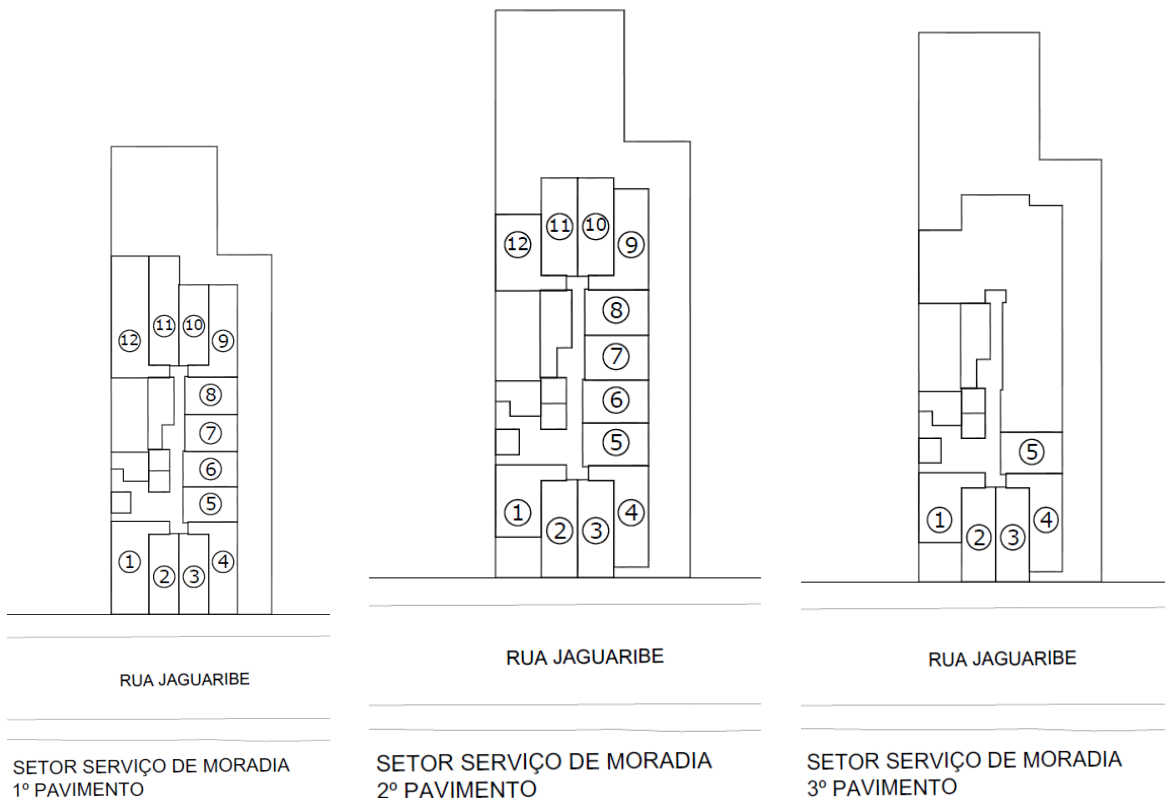
b- A LOJA 2 possuirá a área privativa coberta de 64,63m², área comum de 22,552m² (sendo 8,320m² coberta e 14,232m² descoberta), perfazendo a área total de 87,182m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0123692 no terreno do condomínio.

4- As áreas foram calculadas de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as frações ideais no solo e nas outras partes comuns estão de acordo com o previsto no parágrafo 3º do Art. 1.331, do Código Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004 – (coluna 31 – Quadro II da NBR).

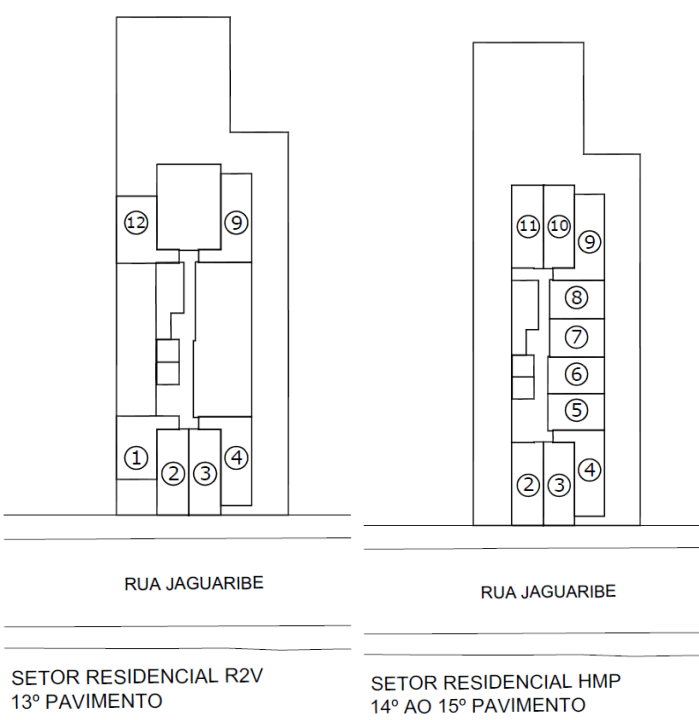
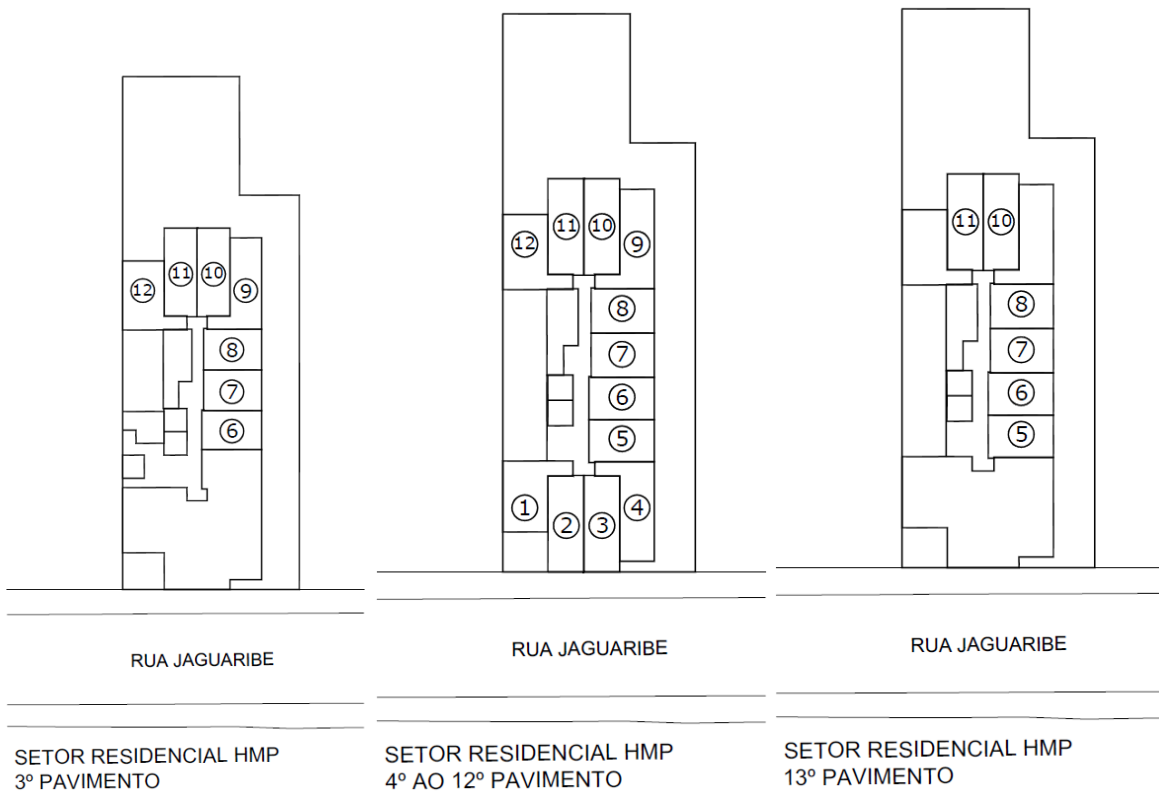
1.6 AS CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

1 As unidades autônomas confrontar-se-ão, de quem da Rua Jaguaribe olha de frente para a entrada do respectivo Condomínio:

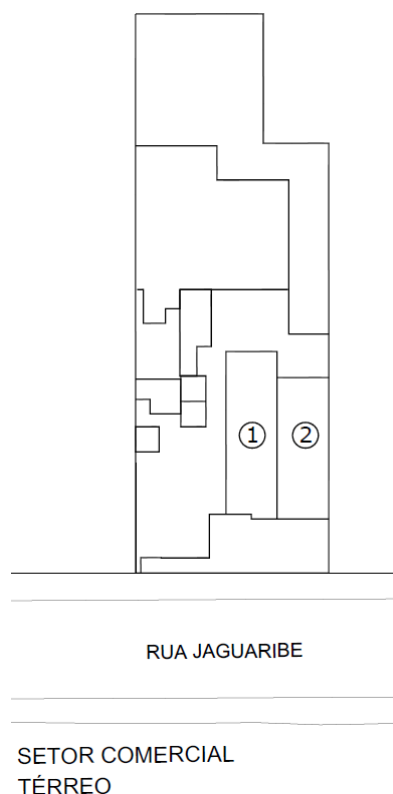
(a) - UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA:



(b) - UNIDADES SETOR RESIDENCIAL (HMP e R2v):



(c) - UNIDADES SETOR COMERCIAL:



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 : Portalegre Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Construção : Tibério Engenharia Ltda.

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

- Fundações: Realizadas de acordo com a natureza do terreno, obtida através de sondagem efetuada por empresa especializada, e de acordo com as cargas determinadas através do projeto estrutural. CONTENÇÃO DE PERIFERIA E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA SERÃO DE ACORDO COM O PROJETO.

- Estrutura: Em concreto armado convencional no térreo, passando para alvenaria estrutural de blocos de concreto do 1º pavimento a cobertura e elementos superiores, seguindo execução e controle rigoroso de acordo com especificações técnicas da ABNT.

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

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

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

4. ACABAMENTOS

- Caixilhos: Acionamento conforme o vão em questão, com folhas de vidro ou veneziana, dependendo do ambiente, sendo as venezianas dos dormitórios de enrolar, em alumínio com pintura eletrostática branca ou PVC, ou ferro com pintura esmalte em áreas técnicas.
- Batentes: Metálicos ou de madeira, com acabamento em pintura esmalte;
- Portas: Folhas tipo colmeia, com acabamento em pintura esmalte, obedecendo aos respectivos vãos;
- Fechaduras: Acabamento cromado, com roseta, marcas Arouca, Imab, La Fonte, Assa Abloy, Pado ou Papaiz; nas portas de entrada será fechadura eletrônica digital com senha marcas Papaiz, Samsung, Intelbras ou Yale;
- Torneiras e Registros: De acordo com os respectivos ambientes, com acabamento cromado, marcas Bognar, Deca, Docol ou Fabrimar;
- Cerâmicas: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Azulejos: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Porcelanatos: Marcas Cecrisa, Eliane, Elisabeth, Incefra, Incepa, LEF ou Portobello;
- Pastilhas cerâmicas: Marcas da Atlas, Jatobá, NGK, Eliane ou Portobello;
- Granitos: Prata Imperial, Branco Siena, Preto São Gabriel, Branco Bahia, Arabesco, Ocre Itabira, Cinza Andorinha ou Corumbá;
- Louças: Vasos sanitários com caixa acoplada, cubas, lavatórios e tanques, marcas Deca, Icasa, Hervy ou Roca (Celite ou Incepa);
- Acabamentos Elétricos: Cor branca, marcas Alumbra, Pial, Prime, Schneider, ABB (Asea Brown Boveri) ou Siemens;
- Tampas de Shaft e Carenagens: Cor branca, marcas Astra ou Plástico Guarulhos.

5. SETOR RESIDENCIAL

5.1. UNIDADES RESIDENCIAIS: 3º AO 15º PAVIMENTO

5.1.1. Dos Apartamentos finais 09 ao 11 do 3º pavimento e finais 02 ao 04 e 09 ao 11 do 4º ao 15º pavimento:

5.1.1.1. Sala e A.P.A.:

- 5.1.1.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.1.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 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;
- 5.1.1.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.1.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.1.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

5.1.1.3. Terraço Social Coberto:

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

5.1.2. Dos Apartamentos final 01 do 4º ao 13º pavimento e final 12 do 3º ao 13º pavimento:

5.1.2.1. Sala e A.P.A.:

- 5.1.2.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;

- 5.1.2.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 5.1.2.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 5.1.2.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

5.1.2.2. Banheiro:

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

5.1.2.3. Terraço Social Coberto:

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

5.1.3. Dos Apartamentos finais 06 ao 08 do 3º pavimento e finais 05 ao 08 do 4º ao 15º pavimento:

5.1.3.1. Sala e A.P.A.:

- 5.1.3.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 5.1.3.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.3.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 5.1.3.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 5.1.3.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

5.1.3.2. Banheiro:

- 5.1.3.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato;
- 5.1.3.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 5.1.3.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 5.1.3.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 5.1.3.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

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

5.2.1. Halls do Térreo e dos pavimentos e cobertura:

- 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. Soleira e baguete: Granito;
- 5.2.1.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.1.6. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.2. Salão de Festas e A.P.A e Coworking:

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

5.2.3. Apoio Externo Festas:

- 5.2.3.1. Piso: Porcelanato, cerâmica, piso drenante ou grama;
- 5.2.3.2. Parede: Textura sobre argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.2.3.3. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;

5.2.4. Academia / Fitness:

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

5.2.5. Terraço Descoberto/ Fitness Outdoor:

- 5.2.5.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.5.2. Parede: Textura sobre argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.2.5.3. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.5.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

5.2.6. Lavanderia e Estar / Laundry:

- 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 gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.6.4. Bancadas, soleiras e baguetes: Granito;
- 5.2.6.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.6.6. Infraestrutura elétrica e hidráulica para futura instalação de três máquinas de lavagem e secagem do tipo industrial.

5.2.7. Terraço Descoberto / Terraço Laundry:

- 5.2.7.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.7.2. Parede: Textura sobre argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 5.2.7.3. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;
- 5.2.7.4. Guarda-Corpo: Gradil de ferro, com pintura esmalte, conforme detalhamento da fachada.

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

- 5.2.8.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 5.2.8.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 5.2.8.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 5.2.8.4. Louças: Vaso sanitário com caixa e lavatório com coluna suspensa.

5.2.9. Piscina e Deck / Solarium:

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

5.2.10. Casa de Bombas da Piscina:

- 5.2.10.1. Piso: Cimentado desempenado;
- 5.2.10.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 5.2.10.3. Teto: Regularização da estrutura

5.2.11. Escadaria do Residencial:

- 5.2.11.1. Piso: Concreto desempenado;
- 5.2.11.2. Parede: Pintura rolada;
- 5.2.11.3. Teto: Pintura rolada;
- 5.2.11.4. Portas Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

5.2.12. Pressurização e Ante Câmara:

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

5.2.13. Cobertura do 1º Pavimento:

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

6. UNIDADES DO SERVIÇO DE MORADIA:

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

6.1.1. Dos Apartamentos finais 01, 04, 09, 11 e 12 do 1º pavimento:

6.1.1.1. Sala e A.P.A.:

- 6.1.1.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 6.1.1.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.1.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 6.1.1.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 6.1.1.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

6.1.1.2. Banheiro:

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

6.1.1.3. Terraço Social Coberto e Descoberto:

- 6.1.1.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.1.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.1.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 6.1.1.3.4. Mureta: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada.

