



Empreendimento: **Like Campo Limpo**

Endereço: **Rua nossa senhora do bom conselho, s/n – São Paulo - SP**

MEMORIAL DESCRITIVO DE CLIENTES

Serão construídas 02 (duas) torres de apartamentos residenciais, sendo a torre A e B com 26 (vinte e seis) pavimentos (térreo + 24 pavimentos tipo + cobertura).

Serão ao todo 864 (oitocentos e sessenta e quatro) unidades habitacionais, sendo que 788 (setecentos e oitenta e oito) unidades representarão a planta tipo com 02 (dois) dormitórios, 48 (quarenta e oito) unidades representarão a planta tipo com 03 (três) dormitórios e 28 (vinte e oito) unidades poderão adaptáveis a pessoas com deficiência (PCD).

O empreendimento possuirá: 135 (cento e trinta e cinco) vagas de automóveis, sendo 36 (trinta e seis) vagas cobertas, 97 (noventa e sete) vagas descobertas além de 02 (duas) vaga destinada à PCD e 07 (sete) vagas de moto.

A área comum coberta do condomínio será composta por: Lobby, delivery, easy market, lavanderia, pet care, brinquedoteca, coworking, espaço gourmet, fitness, churrasqueira, salão de festas e sala de jogos.

A área comum descoberta será composta por: Estar externo, playgrounds, apoio festas, fitness externo, pet place, piscina adulto e infantil com solário, jogos externo, praça da fogueira, minipista, lounge, orquidário, estar externo (cobertura), lounge teen, espaço yoga, horta, redário, espaço gourmet, pic nic, lounge zen e espaços de uso comum integrados ao projeto de paisagismo.

1. ESPAÇOS DE USO COMUM

As áreas comuns serão entregues equipadas e/ou decoradas conforme descrição a seguir:

1.1. ÁREAS EXTERNAS – DESCOBERTAS

CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES:

Piso: Intertravado e/ou cimentado

CIRCULAÇÃO DE VEICULOS

Piso: Intertravado e/ou cimentado

ESTACIONAMENTO DE VEICULOS DESCOBERTO:

Piso: Intertravado e/ou cimentado

Vagas: Demarcação em pintura

ESCADA:

Piso: Intertravado e/ou cimentado e/ou granito



Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

RAMPA DE PEDESTRE:

Piso: Intertravado e/ou cimentado

Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura e/ou metálico e ou alumínio com vidro

ÁREA DOS RESERVATÓRIOS INFERIORES:

Piso: Cimentado e/ou gramado

Fechamento: Alambrado sobre base de alvenaria

PLAYGROUND 01:

Piso: Piso Emborrachado e/ou gramado

Equipamentos: Será entregue 01 equipamento de playground certificado pela norma vigente

ESTAR EXTERNO 01:

Piso: Porcelanato e/ou intertravado

Decoração: 04 Bancos
02 Mesas de apoio lateral

APOIO FESTAS:

Piso: Porcelanato e/ou intertravado

Decoração: 02 Mesas
04 Cadeiras
02 Mesas de apoio lateral
04 Poltronas

FITNESS EXTERNO:

Piso: Gramado

Equipamentos: 01 Barra dupla
01 Prancha abdominal
02 Caixas para salto

PET PLACE:

Piso: Gramado e pedrisco

Equipamentos: 01 Obstáculo - Tunel
01 Obstáculo - Pneu
01 Obstáculo - Rampa
04 Poltronas
02 Mesas de apoio lateral

PISCINA ADULTO E INFANTIL:

Piso: Pastilha cerâmica ou vinil

Equipamentos: 01 Equipamento de transferência
01 Escada

SOLÁRIO:

Piso: Porcelanato e/ ou cerâmica antiderrapante

Decoração: 08 Espreguiçadeiras
03 Mesas redondas
12 Cadeiras
03 Ombrelones

1.2. ÁREAS EXTERNAS – DESCOBERTAS - COBERTURA - TORRE A

JOGOS EXTERNO:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 07 Bancos
03 Mesas
03 Cadeiras
02 Mesas de apoio lateral
05 Pufes

PRAÇA DA FOGUEIRA:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 04 Bancos
04 Poltronas
02 Mesas de apoio lateral
01 Lareira ecológica

PLAYGROUND 02:

Piso: Piso Emborrachado
Equipamentos: Será entregue 06 equipamentos de playground certificados pela norma vigente

MINI PISTA:

Piso: Piso Emborrachado

LOUNGE:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 06 Bancos
04 Poltronas
02 Mesas de apoio lateral