6.1.2. Dos Apartamentos finais 02, 03 e 10 do 1º pavimento, final 01 do 2º e 3º pavimento e final 12 do 2º pavimento:

6.1.2.1. Sala e A.P.A.:

- 6.1.2.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 6.1.2.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 6.1.2.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;
- 6.1.2.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

6.1.2.2. Banheiro:

- 6.1.2.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato;
- 6.1.2.2.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;
- 6.1.2.2.4. Louças: Cuba e vaso sanitário com caixa acoplada;
- 6.1.2.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

6.1.2.3. Terraço Social Coberto:

- 6.1.2.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 6.1.2.3.2. Paredes: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada;
- 6.1.2.3.3. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa;
- 6.1.2.3.4. Mureta: Pintura látex ou textura argamassa, conforme detalhamento da fachada.

6.1.3. Dos Apartamentos finais 09 ao 11 do 2º pavimento e 02 ao 04 do 2º e 3º pavimento:

6.1.3.1. Sala e A.P.A.:

- 6.1.3.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;
- 6.1.3.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;
- 6.1.3.1.3. Teto: Pintura látex sobre gesso e/ou sancas construtivas;
- 6.1.3.1.4. Pia: Tampo em granito e cuba de aço inox;

6.1.3.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

6.1.3.2. Banheiro:

6.1.3.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato;

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

6.1.3.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

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

6.1.3.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

6.1.3.3. Terraco Social Coberto:

6.1.3.3.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;

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

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

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

6.1.4. Dos Apartamentos finais 06 ao 08 do 1º ao 2º pavimento e final 5 do 1º ao 3º pavimento:

6.1.4.1. Sala e A.P.A.:

6.1.4.1.1. Piso e rodapé: Contrapiso para carpete;

6.1.4.1.2. Paredes: Uma fiada de azulejo sobre a pia e pintura látex sobre gesso nas demais áreas;

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

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

6.1.4.1.5. Soleiras e baguete: Granito.

6.1.4.2. Banheiro:

6.1.4.2.1. Piso e rodapé: Porcelanato;

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

6.1.4.2.3. Teto: Pintura látex sobre forro de gesso;

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

6.1.4.2.5. Bancadas, baguete e tento: Granito;

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

6.2.1. Halls do Térreo e dos pavimentos:

6.2.1.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;

6.2.1.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;

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

6.2.1.4. Soleira e baguete: Granito;

6.2.1.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno;

6.2.1.6. Porta Corta Fogo: De acordo com os padrões da ABNT, com pintura esmalte.

6.2.2. Escadaria do Serviço de Moradia:

6.2.2.1. Piso: Concreto desempenado;

6.2.2.2. Parede: Pintura rolada;

6.2.2.3. Teto: Pintura rolada;

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

7. SETOR COMERCIAL – LOJA 1, LOJA 2 E VAGA

7.1. LOJA 1

7.1.1. Loja:

7.1.1.1. Piso: Contrapiso;

7.1.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;

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

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

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

7.2. LOJA 2

7.2.1. Loja:

- 7.2.1.1. Piso: Contrapiso;
- 7.2.1.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.2.1.3. Teto: Pintura látex sobre estrutura, gesso, sanca ou forro falso de gesso;

7.2.2. W.C. P.N.E. Feminino e P.N.E. Masculino:

- 7.2.2.1. Piso e Rodapé: Cerâmica ou porcelanato;
- 7.2.2.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 7.2.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 7.2.2.4. Louças: Vaso sanitário com caixa e lavatório com coluna suspensa;
- 7.2.2.5. Baguete: Granito.

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

7.3.1. Vaga P.N.E.:

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

7.3.2. Acesso Coberto as Lojas:

- 7.3.2.1. Piso: Intertravado ou cimentado desempenado com demarcação da vaga ou grama;
- 7.3.2.2. Teto: Pintura látex ou textura sobre gesso ou argamassa.

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

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

8.1.1. Hall / Lobby:

- 8.1.1.1. Piso: 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. Soleira e baguete: Granito;
- 8.1.1.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.2. Clausura:

- 8.1.2.1. Piso: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.2.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.2.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.2.4. Soleira e baguete: Granito;
- 8.1.2.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.3. Sala Entrega / Delivery:

- 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. Soleira e baguete: Granito;
- 8.1.3.5. Rodapé: Porcelanato, cerâmica ou poliestireno.

8.1.4. Vestiários P.N.E. Feminino e P.N.E. Masculino:

- 8.1.4.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.4.2. Paredes: Azulejo no box e pintura látex sobre gesso no restante;
- 8.1.4.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.4.4. Louças: Vaso sanitário com caixa e lavatório com coluna suspensa.

8.1.5. A.P.A. Funcionários:

- 8.1.5.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.5.2. Paredes: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.5.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.5.4. Pia: Tampo de granito e cuba de aço inox;

8.1.6. D.M.L. / Depósito Térreo:

- 8.1.6.1. Piso e rodapé: 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;

8.1.7. Circulação Funcionários:

- 8.1.7.1. Piso e rodapé: Porcelanato ou cerâmica;
- 8.1.7.2. Parede: Pintura látex sobre gesso;
- 8.1.7.3. Teto: Pintura látex sobre gesso, sanca ou forro falso de gesso;
- 8.1.7.4. Soleira e baguete: Granito;

8.1.8. Centro de Medição:

- 8.1.8.1. Piso: Cimentado desempenado;
- 8.1.8.2. Parede: Pintura látex sobre alvenaria ou estrutura;
- 8.1.8.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.9. Depósito de Lixo:

- 8.1.9.1. Piso: Cerâmica;
- 8.1.9.2. Parede: Azulejo até o fundo de viga e pintura látex sobre estrutura nas demais áreas;
- 8.1.9.3. Teto: Regularização da estrutura.

8.1.10. Cobertura no 17º pavimento e Ático:

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

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

8.2.1. Cobertura do 1º Pavimento:

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

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

8.3.1. Das Fachadas, Muros e Gradis:

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

8.3.2. Dos Jardins e Calçamentos Externos:

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

9. EQUIPAMENTOS – SISTEMAS:

Os equipamentos e sistemas listados a seguir são os existentes no condomínio como um todo (Lojas, 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.

9.1. Elevadores: Serão instaladas duas unidades dimensionadas para atender ao tráfego do Residencial da edificação, atendendo do Térreo e do 3º ao 16º pavimento; e uma unidade dimensionada para atender ao tráfego do Serviço de Moradia da edificação, atendendo do Térreo ao 3º 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, e obedecerá às normas da concessionária. A tubulação será executada em aço preto ou cobre, com prumadas externas, alimentando os pontos dos aquecedores central de água. As prumadas externas serão pintadas em esmalte na mesma cor da fachada, facilitando a inspeção e manutenção.

9.6. Sistema de Aquecimento para os Chuveiros: As unidades de Serviço de Moradia, finais 01 a 12, do 1º ao 2º pavimento e finais 01 ao 05 do 3º pavimento terão aquecimento de água central a gás para os chuveiros. As unidades do Residencial, finais 06 ao 12 do 3º pavimento e finais 01 ao 12 do 4º ao 13º pavimento e finais 02 ao 11 do 14º ao 15º pavimento terão aquecimento de água central a gás para os chuveiros.

9.7. Sistema de Interfonia: Central de interfone para o Serviço de Moradia localizada no Hall/ Lobby, interligando-a aos apartamentos do Serviço de Moradia, de acordo com projeto específico. Central de interfone para o Residencial localizada no Hall / Lobby, interligando-a aos apartamentos do Residencial, de acordo com projeto específico.

9.8. Sistema de Voz, Dados e Imagem: Tubulação seca desde o poste de entrada e da cobertura, até os diversos pontos distribuídos na edificação. Cabe ao condomínio, ou ao condômino, a contratação da empresa de TV a cabo, satélite ou coletiva, para a execução das instalações. Será executada a instalação completa de um ponto de voz por apartamento, de acordo com as normas e exigências da empresa contratada de sistema de voz, dados e imagem.

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

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

9.11. Portões: Será instalada e entregue em funcionamento a automação dos portões de pedestres, com acionamento pelo Hall/Lobby.

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

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

9.14. Sustentabilidade e Consumo Racional de Recursos Naturais: O empreendimento será dotado de um sistema de aproveitamento de água de chuva com a captação e retenção de águas pluviais reservada para fins não potáveis. As unidades autônomas serão dotadas de dispositivos economizadores de água, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros). As Áreas Comuns serão dotadas de dispositivos economizadores de água e energia elétrica, isto é, serão entregues bacias sanitárias com duplo acionamento (3 e 6 litros) e o sistema de iluminação de escadas, hall social e halls de serviço serão compostos com sensores ativando luz somente na presença dos usuários.

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

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

O condomínio será entregue limpo, em condições de habitabilidade, e com a execução das instalações internas dos apartamentos de água fria e interfone, além da tubulação seca para sistema de voz, dados e imagem, restando aos condôminos a solicitação da ligação de luz e 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 shafts não devem ser revestidos com qualquer material que não o entregue pela construtora.

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

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

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

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

As unidades de serviço de moradia e unidades do residencial serão entregues com um cooktop elétrico de duas bocas com potência máxima de 3.000W; por segurança e por limitação de carga, fica proibida a instalação de qualquer equipamento de cocção com mais de 02 bocas e 3.000W. Não estão previstos pontos elétricos e hidráulicos para a instalação de máquina de lavar louça, máquina de lavar roupa e ponto elétrico/carga para a instalação de forno elétrico nestas unidades. A carga instalada de acordo com as determinações preceituais da ENEL é de 8.200W. Para efeito de cálculo da carga instalada, temos forno de microondas de 1.500W, cooktop de 3.000W, iluminação e tomada de 3.700W. Estas unidades não possuirão instalação de gás e fica proibida a instalação de qualquer equipamento a gás nas mesmas.

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

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

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

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

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

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO “CONDOMÍNIO HELLO HIGIENÓPOLIS”

2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO “CONDOMÍNIO HELLO HIGIENÓPOLIS”

CAPÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

Art. 1º- O empreendimento denominado Condomínio **“HELLO HIGIENÓPOLIS”**, será construído em terreno situado na Rua Jaguaribe, nº 495, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 134.626 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, constituído por única torre de destinação mista, devidamente descrito e caracterizado no Instrumento de Memorial de Incorporação que a presente integra.

Art. 2º- O Condomínio ora constituído regular-se-á pela presente Convenção e, no que for aplicável, pelos artigos 1.331 a 1358 do Código Civil (Lei 10.406, 10/01/2002), pela Lei nº 10.931/2004 e pelas disposições residuais da Lei Federal nº 4.591, de 16.12.1964, e legislação complementar vigente.

Parágrafo 1º- Esta Convenção e o Regimento Interno obrigam a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes.

Parágrafo 2º- Sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

- (a) - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comum, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;
- (b) - no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma;
- (c) - não obstante o estabelecido na alínea "b" acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos cometidos e eventual débito por aquele cometido e contraído.

Art. 3º- Em razão das características do Condomínio **“HELLO HIGIENÓPOLIS”**, de natureza mista, composto por unidades NR1-12 com serviço de hospedagem ou moradia (categoria de uso NR1-12), doravante designadas Setor Serviço de Moradia; unidades residenciais (HMP e R2V), doravante designadas Setor Residencial; e unidades comerciais (NR1-3), doravante designadas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2, em seu todo e, de sorte a promover uma maior agilidade e versatilidade operacional e com vistas à melhor convivência, complementar e mais bem explicitará o Regimento Interno do Condomínio adiante previsto, que poderá ser reformulado somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e aprovado pelo Síndico e Conselho Fiscal, de sorte a corrigir e/ou elidir reiteradas faltas ou ainda preencher lacunas

eventualmente não previstas neste instrumento e só detectadas no momento da efetiva instalação da vida Condominial.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUNS

Art. 4º Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos, nos termos do Art. 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil, tidas e havidas como inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais coisas, constituindo Condomínio de todos, todas aquelas que, por sua natureza, destinação ou função, sejam de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades nos edifícios ou ocupantes, e especialmente, as seguintes: o terreno em que se levantará a edificação, as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado, as fachadas e seus ornamentos, os encanamentos-tronco de água, luz, força, gás, telefone, esgotos e os condutores de águas pluviais, os ramais tronco de eletricidade, de telefone e interfone, destinados às dependências de propriedade e uso comuns, inclusive terminais, os elevadores e seus poços, bases, motores, equipamentos, acessórios e respectivas casas de máquinas, e, mais, nos respectivos pavimentos, a saber:

(1) – TÉRREO - conforme planta baixa nº 02/07 do projeto aprovado, com acesso principal pela Rua Jaguaribe, nº 495, conterà:

(a) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia: 1 (um) poço de elevador NR, 1 (uma) caixa de escada NR protegida para acesso ao pavimento superior, ventilação escada NR e vazio.

(b) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial: 2 (dois) poços de elevadores residencial, 1 (uma) caixa de escada residencial pressurizada para acesso ao 3º pavimento, sala de pressurização área técnica, espaço para salão de festas/área de preparação de alimentos (APA)/coworking, 2 (dois) wc, sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), pavimento semipermeável sem vegetação e área ajardinada sobre solo natural.

(c) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial: centro de medição, circulação, sala de entrega, depósito para material de limpeza (DML), área de preparação de alimentos (APA) para funcionários do condomínio, 02 (dois) vestiários, sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), acesso de pedestres, clausura e hall.

(d) Como partes de propriedade comum de uso das unidades Setor Serviço de Moradia, Setor Residencial e Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2: abrigo, depósito para lixo e espaço para câmara transformadora enterrada.

(e) Como partes de propriedade comum de uso compartilhado das unidades Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2: 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo para carga e descarga coberta adaptada para portadores de necessidades especiais (PNE) e acesso de veículo a vaga através de guia rebaixada.

(f) Como partes de propriedade comum de uso exclusivo do Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2: acesso de pedestres as lojas, área coberta sem vedação; além de parte de propriedade e uso exclusivo ou unidade autônoma: constituída por 02 (duas) lojas de números 1 e 2, contendo em cada uma delas, 01 (um) wc masculino/feminino adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE).

(2) – 16 (dezesseis) ANDARES SUPERIORES - do 1º ao 16º andar, contendo:

(a) - No 1º PAVIMENTO - conterá, conforme planta baixa nº 02/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia, tais como: shaft's, vazios, área comum (circulação), 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais (sem parada no pavimento), 1 (uma) caixa de escada NR para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), ventilação escada NR, 1 (uma) caixa de escada Residencial (sem acesso no pavimento), 07 (sete) caixas d'água, sendo: 01 (uma) para consumo das unidades do Setor Residencial, 03 (três) para consumo das unidades do Setor Serviço de Moradia e 03 (três) para consumo do Setor Comercial - LOJA 1 e LOJA 2, laje descoberta; e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Serviço de Moradia.

(b) - No 2º PAVIMENTO – conterá, conforme planta baixa nº 03/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia, tais como: área comum (circulação), vazios, shaft's, 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais (sem parada no pavimento), 1 (uma) caixa de escada NR para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), 1 (uma) caixa de escada Residencial (sem acesso no pavimento); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Serviço de Moradia.

(c) - No 3º PAVIMENTO – conterá, conforme planta baixa nº 03/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial, tais como: área comum (circulação), vazios, shaft's, 3 (três) poços de elevadores, sendo: 01 (um) NR e 02 (dois) residenciais, 02 (duas) caixas de escada, sendo: 01 (uma) NR para acesso ao pavimento inferior e 01 (uma) Residencial para acesso ao térreo e ao pavimento superior, ambas com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 05 (cinco) unidades Setor Serviço de Moradia de final 1 à 5 e 07 (sete) unidades Setor Residencial de final 6 à 12.

(d) - Do 4º PAVIMENTO ao 13º PAVIMENTO – conterá, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 12 (doze) unidades Setor Residencial, sendo que no 13º pavimento, as unidades de final 1, 2, 3, 4, 9 e 12 são da categoria R2V.

(e) - No 14º PAVIMENTO – conterá, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, laje impermeabilizada descoberta, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), laje descoberta; e ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 10 (dez) unidades Setor Residencial.

(f) - No 15º PAVIMENTO – conterá, conforme planta baixa nº 04/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior e superior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE); e

ainda, partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, que se constituem de 10 (dez) unidades Setor Residencial.

(g) - No 16º PAVIMENTO – conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade comum de uso exclusivo das unidades Setor Residencial, tais como: vazios, shaft's, pergolado descoberto, academia, 2 (dois) poços de elevadores residencial, 01 (uma) caixa de escada residencial para acesso ao pavimento inferior com área de resgate para portadores de necessidades especiais (módulo PNE), 2 (dois) wc, sendo: 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, ambos adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE), circulação, lavanderia, estar, casa de bombas, piscina descoberta sem aquecimento, terraços descobertos lazer e deck descoberto.

(4) – ÁTICO (17º pavimento de acesso restrito para manutenção), conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade e uso comum, tais como: caixas d'água, área técnica, vazios e laje impermeabilizada descoberta.

(5) – COBERTURA conterà, conforme planta baixa nº 05/07 do projeto aprovado, partes de propriedade e uso comum, tais como: cobertura e laje impermeabilizada.

Parágrafo 1º As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com a edificação, só poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas mediante o regular procedimento descrito nos artigos 28, 29, 30 e 31 desta Convenção.

Parágrafo 2º As partes comuns, principalmente as entradas do Condomínio, os "halls" de cada andar e escadas, estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo ser nelas depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da Administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção e/ou Regimento Interno do Condomínio.

Parágrafo 3º Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns do Condomínio, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do Condomínio.

Parágrafo 4º As áreas de lazer e áreas compartilhadas localizadas no térreo e 16º pavimento, serão de uso comum das unidades Setor Residencial, não sendo permitido o seu uso pelos condôminos, ocupantes, usuários ou visitantes das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2.

Parágrafo 5º As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo/SP, através do **Alvará de Aprovação de Edificação Nova expedido sob nº 2020/00807-00, publicado em 18/01/2020, processo nº 6023.2019/0002211-9.**

CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 5º- São partes de propriedade exclusiva dos condôminos, denominadas unidades autônomas, distribuindo-se pelos respectivos pavimentos, totalizando 178 (cento e setenta e oito) unidades autônomas, sendo: 29 (vinte e nove) unidades autônomas Setor Serviço de Moradia, distribuídas do 1º ao 3º pavimento do Edifício, 147 (cento e quarenta e sete) unidades autônomas Setor Residencial, distribuídas do 3º ao 15º pavimento do Edifício, além de, 02 (duas) unidades autônomas Setor

Comercial - Loja 1 e Loja 2, distribuídas no térreo do Edifício, que possuirão a seguinte identificação e designação numérica:

(a) – UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112 – 1º pavimento;
201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212 – 2º pavimento;
301, 302, 303, 304 e 305 – 3º pavimento;

(b) – UNIDADES SETOR RESIDENCIAL HMP:

306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312 – 3º pavimento;
401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412 – 4º pavimento;
501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512 – 5º pavimento;
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612 – 6º pavimento;
701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712 – 7º pavimento;
801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812 – 8º pavimento;
901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912 – 9º pavimento;
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012 – 10º pavimento;
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112 – 11º pavimento;
1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212 – 12º pavimento;
1305, 1306, 1307, 1308, 1310 e 1311 – 13º pavimento;
1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410 e 1411 – 14º pavimento;
1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510 e 1511 – 15º pavimento.

(c) – UNIDADES SETOR RESIDENCIAL R2V:

1301, 1302, 1303, 1304, 1309 e 1312 – 13º pavimento;

(d) – UNIDADE SETOR COMERCIAL - LOJAS 1 e LOJA 2:

1 e 2 – Térreo

Parágrafo 1º - Das áreas e frações ideais de terreno atribuídas às unidades:

1- UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA:

a- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO I de final 1, localizadas no 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 31,03m², área comum de 11,114m² (sendo 8,208m² coberta e 2,906m² descoberta), perfazendo a área total de 42,144m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0059387 no terreno do condomínio.

b- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO II de final 2, localizadas no 1º, 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,25m², área comum de 10,836m² (sendo 8,003m² coberta e 2,833m² descoberta), perfazendo a área total de 41,086m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057894 no terreno do condomínio.

c- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO III de final 3 e 10, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos e de final 3 localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 30,07m², área comum de 10,770m² (sendo 7,953m² coberta e 2,817m² descoberta), perfazendo a área total de 40,840m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057549 no terreno do condomínio.

d- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO IV de final 4 e 9, localizadas no 2º andar ou pavimento e de final 4 localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 32,78m², área comum de 11,741m² (sendo 8,671m² coberta e 3,070m² descoberta), perfazendo a área total de 44,521m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062736 no terreno do condomínio.

e- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO V de final 5, localizadas no 1º, 2º e 3º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,00m², área comum de 8,596m² (sendo 6,348m² coberta e 2,248m² descoberta), perfazendo a área total de 32,596m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045932 no terreno do condomínio.

f- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VI de final 6, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,03m², área comum de 8,606m² (sendo 6,355m² coberta e 2,251m² descoberta), perfazendo a área total de 32,636m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045990 no terreno do condomínio.

g- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VII de final 7, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,29m², área comum de 8,700m² (sendo 6,425m² coberta e 2,275m² descoberta), perfazendo a área total de 32,990m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046487 no terreno do condomínio.

h- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO VIII de final 8, localizadas no 1º e 2º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,38m², área comum de 8,732m² (sendo 6,448m² coberta e 2,284m² descoberta), perfazendo a área total de 33,112m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046660 no terreno do condomínio.

i- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO IX de final 11, localizada no 2º andar ou pavimento, possuirá a área privativa coberta de 30,21m², área comum de 10,821m² (sendo 7,991m² coberta e 2,830m² descoberta), perfazendo a área total de 41,031m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057817 no terreno do condomínio.

j- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO X de final 12, localizada no 2º andar ou pavimento, possuirá a área privativa coberta de 32,70m², área comum de 11,711m² (sendo 8,648m² coberta e 3,063m² descoberta), perfazendo a área total de 44,411m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062583 no terreno do condomínio.

k- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XI de final 1, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 46,59m² (sendo 31,03m² coberta e 15,560m² descoberta), área comum de 12,228m² (sendo 9,030m² coberta e 3,198m² descoberta), perfazendo a área total de 58,818m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0065343 no terreno do condomínio.

l- cada uma das UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XII de finais 4 e 9, localizadas no 1º andar ou pavimento, possuirão a área privativa total de 35,93m² (sendo 32,78m² coberta e 3,150m² descoberta), área comum de 11,966m² (sendo 8,837m² coberta e 3,129m² descoberta), perfazendo a área total de 47,896m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0063942 no terreno do condomínio.

m- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XIII de final 11, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 41,20m² (sendo 30,21m² coberta e 10,990m² descoberta), área comum de 11,607m² (sendo 8,571m² coberta e 3,036m² descoberta), perfazendo a área total de 52,807m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062024 no terreno do condomínio.

n- a UNIDADE SETOR SERVIÇO DE MORADIA TIPO XIV de final 12, localizada no 1º andar ou pavimento, possuirá a área privativa total de 60,16m² (sendo 32,70m² coberta e 27,460m² descoberta), área comum de 13,679m² (sendo 10,102m² coberta e 3,577m² descoberta), perfazendo a área total de 73,839m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0073094 no terreno do condomínio.

2- UNIDADES SETOR RESIDENCIAL:

a- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO A de final 1, localizadas do 4º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 31,03m², área comum de 13,234m² (sendo 9,194m² coberta e 4,040m² descoberta), perfazendo a área total de 44,264m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0059387 no terreno do condomínio.

b- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO B de final 2, localizadas do 4º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,25m², área comum de 12,901m² (sendo 8,963m² coberta e 3,938m² descoberta), perfazendo a área total de 43,151m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057894 no terreno do condomínio.

c- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO C de finais 3 e 10, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos e de final 10, localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 30,07m², área comum de 12,824m² (sendo 8,909m² coberta e 3,915m² descoberta), perfazendo a área total de 42,894m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057549 no terreno do condomínio.

d- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO D de finais 4 e 9, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos e de final 9, localizadas no 3º andar ou pavimento, possuirão a área privativa coberta de 32,78m², área comum de 13,980m² (sendo 9,713m² coberta e 4,267m² descoberta), perfazendo a área total de 46,760m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062736 no terreno do condomínio.

e- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO E de final 5, localizadas do 4º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,00m², área comum de 10,236m² (sendo 7,112m² coberta e 3,124m² descoberta), perfazendo a área total de 34,236m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045932 no terreno do condomínio.

f- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO F de final 6, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,03m², área comum de 10,248m² (sendo 7,120m² coberta e 3,128m² descoberta), perfazendo a área total de 34,278m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0045990 no terreno do condomínio.

g- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO G de final 7, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,29m², área comum de 10,359m² (sendo 7,197m² coberta e 3,162m² descoberta), perfazendo a área total de 34,649m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046487 no terreno do condomínio.

h- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO H de final 8, localizadas do 3º ao 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 24,38m², área comum de 10,398m² (sendo 7,224m² coberta e 3,174m² descoberta), perfazendo a área total de 34,778m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0046660 no terreno do condomínio.

i- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO I de final 11, localizadas do 3º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,21m², área comum de 12,884m² (sendo 8,951m² coberta e 3,933m² descoberta), perfazendo a área total de 43,094m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0057817 no terreno do condomínio.

j- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO J de final 12, localizadas do 3º ao 13º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 32,70m², área comum de 13,946m² (sendo 9,689m² coberta e 4,257m² descoberta), perfazendo a área total de 46,646m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0062583 no terreno do condomínio.

k- cada uma das UNIDADES SETOR RESIDENCIAL TIPO K de finais 2 e 11, localizadas no 14º e 15º andares ou pavimentos, possuirão a área privativa coberta de 30,68m², área comum de 13,084m² (sendo 9,090m² coberta e 3,994m² descoberta), perfazendo a área total de 43,764m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0058717 no terreno do condomínio.

3- UNIDADES SETOR COMERCIAL: a área comum das UNIDADES SETOR COMERCIAL - Loja 1 e Loja 2, abaixo discriminadas, já inclui a área correspondente ao estacionamento de veículo de

Carga e Descarga, localizado no térreo do condomínio de uso compartilhado entre as lojas 1 e 2 do Setor Comercial.

a- A LOJA 1 possuirá a área privativa coberta de 75,20m², área comum de 26,239m² (sendo 9,680m² coberta e 16,559m² descoberta), perfazendo a área total de 101,439m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0143921 no terreno do condomínio.

b- A LOJA 2 possuirá a área privativa coberta de 64,63m², área comum de 22,552m² (sendo 8,320m² coberta e 14,232m² descoberta), perfazendo a área total de 87,182m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0123692 no terreno do condomínio.

I.I.I.I. Parágrafo 2º As unidades autônomas do Condomínio “HELLO HIGIENÓPOLIS”, confrontar-se-ão, conforme Memorial de Incorporação, parte integrante deste Instrumento.

Parágrafo 3º- As 02 (duas) unidades autônomas comerciais se destinam aos fins exclusivamente comerciais, com as limitações apenas desta Convenção e da Legislação vigente aplicável, nelas sendo vedada a exploração de atividades não condizentes com o padrão do empreendimento, tais como ruidosas, que produzam odores, incômodas ou que ofereçam riscos à segurança do empreendimento e seus condôminos, e, ainda, boates, casa de shows ou similares, fliperama, sex-shop, associações esportivas, cultos ou reuniões religiosas, bingos, jogos de qualquer natureza, eventos ou reuniões políticas, oficinas de motores, funilaria, pintura e de borracharia, aves e animais vivos, açougues, peixarias, funerárias, confecções, lavanderias, tinturarias, carvoaria, agremiações e/ou associações carnavalescas e/ou desportivas, loja de veículos, peças e acessórios, venda de artigos de segunda-mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio ou estoques provenientes de falência, bem como quaisquer atividade que produzam emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego da vizinhança e dos demais condôminos; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio, sendo que a Loja 1 e Loja 2, deverão obedecer atividades enquadradas na NR1-3 (comércio diversificado de âmbito local) conforme descrito no projeto aprovado.

Parágrafo 4º- As atividades e a destinação de uso das Lojas 1 e 2 somente poderão ser alteradas mediante aprovação municipal e votação de 2/3 dos condôminos, conforme dispõe o artigo 29 desta Convenção.

Parágrafo 5º- As 29 (vinte e nove) unidades autônomas Setor Serviço de Moradia, destinam-se para fins exclusivamente de moradia, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Parágrafo 6º- As 147 (cento e quarenta e sete) unidades autônomas Setor Residencial destinam-se ao fim estritamente residencial, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

Parágrafo 7º- Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os pisos, esquadrias, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, energia elétrica, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico e/ou Administradora do Condomínio.

Parágrafo 8º- Quando o estrago ocorrer em qualquer prumada ou linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.

Parágrafo 9º- O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa a sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

Parágrafo 10- Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, dos membros da Administração e dos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, sempre quando necessário, em qualquer hora do dia ou da noite, para verificação ou reparo.

Parágrafo 11- Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

Parágrafo 12- Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem suas vezes fizerem na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta Convenção e do Regimento Interno, não comprometendo ou permitindo que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do Condomínio.

Parágrafo 13- Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de energia elétrica, gás, e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do Condomínio.