ORQUIDÁRIO:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Equipamentos: Jardineira em alvenaria moldada in loco

ESTAR EXTERNO 02:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 05 Poltronas
05 Mesas de apoio lateral
Banco em alvenaria moldado in loco

LOUNGE TEEN:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 02 Mesas de apoio lateral
02 Pufes
Banco em alvenaria moldado in loco

ESPAÇO YOGA:

Piso: Piso Emborrachado, Grama Artificial e/ou cerâmica
Decoração: 04 Colchonetes
02 Bolas de Pilates

HORTA:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Equipamentos: 14 Vasos para horta

REDÁRIO:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 04 Redes

1.3. ÁREAS EXTERNAS – DESCOBERTAS - COBERTURA - TORRE B

ESPAÇO GOURMET:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 02 Bancos
01 Mesa apoio lateral
02 Mesas com 04 cadeiras cada

ESTAR EXTERNO 03:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 03 Bancos
01 Poltrona
01 Mesa apoio lateral

ESTAR EXTERNO 04:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 04 Poltronas
02 Mesas apoio lateral

PIC NIC:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 02 Mesas de Picnic
04 Bancos
02 Mesas apoio lateral

LOUNGE ZEN:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica
Decoração: 02 Chaises redondas
02 Cadeiras
01 Mesa apoio lateral

1.4. ÁREAS EXTERNAS – COBERTAS

ABRIGOS DE LIXO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Textura sobre laje

DG:

Piso: Cimentado



Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Textura sobre laje ou Concreto aparente *in natura*

CENTRO DE MEDIÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*

CASA DE BOMBAS (RESERVATÓRIOS):

Piso: Cimentado
Paredes: Bloco frisado sem pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*

CHURRASQUEIRA:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e faixa cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso liso
Equipamentos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
01 Geladeira
Churrasqueira moldada *in loco*
Metais: Torneira
Decoração: 01 Mesa com 04 cadeiras
Gabinete e prateleiras em mdf

1.5. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – PAVIMENTO TÉRREO TORRE A

HALL DO TÉRREO E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé ou intertravado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

ESTACIONAMENTO DE VEICULOS COBERTO:

Piso: Cimentado e/ou intertravado
Vagas: Demarcação em pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente *in natura*

PORTARIA:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bancada

W.C. PCD PORTARIA:

Piso: Cerâmica com rodapé

Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e nas demais paredes pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Barras de apoio
Torneira

PULMÃO DE SEGURANÇA / CLAUSURA:

Piso: Intertravado e/ou Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Teto: Textura sobre laje
Fechamento: Gradil em ferro com pintura

LOBBY:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 01 Sofá
01 Mesa de centro
01 Poltrona
02 Pufes modulares
01 Mesa apoio
01 Aparador
Painel em mdf
Espelho

EASY MARKET – SISTEMA “PAY PER USE”:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso

COWORKING:

Piso: Vinílico com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 01 TV com suporte
01 Mesa com 06 cadeiras
02 Poltronas
01 Mesa lateral
01 Bancada em mdf com 02 Cadeiras

BRINQUEDOTECA:

Piso: Vinílico com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 01 Gangorra
01 Escorregador
01 Mesa infantil com 04 cadeiras
02 Pufes
01 Piscina de bolinhas
01 Rack com painel
01 TV com suporte

DELIVERY:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 02 Estantes em mdf
02 Geladeira vertical expositora de bebidas

FITNESS:

Piso: Vinílico com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 02 Esteiras
01 Elíptico
01 Bicicleta ergométrica
01 Estação musculação
01 Banco regulável
01 Gaiola para agachamento
01 Equipamento supino
01 Máquina extensora
01 Máquina flexora
01 Espalдар
03 Bolas de Pilates com suporte de parede
01 Expositor com halteres
01 TV com suporte de teto
01 Bebedouro
Painel telado
Espelhos com moldura

SALAS DE PRESSURIZAÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

COPA FUNCIONÁRIOS:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em mármore sintético
01 Fogão 04 bocas
01 Geladeira
Metals: Torneira

DEPÓSITO DE MATERIAIS DE LIMPEZA (DML):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça

VESTIARIOS FUNCIONÁRIOS PCD:

Piso: Cerâmica com rodapé

Paredes: Cerâmica no box, na parede hidráulica, nas demais paredes pintura sobre o gesso
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Torneira e Chuveiro
Barras de apoio e Assento para chuveiro