Parágrafo 14- Além dos direitos expressamente previstos nesta Convenção é facultado aos condôminos:

- (a) - instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do Regimento Interno;
- (b) - executar as suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venham prejudicar os demais condôminos residentes no Condomínio;
- (c) - usar, gozar, fruir e dispor livremente da respectiva unidade imobiliária, de acordo com o respectivo destino desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Condomínio, que não causem dano aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições contidas nesta Convenção e no Regulamento Interno, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem estar dos demais condôminos e as normas de segurança;
- (d) - usar e gozar das partes comuns do Condomínio, segundo sua destinação específica, desde que não impeçam idêntico uso e gozo por parte dos demais possuidores, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- (e) - locar sua unidade, sendo que os locatários deverão cumprir as normas descritas nesta Convenção e no Regimento Interno, as quais deverão ser informadas pelo proprietário da unidade e desde que não se infringam as normas legais, respeitando o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde, o bem estar dos demais condôminos e as normas de segurança.

Parágrafo 15º- São ainda direitos dos condôminos:

- (a) - participar das assembleias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia (estando quite com suas contribuições condominiais), pessoalmente ou através de procurador, na forma deste instrumento;

- (a.1) - o condômino, ainda que não esteja quite com suas contribuições condominiais, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que somente exijam o quórum da unanimidade, estabelecido pela Lei e/ou por esta Convenção;
- (b) - votar e ser votado para os cargos de Síndico do Condomínio, ou ainda, membro do Conselho Fiscal, nos termos e na forma deste instrumento e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais (artigo 1335, inciso III, do Código Civil);
- (c) - comunicar à Administração do Condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância do Regimento Interno e desta Convenção, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da Administração;
- (d) - pedir, por escrito, esclarecimento ou providência aos membros da Administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na portaria, se assim o desejar;
- (e) - utilizar os serviços opcionais, com o mesmo respeito às normas que o presidirem, efetivando regular pagamento decorrente dessa utilização.

Parágrafo 16º- O Síndico poderá autorizar a realização de obra em unidade de propriedade exclusiva em que haja vazamento, quando o proprietário se recusar a providenciar, ou procrastinar o conserto em manifesto prejuízo de outro condômino.

Parágrafo 17º- O custo da obra realizada nas condições previstas no parágrafo anterior será obrigatoriamente rateado entre todos os condôminos, quando for impossível apurar-se a responsabilidade pelo vazamento, conferido o direito de regresso, em face do proprietário responsável, se apurado posteriormente.

CAPÍTULO IV - DO REGIMENTO INTERNO

Art. 6º- O Regimento Interno, disciplinador da conduta interna dos condôminos do Condomínio “HELLO HIGIENÓPOLIS” e usuários, a qualquer título, de suas áreas privativas e comuns, constitui parte integrante e complementar deste instrumento, conforme artigo 1.334, V do Código Civil Brasileiro, não contrariando as disposições desta Convenção que prevalecem para todos os fins e efeitos de direito.

Parágrafo 1º- O Regimento Interno somente poderá ser modificado observando o quórum de aprovação de maioria simples (metade + um) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônomas integrantes do Condomínio presentes na Assembleia especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo 2º- Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção e a legislação pertinente.

Parágrafo 3º- O Regulamento Interno tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do Condomínio, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

Parágrafo 4º- Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos, seus sucessores, locatários, dependentes, usuários autorizados, hóspedes, serviços e convidados ficam sujeitos a este Regimento Interno.

Parágrafo 5º- Das fachadas externas - É expressamente proibido alterar a parte externa do Condomínio com cores ou tonalidades diversas, ou promover a instalação de objetos nas janelas que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação das unidades, tais como, exaustores, aparelhos de

refrigeração de ar, antenas, toldos, telas, varais, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais ou visíveis, etc.

Parágrafo 6º- A instalação de redes de segurança nas sacadas, varandas e janelas deverá obedecer ao seguinte padrão: Cor: Cristal – Lado da Instalação: lado externo do guarda-corpo/peitoral ou da janela.

Parágrafo 7º- Consoante ao disposto no parágrafo anterior e de sorte a manter uma unicidade estética e harmoniosa da fachada do Edifício, é permitido o uso de persiana do tipo *blackout* na cor Branca.

Parágrafo 8º- São direitos e obrigações dos condôminos, usuários autorizados, moradores e locatários:

(a) Manter sempre a porta de entrada da sua unidade devidamente fechada. Em hipótese alguma, o Condomínio será responsabilizado por furtos ou extravios ocorridos dentro das unidades autônomas;

(a.1) Em casos de viagem ou ausência prolongada do condômino, o mesmo deverá informar por escrito à Administradora ou via e-mail ou via internet, o tempo previsto da ausência, o endereço e telefones para contato em casos de emergência, assim como, fechar os registros da unidade;

(b) Manter as torneiras das unidades devidamente fechadas, quando não estiverem em uso normal, mesmo durante as épocas de falta de água, a fim de evitar que a perda prejudique os demais moradores, ou que possa causar danos à unidade do andar inferior;

(c) Manter as luzes e aparelhos elétricos desligados, quando não estiverem dentro da unidade, com o fim de evitar eventuais superaquecimentos e consequentes curtos circuitos. A conta de energia elétrica da unidade é de exclusiva responsabilidade do condômino;

(d) A limpeza das varandas, janelas, portas e abas somente deverá ser feita com a utilização de panos molhados, evitando-se qualquer arremesso e consequente escoamento da água para os andares inferiores. Da mesma forma deve-se evitar a irrigação excessiva de água nos vasos de plantas, que estiverem nas varandas;

(e) O condômino é responsável, pelas redes de instalações elétricas e hidráulicas da sua unidade autônoma, sendo seu dever mantê-las em perfeito estado, a fim de não causar danos às demais unidades;

(f) Comunicar previamente a Administradora por escrito, via e-mail ou via internet, toda e qualquer obra a ser executada nas unidades, tais como, instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, bem como instalação ou troca de pisos, esquadrias e janelas, sendo certo que tais obras, consertos ou reparações serão de iniciativa, risco e a expensas do próprio condômino, observada a alínea “k” desse parágrafo.

(f.1) Deverão ser fornecidos detalhes, tais como: nome da empresa e das pessoas que executarão os serviços; data e horário previsto para início e finalização, e; qualquer observação adicional que seja relevante.

(f.2) Caso a ação comunicada não representar nenhum obstáculo ou contratempo que venha a atrapalhar o bom andamento do serviço, perigo iminente ao Condomínio e às pessoas que ali residem ou transitam, uma cópia desta comunicação será passada e devidamente autorizada à administração de condomínio – controle de acesso, que controlará a movimentação dessas pessoas. Os operários destas empresas ficarão com o acesso restrito às áreas das obras.

(f.3) O não cumprimento desta instrução implicará na retirada imediata dos mesmos das dependências do Condomínio.

(f.4) Será de exclusiva responsabilidade do condômino, e somente deste condômino o acompanhamento das tarefas que forem contratadas por ele.

(g) Acondicionar o lixo acumulado e lixo reciclável em sacos plásticos e distintos, e colocá-los no respectivo depósito de lixo localizado no térreo.

(h) Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como, os pisos, esquadrias, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, energia elétrica, telefone e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis

de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito da Administração do Condomínio.

(i) Todas as despesas de manutenção, conservação e obras realizadas nas unidades autônomas, inclusive instalações de máquinas e equipamentos, impostos e taxas de serviços de luz, força e outras contratadas pelo respectivo condômino, correrão por sua exclusiva conta e responsabilidade, salvo aquelas que digam respeito às áreas, partes e coisas comuns e a estrutura do Condomínio.

(j) É permitida a modificação ou reforma das respectivas unidades autônomas, desde que observado o disposto nesta Convenção e Regimento, desde que atendida a legislação vigente, observado o disposto na alínea “k” abaixo.

(k) Em nenhuma hipótese será permitido fazer quaisquer obras que atinjam a estrutura do Condomínio, bem como modificar a disposição das paredes internas que contenham canalizações comuns, proceder à junção de unidades, nem realizar rasgos para embutimento de tubulações (elétricas, hidráulicas, telefônica, etc.), uma vez que projeto foi executado em alvenaria estrutural, sendo que as paredes são a estrutura e a remoção ou alteração de qualquer uma delas, exceto àquelas executadas com alvenaria de vedação, poderá causar danos irreparáveis ao Edifício.

(l) Observado o disposto na alínea anterior, quaisquer obras na unidade, desde que não saiam prejudicadas ou danificadas as redes de infraestrutura, só serão permitidas mediante prévia anuência do Síndico e apresentação de projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo CREA e/ou CAU, com aprovação, emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e/ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) junto ao órgão credenciado e ainda, responsabilidade deste. Na hipótese de o Síndico necessitar de auxílio técnico para análise do projeto, todos os custos incorridos deverão ser integralmente arcados pelo condômino interessado na reforma.

(m) A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril, etc., somente serão permitidos de segunda às sexta-feira das 08h00min às 17h00min, e aos sábados das 09h00min às 14h00min. Não serão permitidos esses serviços aos domingos e feriados.

(n) Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso Síndico ou à Administração, que comunicará o fato aos demais moradores.

(o) O entulho proveniente de obras, de reformas e de reparos será removido por conta e as expensas do condômino da unidade, devidamente acondicionado e no horário e local previamente determinado pela Administração.

(p) Caso o entulho não seja removido, a Administração poderá providenciar a remoção, por ordem do Síndico, arcando o condômino com todos os custos incorridos, acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) do valor da contribuição do mês vigente, correspondente a sua unidade.

(q) É dever de todo condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, prepostos da Administração e demais pessoas por ela credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Condomínio, sua segurança e solidez, bem como para a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.

(r) É obrigação de todo condômino, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinha, etc.

(s) O condômino ou usuário deverá zelar para que não permaneçam abertas as torneiras de água, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos ligados, com perigo à segurança do condômino infrator ou vizinhos, sendo expressamente vedada a utilização ou manutenção de botijões de gás.

(t) A remoção de pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador ou qualquer outro meio que impeça sua dispersão.

(u) É obrigação de todo condômino comunicar imediatamente ao Síndico ou à Administração, a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma.

(v) É dever de todo condômino ou ocupante não abusar do consumo de água, energia elétrica, observar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de

conservação suas instalações, obrigando-se a comunicar à Administradora toda e qualquer irregularidade, logo que constatada.

(w) É permitido manter nas unidades autônomas animais domésticos. O condômino proprietário do animal deverá observar rigorosamente o quanto segue:

(w.1) os condôminos são responsáveis pelo incômodo/danos provocados aos demais ocupantes do Condomínio pelo animal de que tenham guarda;

(w.2) a circulação dos animais pelas áreas comuns far-se-á exclusivamente em coleiras, gaiolas, focinheiras ou no colo do responsável;

(w.3) os condôminos, em circulação com os animais, deverão fazer uso exclusivo dos elevadores destinados para tanto pela administração do condomínio;

(w.4) em nenhum caso será permitida a permanência de animais em qualquer área comum;

(w.5) os proprietários dos animais são responsáveis pela limpeza dos resíduos derivados das necessidades fisiológicas dos animais sob sua guarda nas áreas comuns do Condomínio, que deverá ser realizada imediatamente;

(w.6) os condôminos que tiverem animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, especialmente no tocante à vacinação adequada para cada espécie;

(w.7) é obrigatória a vacinação anual dos animais contra raiva, devendo o proprietário do animal, comprovar esta circunstância sempre que solicitado pela administração.

(x) é dever do Condomínio, respeitar e cumprir todas e quaisquer obrigações construtivas e ambientais assumidas pela INCORPORADORA, devidamente ajustadas nos instrumentos próprios, para construção e realização do empreendimento imobiliário, ora Condomínio, ficando certo que, eventual responsabilidade civil e criminal pelo descumprimento dos referidos ajustes após a instituição e especificação do Condomínio serão de responsabilidade exclusiva da coletividade que integrará o mesmo, portanto, de responsabilidade exclusiva do Condomínio.

Parágrafo 9º- É expressamente proibido aos condôminos, usuários autorizados, moradores e locatários:

(a) Exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos, etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do Condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.

(b) O uso de rádios transmissores e receptores ou de quaisquer outros equipamentos de comunicação, assim como é vedada a utilização de quaisquer aparelhos elétricos ou eletrônicos que causem interferência nos demais equipamentos do Condomínio, ou das demais unidades autônomas.

(c) Promover reuniões ou festividades que venham a perturbar a tranquilidade dos demais moradores, ou exercer atividades ruidosas, ilícitas ou imorais nas unidades autônomas e demais áreas comuns.

(d) Utilizar com volume excessivo nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do Condomínio, aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas ou equipamentos de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

(d.1) No horário compreendido entre 22h00min e 8h00min será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.

(e) Utilizar as respectivas unidades autônomas ou permitir que as mesmas sejam utilizadas para atividades ruidosas ou por pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos.

(f) Estender roupas, tapetes e peças em geral, nas sacadas ou outros locais visíveis do exterior.

(g) Colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou quaisquer outros locais onde fiquem expostos ao risco de cair.

(h) Colocar fios ou condutores de qualquer espécie, placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, varais ou quaisquer outros objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como

instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e aparelhos de ar condicionado, visíveis do exterior, salvo nos locais previamente indicados nos projetos da INCORPORADORA.

(i) Cuspir, lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer outras substâncias ou objetos pelas janelas ou quaisquer outras aberturas para as áreas comuns, assim como nestas mesmas áreas comuns.

(j) Jogar nos vasos sanitários das unidades autônomas ou áreas comuns, quaisquer materiais suscetíveis de provocarem entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

(k) Fracionar a respectiva unidade autônoma.

(l) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar detritos, água e impurezas;

(m) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança da edificação ou prejudicar a higiene e limpeza;

(n) A realização de leilões, de jogos de azar que impliquem em aposta de valores e/ou bens, a que título for, nas partes comuns ou autônomas do Condomínio;

(o) A permanência de pessoas portadoras de moléstias infectocontagiosas nas áreas comuns;

(p) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

(q) Utilizar-se dos empregados do Condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos, assim como, não interferir na administração do Condomínio;

(r) Utilizar-se dos empregados da INCORPORADORA para serviços particulares, em qualquer dia e horário;

(s) Transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo da administração;

(t) O consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco nas áreas comuns do Condomínio, de conformidade com a legislação vigente.

(1) As disposições seguintes deverão ser observadas pelos condôminos, usuários, ocupantes, moradores, hóspedes e/ou visitantes das unidades Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial.

Parágrafo 10º- DA RECEPÇÃO

(i) A recepção será guardada ininterruptamente pelo(a) recepcionista, competindo-lhe o recebimento da correspondência e atendimento em geral.

(ii) É tarefa precípua do(a) recepcionista, fiscalizar a entrada de visitantes e prestadores de serviços em geral, anunciando-os obrigatoriamente, pelo interfone, ainda que sejam pessoas conhecidas e cadastradas, devendo o visitante aguardar pelo lado externo do Condomínio.

(iii) Nenhum visitante do Condomínio terá seu ingresso permitido sem antes se identificar na recepção e mencionar o nome do morador a quem procura.

(iv) O visitante, a qualquer título, será anunciado pelo interfone, e só poderá dirigir-se à unidade visitada após autorização dos residentes da mesma.

(v) Em nenhum caso será permitida a entrada de vendedores, ambulantes, pedintes, entregadores (delivery de alimentos), flores, jornais e quaisquer outros, devendo os objetos da entrega ser retirados pelos interessados junto à recepção.

(vi) Todos os condôminos ficam obrigados a lançar em livro próprio, a ser mantido na portaria, ou, se disponível, sistema eletrônico via internet, os dados pessoais de empregados domésticos ou diaristas por eles contratados, indicando o número da unidade, bem como dias e horários de trabalho. Deverá ser anotado no livro o horário de saída dos mesmos.

(vii) Somente será permitido o ingresso de convidados, prestadores de serviços, na ausência do condômino da unidade, mediante autorização prévia deste, por escrito, encaminhada à administração do Condomínio, com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

(viii) Para adentrar nas dependências do Condomínio, o prestador de serviço e convidados, deverão apresentar na recepção sua identificação e uma via da autorização mencionada acima, caso não exista um cadastro via sistema eletrônico, que ficará retida na recepção.

(ix) Caberá à administração alocar as correspondências entregues na recepção, diariamente, na sala de entrega localizada no térreo do edifício, para retirada pelo condômino, com exceção as de caráter judicial, que, de conformidade com o artigo 248, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil vigente, será declarada válida sua entrega ao funcionário da recepção. Entretanto, a portaria poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário está ausente.

(x) A administração poderá adotar a utilização do crachá de identificação para todos os empregados domésticos e/ou funcionários do Condomínio.

Parágrafo 11º- DAS MUDANÇAS

(i) As mudanças poderão ser realizadas das 08h00min às 17h00min, de segunda à sexta-feira e aos sábados das 9h00min às 17h00min. Não serão permitidas mudanças aos domingos e feriados.

(ii) As mudanças, totais ou parciais, deverão ser comunicadas por escrito ou via sistema à administração com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, sob pena de não ser permitida sua realização.

(iii) Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do Condomínio, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas.

(iv) O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada, que por sua vez fará seguro específico a esse fim, e se responsabilizará expressamente pelos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, vidros, etc. de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos, sem prejuízo da responsabilidade prevista no Parágrafo 22 deste Regimento Interno.

(v) Constatado o acidente, a administração comunicará o proprietário. Na ausência deste o Síndico será comunicado, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

(vi) Os demais condôminos, que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças, deverão apresentar sua reclamação à administração, por escrito, solicitando vistoria no local, bem como anotar a ocorrência no livro próprio mantido na administração.

Parágrafo 12º- DAS PARTES E ÁREAS COMUNS

(i) É dever de todos os residentes e ocupantes das unidades autônomas do Condomínio a qualquer título, utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, causar qualquer espécie de deterioração.

(i.1) É vedado aos condôminos, a retirada, mesmo que para remanejamento, dos móveis alocados nas áreas comuns do Condomínio.

(ii) Os condôminos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns por eles próprios, seus familiares, prepostos, empregados ou visitantes.

(iii) É dever de todos os moradores ou ocupantes a qualquer título, observar na área do Condomínio, seja no comportamento, seja no trajar, os mais elevados princípios da moral, bons costumes e respeito mútuo.

(iv) Não será permitido intervir na vegetação, adicionando, removendo ou alterando o plantio.

(v) Não será permitida nos “halls” de entrada e locais de passagem a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra, ou ainda, obstruam a circulação dos demais, nem a realização de brincadeira ou jogos fora da área especificamente destinada para esse fim.

- (vi) As partes comuns serão rigorosamente limpas, devendo tal estado ser conservado pela coletividade, evitando lançar ou permitir que sejam lançados fragmentos de lixo, pontas de cigarro, líquidos e detritos.
- (vii) O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos adequados, deverá ser depositado em lixeiras apropriadas no pavimento térreo, para o devido recolhimento por funcionários do Condomínio.
- (viii) As passagens de fuga em caso de emergência deverão encontrar-se permanentemente desobstruídas.
- (ix) As partes comuns do Condomínio serão dedetizadas de acordo com a necessidade a ser constatada pela administração.
- (x) Não é permitido afixar nas dependências das partes comuns, internas ou externas anúncios, letreiros, placas, inscrições ou qualquer outro material de publicidade.
- (xi) É proibido armazenar objetos em geral móveis, ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum.
- (xii) Os volumes assim depositados serão removidos pela administração, e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas com a remoção ou prejuízos porventura ocasionados.
- (xiii) As obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da Convenção do Condomínio, com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos.
- (xiv) Ocorrendo infiltração, oriunda das colunas gerais do Condomínio, a responsabilidade do Condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas, e à reconstituição das partes afetadas nas áreas atingidas.
- (xv) A destinação das áreas comuns do Condomínio deverá ser decidida em Assembleia Geral, que definirá o funcionamento e utilização, bem como, o pagamento de taxa de uso e/ou manutenção a ser definidas pelo Síndico.
- (xv.1) O condômino que utilizar das áreas comuns deverá arcar com os gastos que produzir;
- (xv.2) As receitas serão, obrigatoriamente, creditadas em fundo específico do Condomínio.
- (xvi) O Síndico, os membros do conselho fiscal e prepostos da administração não serão responsáveis por quaisquer acidentes pessoais ocorridos nas dependências das áreas comuns, causados por terceiros, dentre eles condôminos, ocupantes, usuários e/ou visitantes.

Parágrafo 13º- DOS ELEVADORES

- (i) O uso dos elevadores será reservado à coletividade condominial e seus visitantes, sendo proibido o uso dos mesmos sem camisa.
- (ii) Não será permitido o trânsito de pessoal com trajes de banho nos elevadores.
- (iii) O transporte de móveis, bagagens, compras, carrinhos, volumes, objetos em geral e animais, far-se-á exclusivamente pelo elevador destinado para tanto pelo Condomínio.
- (iv) Prestadores de serviços de qualquer natureza e funcionários do Condomínio deverão utilizar-se somente do elevador destinado para tanto pelo Condomínio.
- (v) Em nenhuma hipótese ou circunstância, a carga e a lotação poderão exceder a capacidade máxima dos elevadores, de acordo com a especificação do fabricante.
- (vi) Dentro dos elevadores não é permitido fumar nem portar (estando aceso) cigarros, charutos, cigarrilhas, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco e similares.
- (vii) É dever de todo condômino evitar que os elevadores sejam utilizados indevidamente, especialmente para brincadeiras, bem como zelar para que não sejam praticados atos de vandalismo que causem danos ao equipamento.
- (viii) Em caso de falta prolongada de energia, os moradores e funcionários deverão ficar atentos a pessoas que tenham ficado presas nos elevadores. Neste caso, comunicar imediatamente à administração.

Parágrafo 14º- DA ACADEMIA e TERRAÇO DESCOBERTO LAZER

- (i) Funcionará das 06h00min às 22h00min.
- (ii) A academia deverá permanecer com as portas fechadas permanentemente.
- (iii) A utilização da academia e do terraço descoberto lazer é exclusiva dos condôminos das unidades Setor Residencial, não sendo permitido a circulação, a permanência, ou o seu uso por convidados, funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.
- (iv) É terminantemente vedada a utilização dessa área para quaisquer outras finalidades que não a prática do esporte a que se destina.
- (v) Os usuários deverão zelar pela integridade dos equipamentos e das instalações, abstendo-se de praticar quaisquer atos que possam prejudicá-los ou que ponham em risco os seus usuários.
- (vi) Os móveis, equipamentos e utensílios não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.
- (vii) O condômino que utilizar o espaço será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos, que este eventualmente causar, nas instalações, dependências ou equipamentos.
- (viii) Menores de 12 (doze) anos deverão estar permanentemente acompanhados dos pais ou responsáveis.
- (viii.1) Cumpra aos pais e responsáveis exercerem a devida vigilância sobre todos os menores sob sua guarda, zelando para que não sofram nem provoquem acidentes ou danos a terceiros, ou às instalações, equipamentos e dependências em geral.
- (ix) O usuário que desejar poderá se utilizar de personal trainer particular, não existindo qualquer vínculo entre o Condomínio e o profissional contratado, sendo de inteira responsabilidade do contratante, a relação contratual estabelecida.
- (x) O Condomínio, o seu Corpo Diretivo, a administração do Condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com qualquer usuário, sendo cada qual responsável pelo reconhecimento de sua capacidade física para a utilização do espaço.
- (xi) É vedado ao condômino promover festas neste local, bem como reuniões de caráter religioso, político ou comercial.
- (xii) Esse espaço poderá ser utilizado para atividades coletivas, abertas aos condôminos em geral, promovidas por iniciativa da administração ou dos condôminos, mas sempre organizadas com a participação da administração.
- (xiii) É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização desse espaço.
- (xiv) A utilização do espaço pelos Condôminos acontecerá com o uso de vestimentas e calçados apropriados à prática de atividades físicas, sendo terminantemente proibido usar trajes inconvenientes, insuficientes ou incompatíveis com o decoro, como biquínis, maiôs, sungas, bem como sem camiseta, de sandálias, chinelos, sapatos ou ainda descalços.
- (xv) Todo usuário deverá, obrigatoriamente, trazer toalha para uso pessoal.

Parágrafo 1º- DA ÁREA DE ESTAR e TERRAÇO DESCOBERTO LAZER

- (i) Funcionará das 10h00min às 24h00min de segunda à quinta-feira, sendo que após às 22h00min deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.
- (ii) Vésperas de feriados, sextas-feiras, sábados e domingos funcionará das 10h00min às 02h00min, sendo que após às 22h00min deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.

- (iii) A utilização da área de estar e terraço descoberto é exclusiva dos condôminos das unidades Setor Residencial, sendo vedado o uso por convidados, funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.
- (iv) O condômino será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos, que este eventualmente causar, nas instalações, dependências ou equipamentos.
- (v) Menores de 12 (doze) anos deverão estar permanentemente acompanhados dos pais ou responsáveis.
- (vi) Os móveis, equipamentos e utensílios não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.
- (vii) É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização desse espaço.

Parágrafo 16º- DA LAVANDERIA COLETIVA

- (i) A lavanderia funcionará diariamente das 06h00min às 22h00min, exceto quando necessária manutenção.
- (ii) A lavanderia é de uso exclusivo dos condôminos das unidades Setor Residencial, sendo vedado o uso por convidados, funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.
- (iii) Será normatizada pelo Síndico e Conselho Fiscal a forma e valor a ser cobrado para a utilização dos equipamentos de forma a permitir a todos os interessados sua utilização.
- (iv) É terminantemente vedada a utilização para quaisquer outras finalidades que não ao uso a que se destina.
- (v) Os usuários deverão zelar pela integridade dos equipamentos e das instalações, abstendo-se de praticar quaisquer atos que possam prejudicá-los ou que ponham em risco os seus usuários.
- (vi) As máquinas e equipamentos (máquinas de lavar e de secar roupas) instalados no local são de propriedade do Condomínio para uso coletivo, bem como as instalações de apoio ao serviço de lavagem e secagem das roupas.
- (vii) Os usuários que causarem danos às máquinas, equipamentos, instalações e/ou estrutura da lavanderia, custeará os gastos com os consertos e reparos, necessários ao retorno do pleno funcionamento do local.
- (viii) Menores de 12 (doze) anos deverão estar permanentemente acompanhados dos pais ou responsáveis.
- (viii.1) Cumpre aos pais e responsáveis exercerem a devida vigilância sobre todos os menores sob sua guarda, zelando para que não sofram nem provoquem acidentes ou danos a terceiros, ou às instalações, equipamentos e dependências em geral, razão pela qual o acesso ao espaço será controlado.
- (ix) É proibida a lavagem de roupas e acessórios de animais domésticos, bem como calçados e materiais não correlatos a destinação específica do espaço.
- (x) O Síndico, os membros do Conselho Fiscal e os prepostos da administração, não serão responsáveis por quaisquer acidentes pessoais ocorridos nas dependências da lavanderia coletiva.

Parágrafo 17º- DA PISCINA DESCOBERTA SEM AQUECIMENTO e DECK DESCOBERTO

- (i) A piscina e o deck funcionarão das 6h00min às 22h00min, sendo que após às 22h00min nas áreas que integram os espaços deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais condôminos.
- (ii) A utilização da piscina e do deck é exclusiva dos condôminos das unidades Setor Residencial, sendo vedado o uso por convidados, funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.
- (iii) Uma vez por semana, a piscina permanecerá fechada para manutenção, exceto em feriados e emendas.

- (iv) É expressamente proibido: utilizar a piscina após a aplicação de óleos, cremes ou similares, fazer barba, depilação, unhas, ensaboar-se, etc.; a utilização por usuário que apresentar afecções da pele, bem como quaisquer outras moléstias contagiosas, e ainda, a entrada e a permanência na piscina de menores de 12 (doze) anos, desacompanhados dos pais ou responsável.
- (v) O Condomínio, o seu Corpo Diretivo, a administração do Condomínio e seus prepostos eximem-se de qualquer responsabilidade sobre eventuais acidentes que porventura venham a ocorrer com qualquer usuário.
- (vi) É expressamente proibido o acesso de qualquer animal nestas áreas.
- (vii) Não será permitido o uso de traje e atitudes não compatíveis com o decoro e com as demais normas de conduta social.
- (viii) As espreguiçadeiras e demais móveis e utensílios não poderão ser retirados de seus lugares, nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.
- (ix) O condômino que utilizar esses espaços será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos, que este eventualmente causar, nas instalações, dependências ou equipamentos.
- (x) É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios nos recintos após a utilização desses espaços.

Parágrafo 18º- DO SALÃO DE FESTAS/APA (Área de Preparação de Alimentos) e COWORKING

Salão de Festas/APA

- (i) Funcionará das 10h00min às 24h00min de segunda à quinta-feira, sendo que após às 22h00min deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.
- (ii) Vésperas de feriados, sextas-feiras, sábados e domingos funcionará das 10h00min às 02h00min, sendo que após às 22h00min deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.
- (iii) A utilização do salão de festas/APA é exclusiva dos condôminos das unidades Setor Residencial, sendo vedado o uso por funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.
- (iv) O condômino interessado na utilização deverá reservá-la junto à administração do condomínio, devendo ser observada a ordem de solicitações, mediante reserva por escrito ou por meio de sistema eletrônico, se disponível, e ainda, se comprometendo com o pagamento futuro da taxa de uso, previsto adiante.
- (v) Pela utilização será cobrada obrigatoriamente, uma taxa de manutenção a ser definida pelo Síndico, cuja cobrança será feita diretamente na cota condominial do mês subsequente ao evento.
- (vi) Não obstante o previsto no item (iv), desde que não haja reserva do espaço, este poderá ser utilizada por um ou mais condôminos, na forma regradada neste parágrafo, sem a cobrança de qualquer taxa, sempre visando o compartilhamento desta área pelos condôminos.
- (vii) O condômino que utilizar o salão de festas/APA será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos, que este eventualmente causar, nas instalações, dependências ou equipamentos.
- (viii) Os móveis, equipamentos e utensílios não poderão ser retirados, nem utilizados para fins diversos aos que se destinam.
- (ix) Após o evento, o condômino que tiver utilizado o mesmo acompanhará a vistoria a ser realizada por um preposto da administração.
- (x) Durante o período em que estiver reservado para um condômino, este terá exclusividade na sua utilização para receber seus convidados.
- (xi) O condômino que promover festas deverá entregar junto à recepção uma lista completa dos convidados, não sendo permitida a entrada de qualquer pessoa que não conste nesta lista.
- (xii) Não serão permitidas reuniões de caráter religioso, político ou comercial nesse espaço.

(xiii) Poderá ser utilizado para atividades coletivas, abertas aos condôminos em geral, promovidas por iniciativa da administração ou dos condôminos, mas sempre organizadas com a participação da administração.

(xiv) É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização desse espaço.

(xv) O Condomínio e o seu Corpo Diretivo não assumem qualquer responsabilidade por eventuais roubos, furtos ou perdas de equipamentos e materiais de uso particular do condômino.

Coworking (localizado na área de estar do salão de festas)

(i) Quando o salão de festas não estiver sendo utilizado, sua área de estar funcionará ininterruptamente, como coworking, sendo que após às 22h00min deverá ser observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades, sendo desnecessária qualquer tipo de reserva e livre de cobrança de taxa de uso.

(ii) A utilização do coworking é exclusiva dos condôminos das unidades Setor Residencial, sendo permitida a circulação, a permanência, ou o seu uso, acompanhado de convidados, sendo vedado o uso por funcionários dos condôminos ou do Condomínio, sem exceção.

(iii) A preferência pelo uso do espaço será pela ordem de chegada.

(iv) O espaço é restrito à reunião, ficando terminantemente proibido a utilização do mesmo para seleção de pessoal, venda direta ou indireta de produtos e afins, entre outros fins ou atividades comerciais.

(v) O condômino que utilizar o espaço será responsável pelo ressarcimento de quaisquer danos ou prejuízos, que este eventualmente causar, nas instalações, dependências ou equipamentos.

(v.1) Os danos causados à sala de reunião por crianças ou adolescentes deverão ser ressarcidos pelos respectivos pais ou responsáveis, sem prejuízo das sanções previstas neste Regimento Interno.

(vi) É expressamente proibido deixar comida, alimentos, bebidas e outros utensílios no recinto após a utilização desse espaço.

(vii) Durante a utilização da sala de reunião é proibido:

(a) conversas, algazaras e quaisquer barulhos que possam perturbar a tranquilidade dos demais usuários e moradores em geral;

(b) o uso de qualquer aparelho ou equipamento que produza sinal sonoro;

(c) o uso de aparelho celular para conversas em alto tom e/ou viva-voz ativado;

(d) a presença de animais domésticos;

(e) praticar qualquer ato que atenta contra a moral e/ou os bons costumes;

(f) usar roupas de banho ou molhadas.

(viii) O Condomínio e o seu Corpo Diretivo não assumem qualquer responsabilidade por eventuais roubos, furtos ou perdas de equipamentos e materiais de uso particular do condômino.

Parágrafo 19º- DOS JARDINS

(i) É expressamente proibido remover plantas ou árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética, salvo em caso de ações de manutenção preventiva ou corretiva por parte de colaboradores do Condomínio, ou empresa contratada, sendo terminantemente vedado, sob as penas da lei, cortar ou podar árvores existentes no local, mesmo que doentes ou por qualquer motivo condenadas, sem prévia e expressa autorização da Administração do Condomínio e Prefeitura do Município de São Paulo - DEPAVE, e para tanto, o Condomínio deverá observar e obedecer todas as regras pertinentes à preservação do meio ambiente e, mesmo assim, somente após a devida autorização dos órgãos públicos competentes e tramitação de todos os procedimentos necessários.

(ii) É vedada qualquer intervenção dos transeuntes nas áreas gramadas, tanto no que se refere ao plantio, quanto no que se refere à retirada de flores, galhos e mudas.

Parágrafo 20º- DAS PENALIDADES EM GERAL

(i) As penalidades às irregularidades constatadas serão aplicadas de acordo com os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro e com as disposições residuais da Lei nº 4.591/64, e, ainda, os artigos que compõem o Capítulo XIII da Convenção.

(ii) Serão consideradas infrações:

(a) a prática de todo e qualquer ato que venha a danificar as instalações e equipamentos das dependências das áreas de uso comum;

(b) ultrapassar o horário estabelecido, bem como, a quantidade de visitantes para utilização, quando houver;

(c) a prática de qualquer ato que venha a colocar em perigo a integridade física dos infratores ou de terceiros;

(d) agressão física ou verbal aos demais usuários das partes comuns ou prepostos da administração, Síndico, Conselho Fiscal, empregados, e aos responsáveis pela manutenção da ordem e bom andamento do Condomínio;

(e) infringir quaisquer dos artigos previstos neste Regimento Interno;

(iii) Os condôminos proprietários, moradores ou compromissários compradores das unidades autônomas serão diretamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas por violação deste regimento;

(iv) o não pagamento das multas impostas implicará na inadimplência do condômino perante o Condomínio, incorrendo nas limitações do exercício de seus direitos previstos na Convenção de Condomínio;

(v) a aplicação das penalidades acima não prejudicará a indenização ou reparação dos danos e prejuízos eventualmente causados;

(vi) as multas serão aplicadas pelo Síndico;

(vii) as multas serão cobradas juntamente com os boletos de Condomínio;

(viii) as multas não pagas no vencimento sofrerão os mesmos acréscimos previstos no atraso da taxa de Condomínio, conforme estabelecidos na Convenção de Condomínio;

Parágrafo 21º- DOS RECURSOS

(i) Das penalidades aplicadas na forma deste Regimento Interno será cabível recurso por escrito sem efeito suspensivo, devendo o morador recolher a multa antes do protocolo do recurso.

(ii) Para o julgamento do recurso escrito será realizada uma reunião extraordinária entre o Síndico, membros do Conselho Fiscal e três moradores escolhidos pelo Conselho Fiscal. O resultado será conhecido por maioria simples dos presentes.

(iii) Deixando o condômino infrator de efetuar o pagamento, poderá a multa, em sendo título de obrigação líquida, certa e exigível, ser cobrada via extrajudicial ou judicial, no momento julgado conveniente pelo Síndico e Conselho Fiscal.

(iv) O prazo máximo para interposição de recurso é de 20 (vinte) dias corridos após o pagamento da multa, sendo este prazo de caráter decadencial.

(v) O recurso deverá ser julgado no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos após o protocolo da entrega do recurso ao Síndico.

(vi) O não julgamento no prazo estipulado no item (v) também deste parágrafo, anula os efeitos propostos e tornam extinta a pendência.

(vii) Para os recursos vencedores, a devolução do dinheiro será feita no 1º dia útil após o julgamento do mesmo, sem qualquer remuneração financeira ou ônus adicional pelo Condomínio.

Parágrafo 22º- DISPOSIÇÕES FINAIS

- (i) Será exigida a maioria simples dos votos dos condôminos presentes às assembleias gerais do Condomínio, na eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações do Regimento Interno do Condomínio;
- (ii) Os casos omissos neste Regimento serão apresentados ao Conselho Fiscal para solução, de acordo com o que dispõe a Convenção do CONDOMÍNIO.
- (iii) O Regimento Interno poderá ser acrescido de outras disposições não previstas na presente, somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário.
- (iv) O presente Regimento Interno entrará em vigor na data da Instalação do Condomínio de Utilização.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO - DO SÍNDICO

Art. 7º- O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino ou estranha ao Condomínio (síndico profissional desde que eleito em Assembleia) com poder de representação do Condomínio e será assessorado por um Conselho Fiscal e, também, por uma Administradora, nos termos do Art. 18 desta Convenção.

Parágrafo único- Exceto a Administradora, todos os demais membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observado o disposto no artigo 63 desta Convenção.

Art. 8º- Além das legais, ao Síndico compete as seguintes atribuições:

- (a) apresentar o orçamento do exercício social que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembleia Geral;
- (b) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando por estes solicitada, a documentação correspondente devidamente arquivada;
- (c) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extra orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente nas instalações danificadas, independente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- (d) cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias Gerais;
- (e) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno, bem como das deliberações das Assembleias Gerais;
- (f) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva em Instituição Financeira;
- (g) efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial;
- (h) efetuar seguros do Condomínio contra incêndio, vazamentos, tubulações, e ainda de responsabilidade civil contra terceiros, responsabilidade civil síndico, responsabilidade civil portões, em razão da estrutura funcional do Condomínio;
- (i) convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na Lei ou nesta Convenção;

(j) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser obrigatoriamente transferidos aos seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata de eleição de cada novo Síndico:

- livro de ata da Assembleia Geral;
 - livro de presença de condôminos na Assembleia Geral;
 - livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal;
 - livro de queixas, ocorrências e sugestões;
 - fichário de empregados;
 - livro de protocolo e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, etc.;
- (k) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;
- (l) manter guardada durante o prazo de 05 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda documentação relativa ao Condomínio;
- (m) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;
- (n) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;
- (o) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como: telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;
- (p) proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;
- (q) enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das Atas e remetendo cópias ao condômino;
- (r) delegar funções administrativas à Administradora;
- (r.1) as funções que exorbitem a mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico;
- (s) juntamente com a Administradora, representar o Condomínio, na prorrogação do(s) contrato(s) firmado(s) com terceiro(s), inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes;
- (t) prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigida a prestação;
- (u) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- (v) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, conforme disposto no inciso II do artigo 1.348, do Código Civil;
- (w) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como cobrar e impor as multas devidas;
- (x) escolher e contratar a Administradora do Condomínio.

Art. 9º- Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral.

Art. 10- Respeitado o disposto no artigo 63, a Assembleia, especialmente convocada, poderá, pelo voto da maioria absoluta, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio.

Art. 11- As funções do Síndico e dos membros do Conselho Fiscal são de natureza não remunerada, à exceção de contratação de Síndico Profissional ou mediante aprovação em Assembleia por maioria simples (metade mais um) da Assembleia Geral, sendo desde já estipulado que, em caso de vir a ser fixada remuneração para síndico não profissional, ou seja, condômino, esta não poderá em hipótese alguma ultrapassar valor equivalente a 03 (três) salários mínimos vigentes na época.

Art. 12- Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo Único: No caso de renúncia do Síndico, o Presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

CAPÍTULO VI - DO CONSELHO FISCAL

Art. 13- O Conselho Fiscal do Condomínio será constituído por 03 (três) membros efetivos e 01 (um) suplente, todos condôminos, eleitos em Assembleia Geral Ordinária para o mandato de 2 (dois) anos, presidido pelo membro escolhido entre eles, e terá as seguintes atribuições:

- (a) - assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- (b) - autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral, ressalvado o disposto no artigo 8º, letra "c" desta *Convenção*;
- (c) - emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- (d) - aprovar Regimentos e alterações elaborados pela Administradora, que sejam necessários para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e áreas recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa *Convenção*, o qual obrigará a todos os Condôminos.
- (e) - comunicar aos condôminos irregularidades praticadas pelo Síndico, e por este não corrigida.
- (f) - Dar parecer sobre a necessidade e oportunidade de despesas extraordinárias.

Art. 14- No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral.

Parágrafo Único- Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada (artigo 23) para proceder à nova eleição, observando o disposto no artigo 27, parágrafo 4º desta *Convenção*.

Art. 15- O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico e o representante da Administradora estar sempre presentes às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido ao estabelecido, no que couber, para as da Assembleia Geral.

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

Art. 16- Em virtude das características e o conceito operacional do Condomínio, o Conselho Fiscal deverá aprovar as contas do Condomínio até o dia 31 de março de cada ano.

CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA

Art. 17- Dada às características e conceito operacional do Condomínio "HELLO HIGIENÓPOLIS", levando-se em conta a destinação mista, Setor Serviço de Moradia, Setor Residencial 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.

Art. 18- Durante os primeiros 02 (dois) anos de atividade do Condomínio de Utilização, tendo em vista suas características e dar uma continuidade administrativa ao mesmo, respeitado o disposto no artigo 63, a OUTORGANTE, na qualidade de Incorporadora do empreendimento contratará a Administradora do Condomínio que exercerá, no mesmo período, ou seja, na primeira gestão, o cargo de Síndico (podendo ser síndico profissional), também por expressa indicação da OUTORGANTE, que fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração. O Síndico poderá acumular a função de Subsíndico do Condomínio.

Parágrafo 1º- A partir do 3º (terceiro) ano da Instalação do Condomínio de Utilização, em Assembleia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora, dentre as empresas especializadas em Administração de Condomínio, com serviços característicos, como os previstos nesta Convenção, para um período de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração.

Parágrafo 2º- Em quaisquer das gestões exercidas pela Administradora contratada, o pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia 05 (cinco) de cada mês. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta Convenção.

Parágrafo 3º- Além dos demais expressamente previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- (a) - contratar, nos limites desta Convenção, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios ao Síndico e formulando periodicamente, relatórios de qualidade, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, qualidade dos serviços, etc.;
- (b) - proceder à administração geral do Condomínio e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a Convenção e o Regimento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias;
- (c) - admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico e, na falta deste, ao Presidente do Conselho Fiscal.
- (d) - contratar em nome próprio ou do Condomínio o Gerente Predial ou Zelador, definindo sua remuneração que ocorrerá sempre por conta do Condomínio, desde que aprovado pelo Síndico e pelo Conselho Fiscal.
- (e) - autorizar as despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, com a prévia autorização do Síndico e do Conselho Fiscal. A Administradora poderá, com prévia autorização do Síndico, proceder às despesas normais de custeio não previstas no orçamento inicial, e que excedam os valores totais orçados, desde que não ultrapassem a 20% (vinte por cento) das despesas previstas para o mês em curso. Ultrapassando este valor, o excedente deverá ser submetido à aprovação da Assembleia Extraordinária para esse fim convocada;
- (f) - contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros do Condomínio, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;
- (g) - às expensas do Condomínio, pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água, esgotos, etc.;
- (h) - rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar, às expensas do Condomínio, o respectivo custo;

- (i) - impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;
- (j) - admitir, demitir, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;
- (k) - elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o ao Síndico para que este o aprove e apresente ao Conselho Fiscal, para posterior apresentação e aprovação em Assembleia Geral, deverá a Administradora, mensalmente emitir e enviar os carnês de cobrança a cada proprietário;
- (l) - cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação, prestando orientação e assessoria jurídicas, excluídos os procedimentos contenciosos que serão propostos e acompanhados pelos advogados contratados e pagos pelo Condomínio;
- (m) - administrar os serviços e interesses da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente, em Assembleia Ordinária;
- (n) - abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;
- (o) - por si ou por quem assim livremente determinar, providenciar em boa ordem a escrituração das despesas da coletividade condominial, em livros adequados, lançando todas as operações relativas à administração do Condomínio;
- (p) - disponibilizar ao Síndico e ao Conselho Fiscal mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;
- (q) - manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar, lançando o respectivo custo, como despesa condominial ordinária;
- (r) - propor ao Síndico e membros do Conselho Fiscal a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previsto nesta Convenção;
- (s) - entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- (t) - proceder, quando for o caso, ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos na legislação;
- (u) - fiscalizar permanentemente as áreas arrendadas ou locadas a terceiros para outras atividades, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, e preços emitindo relatórios periódicos ao Síndico;
- (v) - manter os Livros de Reclamações do Condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;
- (w) - apresentar, obrigatoriamente, qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo 72 (setenta e duas) horas do recebimento da solicitação escrita pelo Síndico;
- (x) - submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venha a ser necessário;
- (y) - enviar cartas de convocação para as Assembleias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio;
- (z) - prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

Parágrafo 4º- A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial, entre eles firmado e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada pelo descumprimento o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro dos 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, à parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedora de qualquer indenização à outra em razão da rescisão antecipada.

Parágrafo 5º- Se a partir da data da assinatura do contrato de administração condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de 30 (trinta) dias, após notificar o Condomínio, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido.

Parágrafo 6º- Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora disporá de mais 30 (trinta) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil, realizando-se, às expensas do Condomínio e, assim consideradas como despesas ordinárias, uma auditoria para verificação das contas apresentadas pela Administradora.

Parágrafo 7º- Concluindo a auditoria pela exatidão das contas condominiais, apresentadas pela Administradora, a quitação das obrigações desta no exercício de suas atribuições e no cumprimento de seu contrato, considerar-se-ão realizadas, independentemente de outra formalização.

Parágrafo 8º- O Condomínio garantirá livre acesso aos representantes e/ou prepostos da Administradora, nas dependências do próprio Condomínio, até findo e entregue a prestação de contas Condominiais, relativo ao encerramento das atividades da Administradora.

Art. 19- A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico. Tal remuneração poderá ser calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do Condomínio.

Art. 20- A empresa Administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do **Condomínio "HELLO HIGIENÓPOLIS"**, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 21- As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio Condomínio.

Art. 22- A convocação da Assembleia Geral será efetuada pelo Síndico, ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio;

Parágrafo único- Se por qualquer motivo a Assembleia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

Art. 23- A Assembleia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação colocado em local visível do Condomínio, e enviado por cópia a cada condômino, para o endereço registrado no Condomínio, e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

Parágrafo 1º- Do Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Condomínio.

Parágrafo 2º- Também será indicado no Edital de convocação o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira Convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após.

Parágrafo 3º- Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Fiscal.

Parágrafo 4º- Para instalação da Assembleia Geral será observado o seguinte quorum, conforme o disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil:

(a) - primeira convocação: por maioria de votos dos condôminos presentes quites em relação às despesas e multas condominiais, que representem, pelo menos, metade do total dos votos do Condomínio, salvo quando exigido quorum especial;

(b) - segunda convocação: que será realizada sempre 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de votos dos condôminos, salvo quando exigido quorum especial:

Parágrafo 5º- A 1ª (primeira) assembleia geral ordinária, denominada também de assembleia geral de instalação, será realizada quando for convocada pela INCORPORADORA, tendo ou não sido expedido o competente certificado de conclusão da construção (“habite-se”), com as seguintes atribuições:

(a) Instalar o Condomínio, inobstante a ocupação das unidades autônomas pelos condôminos;

(b) Respeitado o artigo 63, eleger o corpo diretivo;

(c) Fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;

(d) Deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do Condomínio e de sua administração;

(e) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo 6º- Na citada Assembleia Geral de Instalação, o Condomínio, por meio da Administradora, Síndico e Conselheiros deverão proceder a vistoria, recebendo integralmente a área comum do Condomínio no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da Assembleia Geral de Instalação, sob pena de, não o fazendo de forma injustificada, considerar entregues pela INCORPORADORA todas as áreas comuns do Condomínio.

Art. 24- As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, na forma estabelecida no *artigo 27, parágrafo 4º*, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Administradora, na pessoa de seu representante. A Assembleia de Instalação do Condomínio será presidida pela Administradora ou por pessoa indicada pela INCORPORADORA.

Parágrafo Único- Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral:

- (a) - examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- (b) - examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral. E enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- (c) - dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando ou não as propostas apresentadas, podendo, até mesmo inverter na Ordem do Dia;
- (d) - suspender a reunião em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados;
- (e) - encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de Ata da Assembleia Geral.

Art. 25- Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada Ata, em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

- (a) -os documentos ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidências referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio;
- (b) -a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Parágrafo 1º- A ata da Assembleia Geral será lavrada, preferencialmente, pelo representante da Administradora, ou, na impossibilidade deste, dado o disposto no *artigo 25 supra*, por outra pessoa de livre indicação do Presidente da Assembleia Geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º- Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta *Convenção* será averbada no Cartório do Registro de Imóveis competente.

Parágrafo 3º- Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 08 (oito) dias úteis da data da Assembleia Geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias úteis do recebimento, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Parágrafo 4º- A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembleia Geral, muito embora a decisão deva ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

Art. 26- A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- (a)- apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- (b)- fixar o orçamento anual para o exercício vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas condominiais. Enquanto houver dúvida das partes a respeito de qualquer ponto relevante do orçamento, a Administradora continuará administrando o Condomínio, estritamente em relação aos pontos não aprovados, de acordo com o orçamento referente ao exercício anterior, acrescida das

modificações que julgar necessárias, de acordo com sua experiência profissional, e necessidades do Condomínio;

(c)- eleger o Síndico e os membros do Conselho Fiscal;

(d)- conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Fiscal;

(e)- decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

Parágrafo Único- A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

(a)- matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

(b)- alteração da presente *Convenção*;

(c)- destituição do Síndico, à exceção do previsto no artigo 63 dessa *Convenção* e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

(d)- decidir sobre a destituição da Administradora do Condomínio;

(e)- imposição de multa a condômino faltoso;

(f)- outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária;

Art. 27- Na forma do disposto na parte final do parágrafo único do artigo 1.352 do Código Civil, convencionou-se para efeito de *quórum* e deliberação das assembleias gerais, que cada condômino representará 01 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertençam de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no Condomínio, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do Condomínio, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no *artigo 29*, letras "a", "b" e "c" e *artigo 30*, letra "a", desta *Convenção*.

Parágrafo 1º- As decisões das assembleias gerais tomadas em cada caso pelo quorum estabelecido por esta *Convenção*, obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do Condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo 2º- Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º- Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

Parágrafo 4º- Salvo as exceções previstas expressamente nesta *Convenção*, as assembleias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

Parágrafo 5º- Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na Assembleia Geral mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente *Convenção*, inclusive do direito de voto.

Parágrafo 6º- O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo

o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico que o encaminhará ao Presidente da Assembleia Geral, ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo 7º- Conforme disposto no parágrafo 6º do presente artigo, é lícito o condômino fazer-se representar nas Assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que:

- (a)- não seja o Síndico ou membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau;
- (b)- que cada procurador represente apenas 01 (um) condômino, excetuando-se a INCORPORADORA, que se fará representar em todas as unidades que lhes pertençam por direito.

Parágrafo 8º- As procurações, quando por instrumento particular, deverão ter o reconhecimento de firma, à critério do Presidente da Mesa.

Art. 28- Será exigido voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

- (a)- eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do Condomínio;
- (b)- eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum, e, ainda, a mudança de destinação do Condomínio e de suas unidades autônomas (artigo 1.351, do Código Civil);
- (c)- construção nova que implique em outro pavimento, ou no solo comum em outro Condomínio, destinado a conter novas unidades imobiliárias (artigo 1.343, do Código Civil).

Art. 29- Será exigido o voto mínimo de condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas que representem a maioria de 2/3 (dois terços) do total de votos do Condomínio, nas deliberações e aprovação de:

- (a)- eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta *Convenção* (artigo 1.351, do Código Civil);
- (b)- realização de obras voluptuárias (inc. I, do artigo 1.341, do Código Civil);
- (c)- realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudique a utilização das partes comuns ou das unidades autônomas.

Parágrafo 1º- Se a obra for necessária e urgente ao Condomínio, o Síndico ou qualquer condômino, quando o primeiro for omissor, poderá realizá-la, independentemente da aprovação da Assembleia.

Parágrafo 2º- Se a obra urgente e necessária for realizada pelo condômino, às suas expensas próprias, deverá ser reembolsado pelo Condomínio, desde que comprovada a necessidade de sua realização e dos gastos efetuados.

Art. 30- Será exigido o voto mínimo de condôminos do total que represente a maioria absoluta dos condôminos do Condomínio, nas deliberações e aprovação de:

- (a)- eventual reedificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação;
- (b)- realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral;
- (c)- destituição do síndico, a qualquer tempo, independente de justificção e sem indenização.

Parágrafo 1º- O condômino que não se interessar pela reconstrução, poderá eximir-se das respectivas despesas alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

Parágrafo 2º- Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, o montante apurado será rateado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor da sua unidade autônoma.

Art. 31- Será exigida a maioria simples dos votos dos condôminos presentes às assembleias gerais do Condomínio, na deliberação de:

- (a)- eleição do Síndico e membros do Conselho Fiscal do Condomínio;
- (b)- eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações do Regimento Interno do Condomínio;
- (c)- “orçamentos-programa” para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;
- (d)- contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;
- (e)- recursos apresentados por condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta *Convenção* e/ou do Regimento Interno do Condomínio;
- (f)- outros assuntos e resoluções não especificamente previstas neste capítulo;
- (g)- em segunda e última convocação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o quórum previamente fixado.

Parágrafo único- É facultado a qualquer condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votação sejam por aclamação dos condôminos presentes às Assembleias gerais.

Art. 32- A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantamento da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

Parágrafo único- O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independerá de nova convocação.

Art. 33- A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

CAPÍTULO IX - DO SEGURO

Art. 34- O Condomínio é obrigado a preceder o seu seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio, vazamento de tubulações hidráulicas ou outro sinistro que cause danos no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos. Em se optando pela contratação de um seguro obrigatório único, far-se-á o rateio com base na fração ideal de cada unidade autônoma em relação ao todo.

Parágrafo 1º- No primeiro ano do Condomínio, a INCORPORADORA poderá contratar o seguro, a expensas do Condomínio.

Parágrafo 2º- Poderá cada condômino contratar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir benfeitorias e conteúdo na sua unidade autônoma.

Art. 35- Ficam fazendo parte integrante da presente *Convenção*, como se cláusulas deste fossem, as disposições do artigo 1.357 e parágrafos do Código Civil (Lei 10.406/2002), cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Art. 36- No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferivelmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

Art. 37- Cada condômino participará, na proporção da fração ideal que possui no terreno e nas partes e coisas de propriedade e uso comuns do Condomínio, de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam, e após o recebimento do aviso do Síndico ou da Administradora, expedido por carta registrada ou sob protocolo, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Conselho Fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

Parágrafo 1º- As quotas das despesas de Condomínio serão devidas pelos condôminos, mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno de cada unidade autônoma, uma vez instalado o Condomínio de Utilização, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembleia Geral de Instalação, mesmo que o condômino não tenha recebido a respectiva unidade autônoma, respeitado ainda:

(i) que as unidades autônomas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2, arcarão com as suas despesas próprias de condomínio, nela englobadas: Gerente Predial, Obrigações Legais, Síndico Profissional, Taxa de Administração, Seguro Obrigatório, Impostos e Taxas e demais despesas administrativas (Sistema/Portal do Cliente, Despesas Bancárias, Materiais de Escritório/Expediente, Cópias, Despesas com Correio e Assembleia – locação de equipamentos).

(ii) que as demais unidades autônomas, Setor Serviço de Moradia e Setor Residencial, arcarão com as suas despesas próprias do condomínio, na forma do Artigo 38 desta Convenção, excluídas as despesas das unidades autônomas do Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2.

Parágrafo 2º- As quotas citadas no parágrafo anterior serão indiscutivelmente devidas ao condômino adquirente da unidade autônoma, a ser informado pela INCORPORADORA à Administradora, mesmo que esse não tenha regularizado sua titularidade na matrícula da unidade existente no Cartório Registro de Imóveis competente.

Art. 38- São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- (a)- tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- (b)- prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (c)- remuneração da Administradora e do síndico profissional;
- (d)- salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- (e)- despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- (f)- despesas da luz, força, água, gás, esgoto, e telefone do Condomínio;

- (g)- despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção do Condomínio, e tudo o mais que interessa ou tenha com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;
- (h)- custeio de manutenção de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio;
- (i)- taxas de implantação do Condomínio, conforme orçamento elaborado pela Administradora;
- (j)- outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do Condomínio e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços.
- (k)- despesas referentes à relação de pertences de implantação das áreas comuns, com itens envolvidos na fase pré-operacional e operacional do Empreendimento;

Art. 39- As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Fiscal, salvo o disposto na *letra "c" do artigo 8º*, marcando o Síndico prazo para resposta e advogando a decisão, caso o Conselho não se manifeste no prazo concedido.

Parágrafo único- O limite para os gastos extraordinários fica desde já fixado no valor correspondente a 10% (dez por cento) do orçamento anual, desde que aprovado em assembleia.

Art. 40- O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Art. 41- Os condôminos suprirão o Condomínio das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas na Assembleia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada a disposição geral constante do *artigo 38*.

Art. 42- As obras, que interessam à estrutura integral do prédio serão feitas, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico em conjunto com o Conselho Fiscal, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Art. 43- O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns do Condomínio, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

Art. 44- As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

Art. 45- A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

CAPÍTULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

Art. 46- Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- (a)- 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- (b)- juros moratórios e multas previstas nesta *Convenção*, e que venham cobrados dos condôminos;
- (c)- rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

Art. 47- O Fundo de Reserva fica limitado ao valor correspondente a 02 (duas) arrecadações.

Art. 48- O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadmissíveis.

Art. 49- Ressalvado o disposto no artigo anterior, a Assembleia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do *artigo 27, parágrafo 4º*.

CAPÍTULO XII - DOS SERVIÇOS À DISPOSIÇÃO DAS UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Art. 50- Quando da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Utilização serão implantados serviços específicos para exclusiva utilização dos proprietários, locatários, usuários autorizados ou hóspedes das unidades autônomas Setor Serviço de Moradia, que residam permanente ou temporariamente no CONDOMÍNIO.

Art. 51- A partir da citada Assembleia serão obrigatoriamente implantados pela Administradora, terceiros contratados ou conveniados por ela indicados, na forma do Regimento Interno, o serviço de limpeza quinzenal para as unidades Setor Serviço de Moradia, cujo custeio é devido, sendo cobrado diretamente do usuário, independentemente da sua utilização. Não obstante, serão oferecidos os serviços definidos como opcionais e/ou facultativos (*pay-per-use*), cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização.

Art. 52- Caberá à Administradora envidar esforços para oferecer e ampliar o leque de serviços aos condôminos, de conformidade com a demanda ou ocupação mínima exigíveis ao respectivo serviço.

Art. 53- É permitida a divulgação interna de serviços *pay-per-use* pela própria Administração aos condôminos das unidades autônomas Setor Serviço de Moradia. Esta divulgação poderá ser feita, por exemplo, através de entrega de panfletos, comunicação interna nos elevadores e halls, quadro de avisos e até *workshops* com fornecedores de serviços opcionais, em horários e locais autorizados pela Administração, dentro do CONDOMÍNIO.

Art. 54- Em caso de inadimplência no pagamento dos serviços opcionais e/ou facultativos fica desde já autorizado ao Condomínio recorrer ao serviço de proteção ao crédito (SERASA, SPC, dentre outros) contra o condômino e/ou usuário inadimplente.

CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES

Art. 55- O condômino que não efetuar o pagamento de sua contribuição para despesas de Condomínio na proporção de suas frações ideais de terreno, ficará sujeito ao pagamento dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento) sobre o montante devido, e honorários de advogado à base de 10% (dez por cento), se constituído para a respectiva cobrança, judicial ou extrajudicial, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos no *artigo 78* desta *Convenção*.

Parágrafo 1º- Além dos acréscimos previstos no art. 1.336, § 1º do Código Civil, o condômino que não honrar com o pagamento de sua quota condominial de forma tempestiva, estará sujeito à negativação perante aos órgãos de proteção ao crédito, encaminhamento a protesto, além do pagamento da verba honorária em caso de cobrança judicial e extrajudicial, estes conforme determina o artigo 389 do Código Civil.

Parágrafo 2º- Nos termos do artigo 1.337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que deixar de cumprir reiteradamente com os deveres contidos no artigo 1.336 incisos I a IV, sofrerá a imposição de multa, nos seguintes critérios de reiteração do descumprimento:

3 a 5 meses – multa de uma quota condominial vigente na época da aplicação

6 a 8 meses – multa de duas quotas condominiais vigentes na época da aplicação

9 a 12 meses – multa de três quotas condominiais vigentes na época da aplicação

Acima de 12 meses – multa de cinco quotas condominiais vigentes na época da aplicação

Art. 56- O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta *Convenção* ou no Regimento Interno, poderá, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em Assembleia especialmente convocada, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração.

Art. 57- A multa referida no artigo anterior poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, se o seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do Condomínio, independentemente das perdas e danos em qualquer dos casos supra, sob sua responsabilidade que forem apurados.

Art. 58- O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação, e/ou deixar de dar às suas unidades autônomas a mesma destinação da edificação e/ou, ainda, utilizá-las de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes, pagará ao Condomínio uma multa equivalente a 05 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, inclusive indenização por perdas e danos comprovadamente originários de sua ação ou omissão faltosa.

Art. 59- A falta de pagamento de qualquer despesa de Condomínio, bem como as multas previstas neste Capítulo, acaso aplicadas e não solvidas voluntariamente, constituirão título de obrigação líquida, certa e exigível e poderão ser cobradas administrativamente, por meio de protesto no Tabelião de Protesto de Letras e Títulos competente, e/ou judicialmente, via Ação de Execução, conforme estabelecido no artigo 784, X, do Código de Processo Civil.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 60- A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta *Convenção*, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, igualmente, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta *Convenção*, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

Art. 61- O Condomínio e a Administradora, desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is):

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

Art. 62- Não poderá ser eleito para Síndico, membro do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-parte de sua responsabilidade, nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição, ou que tenha débito junto ao Condomínio e/ou junto à Incorporadora por ocasião da realização da Assembleia para eleição do Síndico e Conselho Fiscal.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 63- Durante os primeiros 02 (dois) anos de atividade do Condomínio de Utilização, ou seja, durante a primeira gestão, tendo em vista suas características e visando dar continuidade administrativa ao mesmo, a INCORPORADORA tem como prerrogativa, servir como Síndica do Condomínio ou indicar um síndico profissional, neste caso a expensas do Condomínio, de acordo com os parâmetros de mercado.

Parágrafo 1º- O mandato da INCORPORADORA, **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, ou sua indicada, como primeira Síndica do Condomínio, expirará em 24 (vinte e quatro) meses após a Assembleia de Instalação do Condomínio, ou antes, a seu exclusivo critério, quando julgar que a vida operacional do Condomínio esteja definitivamente implantada.

Parágrafo 2º- Na Assembleia Geral de Instalação serão escolhidos os membros do Conselho Fiscal, observado o disposto no Capítulo VI, retro.

Parágrafo 3º- A INCORPORADORA nessa ocasião fornecerá a lista com nome e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, a quem deverão ser encaminhadas os boletos relativos às cotas condominiais.

Parágrafo 4º- O Condomínio deverá ainda, manter os contratos de manutenção necessários e previamente efetivados pela INCORPORADORA, ou sua indicada, bem como contratar profissional habilitado ao cargo de manutencista.

Art. 64- Para venda de unidades autônomas da INCORPORADORA ou de terceiros do Condomínio, é permitido à INCORPORADORA e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do Condomínio, bem como a permanência de corretores de plantão em suas áreas comuns ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, inclusive nos finais de semana e feriados, enquanto a INCORPORADORA tiver unidades autônomas de sua titularidade à venda.

CAPÍTULO XVI - DO CONCEITO OPERACIONAL

Art. 65- O objetivo precípua do presente capítulo é dar publicidade ao condômino sobre o conceito operacional de serviços do Condomínio "HELLO HIGIENÓPOLIS".

Art. 66- Seguindo os preceitos do Regimento Interno, caberá à Administradora fixar os conceitos gerais e específicos da operação do Empreendimento no que seja necessário para a consecução das atividades às quais o Empreendimento se destina, bem como, definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços de conforto aos seus usuários.

Art. 67- O Condomínio contará com serviços opcionais característicos, os quais deverão privilegiar o conceito *pay-per-use* (pagamento pelo uso), de sorte a não onerar a coletividade condominial em função de necessidades autônomas e/ou particulares.

Art. 68- Caberá à Administradora indicar, contratar e adquirir em nome e às expensas do CONDOMÍNIO, os equipamentos e demais itens necessários ao funcionamento do Empreendimento, quando for o caso. Da mesma forma, indicar e contratar fornecedores e/ou prestadores de serviços, a fim de atender o conceito operacional de serviços do CONDOMÍNIO.

Art. 69- Os serviços de administração do CONDOMÍNIO e das demais atividades realizadas no Empreendimento serão desenvolvidas pela Administradora dentro dos seus critérios e padrões de administração de propriedades e serviços de conforto, mantendo os termos da *Convenção* de Condomínio.

Art. 70- Competirá à Administradora a inspeção e condução dos serviços descritos, cabendo a ela a coordenação “*in loco*” dos mesmos.

CAPÍTULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS SETOR COMERCIAL – LOJA 1 e LOJA 2

Art. 72- As atividades NR1-3 a serem exploradas pelas unidades autônomas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2, deverão respeitar o padrão do Condomínio.

Art. 73- Fica vedada às unidades autônomas comerciais quaisquer atividades que necessitem de preparação de alimento com implantação de exaustão.

Art. 74- Fica vedada a compartimentação em frações das unidades autônomas comerciais, com a finalidade de sublocação para diferentes sublocatários, com qualquer uso.

Art. 75- A destinação das unidades autônomas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2, somente poderá ser alterada mediante aprovação municipal e votação de 2/3 dos condôminos, conforme dispõe o artigo 29 desta Convenção.

Art. 76- As disposições seguintes deverão ser observadas pelos condôminos, ocupantes, usuários e/ou visitantes das unidades autônomas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2:

(i) Todas as correspondências, encomendas ou produtos relacionados à operação das Lojas serão recebidas ou entregues pelas próprias unidades autônomas, devendo ser realizadas das 08h00min às 18h00min, de segunda à sábado, não sendo permitido aos domingos e feriados, observando que o tempo de permanência na vaga para estacionamento será o despendido apenas para a Carga e Descarga, não podendo o ocupante estacionar sem tal finalidade.

(ii) Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação, todas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais condôminos do empreendimento deverão ser tomadas, obedecendo em sua íntegra a legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incomodo aos demais condôminos.

(iii) É expressamente proibida a instalação de equipamentos, dutos de ventilação ou qualquer outro nas divisas condominiais e/ou que, mesmo fora das divisas, prejudique o Condomínio, seja em relação a ruído, odor ou segurança ou que venha interferir ou prejudicar a harmonia da fachada do Condomínio, implantada pela Incorporadora.

- (iv) Sempre que for necessária a manutenção e impermeabilização da tubulação que passa pelo forro das unidades comerciais, estas deverão prontamente permitir o acesso, especialmente em casos emergenciais, onde não seja possível o aviso prévio.
- (v) As unidades comerciais deverão manter sempre em perfeito estado de conservação e limpeza as áreas comuns a ele pertencente, sob pena de, em não o fazendo, estar sujeito a aplicação de multa pelo Condomínio, além de responder por eventuais danos causados aos demais condôminos e ao Condomínio.
- (vi) Toda a comunicação visual que as unidades comerciais pretenderem utilizar na divulgação dos seus produtos e serviços, deverão atender à 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.
- (vii) Ainda em atenção ao item “v”, acima, mesmo que atendidas todas as disposições legais, nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma o Condomínio, especialmente com a Instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com alto falante ou caixas de som.
- (viii) As unidades autônomas Setor Comercial – Loja 1 e Loja 2 terão direito ao uso do estacionamento de Carga e Descarga no térreo do Condomínio, com acesso pela Rua Jaguaribe.
- (ix) Qualquer alteração da destinação das unidades autônomas comerciais – Loja 1 e Loja 2, somente poderá ser efetivada mediante aprovação municipal e votação de 2/3 dos condôminos, conforme dispõe o artigo 29 desta Convenção.
- (x) As unidades comerciais deverão 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 03 (três) dias úteis.
- (xi) As unidades comerciais não poderão manter quaisquer tipos de serviços na área externa, tais como bares, lanchonetes, lotéricas entre outros, sendo que a área externa somente poderá ser utilizada para acesso e estacionamento.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DAS UNIDADES SETOR SERVIÇO DE MORADIA

Art. 77- As unidades autônomas Setor Serviço de Moradia poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se no caso de locação, que ela será regida pelos artigos 565 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, “a”, “4” da Lei 8.245/91.

Parágrafo 1º- Para as locações deverá ser observada a manutenção da ordem e do padrão do Edifício, fazendo com 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.

Parágrafo 2º- Para a efetivação da locação prevista no parágrafo anterior, o proprietário da unidade autônoma deverá realizar o cadastro do locatário ou ocupante diretamente com a administração do Condomínio.

Parágrafo 3º- É expressamente proibido a locação das unidades autônomas Setor Serviço de Moradia para fins comerciais de hospedagem, efetivada através de intermediação por meio de plataformas eletrônicas/virtuais de compartilhamento de imóveis reguladas pela Lei 11.771/2008, que trata de hospedagens para turismo, aplicando-se a estabelecimentos comerciais, que não se enquadra com a destinação dada as unidades autônomas do Setor Serviço de Moradia.

CAPÍTULO XIX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 78- As obrigações pecuniárias constantes desta *Convenção*, e as quantias em atraso, conforme mencionado no *artigo 55*, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, observando-se que:

(a)- na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência de fator de correção monetária correspondente a 1/30 da variação do índice adotado, ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;

(b)- se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor devido será feito até o dia 1º do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a 1/30 da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

Art. 79- Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

Art. 80- Se, em decorrência de rescisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator legalmente previsto para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta *Convenção* permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho, "ad referendum" da Assembleia.

Art. 81- Todos os valores constantes desta *Convenção* e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembleia Geral convocada com fim específico.

Art. 82- Uma cópia deste instrumento será entregue a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.

Parágrafo único- Cópias do Regimento Interno serão afixadas nas dependências de serviço ou de uso comum, conforme for o caso, para conhecimento dos empregados da administração do Condomínio e demais pessoas que dele se utilizem.

Art. 83- Compete à Administradora, no prazo de 60 (sessenta) dias seguintes à Assembleia de Instalação do Condomínio, providenciar o cadastramento do Condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

Art. 84- Os signatários deste instrumento obrigam-se, por si e sucessores a qualquer título, pelo fiel cumprimento desta *Convenção*, em todos os seus termos.

Art. 85- Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente *Convenção*.

Art. 86- Os casos omissos, não previstos nesta *Convenção*, serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Fiscal e Administradora, conforme o caso.

São Paulo, 21 de janeiro de 2.020.

PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

(Última folha integrante da Minuta de Convenção do condomínio “CONDOMÍNIO HELLO HIGIENÓPOLIS”

TERMO DE GARANTIA

A **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** ou seus prepostos autorizados;
 - 1.2. Os materiais substituídos são de propriedade da **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**;
 - 1.3. Todos os materiais substituídos e os serviços executados serão gratuitos;
 - 1.4. **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** não se responsabiliza por produtos agregados ao imóvel pelos consumidores, e ainda por defeitos que esses causarem.
2. Os equipamentos acessórios à construção possuem garantia oferecida pelos respectivos fabricantes e as eventuais reclamações deverão ser dirigidas aos mesmos. São estes, entre outros:
 - 2.1. Todos os equipamentos eletrônicos ou eletro-mecânicos do Edifício (interfones, antenas coletivas, portões automáticos, bombas, motores, equipamentos de som, vídeo ou tele-comunicações, minuterias, etc);
 - 2.2 Elevadores;
 - 2.3 Equipamentos de segurança contra incêndio e de emergência;
 - 2.4 Móveis, elementos de decoração e eletrodomésticos que integrem a unidade ou as áreas comuns do Edifício.
3. São condições para efetivação da Garantia:
 - 3.1. Que a reclamação tenha sido feita por escrito diretamente a **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** estenderá os prazos de garantia da unidade na forma disposta no quadro de garantias-área privativa em anexo.

1.2. A **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 **PORTALEGRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** à época em que ocorrer o fato.

MEMORIAL DESCRITIVO

GARANTIAS:

Garantias – Área Privativa

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

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

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

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

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

Nota2: Recomenda-se que quaisquer falhas perceptíveis visualmente, como riscos, lascas, trincas em vidros, etc, sejam explicitadas no momento da vistoria de entrega. A Construtora é responsável pelos serviços por ela executados, sendo certo que pelos equipamentos e serviços contratados de terceiros, a estes caberá a responsabilidade pela execução e bom funcionamento bem como fornecer a garantia pelo prazo constante dos contratos ou manuais específicos de cada instalação ou equipamento. Se, entretanto, o Condômino encontrar dificuldades em ser atendido por qualquer uma destas empresas, a Construtora poderá colaborar diligenciando, junto a elas, pelo atendimento devido.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

GARANTIAS:

Garantias – Áreas Comuns

	No ato da entrega (Instituição do Condomínio)	1 ano (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	2 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	3 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)	5 anos (contados da data de expedição do Auto de Conclusão “habite-se”)
Fundações, Estrutura Principal, Estruturas Periféricas, Contensões 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

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

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

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

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