LAVANDERIA – SISTEMA “PAY PER USE”:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e faixa cerâmica
Teto: Pintura sobre gesso liso
Equipamentos: Bancada em pedra natural com tanque inox de embutir
02 Conjuntos lavadora e secadora
01 Secadora
Metals: Torneira
Decoração: 03 Banquetas
Gabinete e armário em mdf
Nicho com cabideiro

SALA DE JOGOS:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Decoração: 01 Mesa ping pong
01 Sofá
02 Mesas apoio lateral
02 Pufes
02 Poltronas
01 TV com suporte
Painel com rack em mdf

ESPAÇO GOURMET:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e faixa cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
Bancada em pedra natural para ilha
Metals: Torneira
Decoração: 01 Geladeira
01 Cooktop indução
01 Forno elétrico
01 Microondas
01 Coifa de ilha
01 Mesa orgânica em mdf
05 Cadeiras
04 Pufes
01 Banco estofado
04 Poltronas
02 Mesas de centro
01 Aparador

Conjunto armários em mdf
Espelhos

W.C.S PCD:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e barrado cerâmico acima do lavatório e na parede lateral
Teto: Pintura sobre gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Barras de apoio
Torneira

SALÃO DE FESTAS:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e faixa cerâmica
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
Bancada em pedra natural para ilha
Metais: Torneira
Decoração: 01 Sofá em L
02 Mesas de apoio
01 Aparador
11 Cadeiras
02 Mesas de jantar maior
03 Mesas de jantar menor
03 Banquetas
01 Porta quadros em mdf
01 Cervejeira
Painéis frisados em mdf
Conjunto de armários em mdf
Banco com encosto sob medida

COPA DO SALÃO DE FESTAS:

Piso: Porcelanato e/ou cerâmica com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural com cuba de aço inox
Metais: Torneira
Decoração: 01 Fogão 4 bocas
01 Refrigerador

CENTRO DE MEDIÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura

1.6. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – PAVIMENTO TÉRREO TORRE B

HALL DO TÉRREO E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé ou intertravado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

ESTACIONAMENTO DE VEICULOS COBERTO:

Piso: Cimentado e/ou intertravado
Vagas: Demarcação em pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura

SALA DE PRESSURIZAÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Concreto aparente *in natura* ou textura sobre laje

CENTRO DE MEDIÇÃO:

Piso: Laje acabada
Paredes: Bloco aparente com pintura
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura

W.C.S PCD:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e barrado cerâmico acima do lavatório e na parede lateral
Teto: Pintura sobre gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Barras de apoio
Torneira

PET CARE:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé.
Paredes: Pintura sobre gesso e/ou revestimento cerâmico.
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Banheira em alvenaria moldada in loco
01 Chuveiro elétrico
Decoração: 01 Máquina de lavar e seca
01 Secador

1.7. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – COBERTURA - TORRE A

HALL E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé ou intertravado
Paredes: Pintura sobre gesso

Teto: Pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

W.C.S PCD:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e barrado cerâmico acima do lavatório e na parede lateral
Teto: Pintura sobre gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Barras de apoio
Torneira

1.8. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – COBERTURA - TORRE B

HALL E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé ou intertravado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura
Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje ou concreto aparente in natura
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

W.C.S PCD:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica na parede hidráulica e barrado cerâmico acima do lavatório e na parede lateral
Teto: Pintura sobre gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Barras de apoio
Torneira

1.9. ÁREAS COMUNS INTERNAS TORRES – PAVIMENTO TIPO

HALL DO TIPO E CIRCULAÇÃO:

Piso: Cerâmica ou porcelanato com rodapé
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: Textura sobre laje e/ou pintura sobre forro de gesso

ESCADA DA TORRE:

Piso: Laje acabada com pintura

Paredes: Pintura e/ou textura sobre bloco
Teto: Textura sobre laje
Equipamentos: Corrimão em ferro com pintura

2. DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

As áreas privativas serão entregues conforme descrição a seguir:

2.1. ÁREA PRIVATIVA - APARTAMENTO TIPO

SALA DE ESTAR E JANTAR:

Piso: Laje acabada
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

DORMITÓRIOS:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

COZINHA:

Piso: Laje acabada
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em aço inox ou bancada e cuba em mármore sintético
Metais: Torneira

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Parede: Cerâmica na parede hidráulica até meia altura, na lateral do tanque, parede do shaft e na parede do caixilho (quando aplicável), no trecho acima da cerâmica pintura sobre gesso.
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metais: Torneira

BANHO (OPÇÃO 01 - PARA OS MODELOS QUADRADOS):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica no box e na parede hidráulica (vaso sanitário) e barrado cerâmico sobre o lavatório, nas demais paredes pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira

BANHO (OPÇÃO 02 - PARA OS MODELOS RETANGULARES):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica no box e na parede hidráulica (vaso sanitário), nas demais paredes pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso

Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metals: Torneira

TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre laje acabada e pintura sobre sanca de gesso
Gradil: Ferro com pintura

ÁREA DE SERVIÇO NO TERRAÇO (QUANDO APLICÁVEL):

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Barra cerâmico sobre o tanque e nas demais paredes textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre laje acabada
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metals: Torneira
Gradil: Ferro com pintura

2.2. ÁREA PRIVATIVA – APARTAMENTOS COM SUITE

SALA DE ESTAR E JANTAR:

Piso: Laje acabada
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

DORMITÓRIOS:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje
Caixilhos: Em alumínio com persiana de enrolar

COZINHA:

Piso: Laje acabada
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada em pedra natural e cuba em aço inox
Metals: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Cerâmica no box e na parede hidráulica (vaso sanitário) nas demais paredes pintura sobre gesso
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Bancada de granito com cuba em louça embutida
Metals: Torneira

ÁREA DE SERVIÇO NO TERRAÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé

Paredes: Barrado cerâmico sobre o tanque e nas demais paredes textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre laje acabada
Equipamentos: Tanque em mármore sintético ou louça
Metais: Torneira

TERRAÇO:

Piso: Cerâmica com rodapé
Paredes: Textura acompanhando a fachada
Teto: Textura sobre laje ou pintura sobre laje acabada e pintura sobre sanca de gesso
Gradil: Ferro com pintura

2.3. ÁREA PRIVATIVA – APARTAMENTO ADAPTADO PARA PCD

Será executado conforme exigência da Norma ABNT 9050 vigente e das leis municipais, estaduais e federais obrigatórias.

SALA DE ESTAR E ROUPARIA:

Piso: Piso laminado
Paredes: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso

DORMITÓRIO:

Piso: Piso laminado
Parede: Pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje

COZINHA:

Piso: Piso laminado
Parede: Barrado cerâmico sobre a bancada e, no restante e demais paredes, pintura sobre gesso.
Teto: textura ou pintura sobre laje e pintura sobre sanca de gesso
Equipamentos: Bancada e cuba em aço inox ou bancada e cuba em mármore sintético
Metais: Torneira

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: Cerâmica
Parede: Cerâmica na parede hidráulica até meia altura, na parede e lateral do tanque e parede do shaft, no trecho acima da cerâmica pintura sobre gesso
Teto: textura ou pintura sobre laje e sanca de gesso com pintura
Equipamentos: Tanque em louça ou mármore sintético
Metais: Torneira

BANHO:

Piso: Cerâmica
Paredes: Cerâmica em todas as paredes
Teto: Pintura sobre forro de gesso
Equipamentos: Bacia de louça com caixa acoplada
Lavatório de louça
Metais: Torneira
Barras de apoio e assento para chuveiro

3. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

3.1. SISTEMA ESTRUTURAL

O empreendimento será executado em **ALVENARIA ESTRUTURAL**, de acordo com o projeto e atendendo às normas vigentes.

Por exigência do sistema construtivo são **PROIBIDAS** quaisquer alterações tais como: quebras, demolições de paredes, aberturas de vãos, alterações nos pontos elétricos e hidráulicos ou instalação de aparelhos de ar-condicionado em locais não especificados em projeto após o recebimento da unidade, pois comprometerão a estabilidade da estrutura da edificação e poderão causar patologias.

3.2. VEDAÇÕES

As paredes não estruturais de vedação serão executadas em alvenaria de blocos de concreto e/ou fechamento em *drywall* ou material similar conforme projeto executivo.

3.3. FUNDAÇÕES

As fundações serão executadas de acordo com projeto realizado por profissional devidamente capacitado.

3.4. COBERTURAS

As coberturas das torres serão em telhas de fibrocimento ou em laje impermeabilizada ou ambas as soluções (a ser especificado em projeto arquitetônico).

Nas edificações de apoio, a cobertura poderá ser executada em laje impermeabilizada, laje com cobertura de fibrocimento ou telhado em estrutura de madeira e/ou metálica e cobertura em telha cerâmica (a ser especificado em projeto arquitetônico).

4. ACABAMENTOS

4.1. FORROS E COBERTURAS

Os forros serão executados em placas de gesso liso nos ambientes previstos com acabamento em pintura. A existência de forros e/ou sancas nos ambientes dependerá da necessidade, conforme projetos executivos.

4.2. ESQUADRIAS E VIDROS

As unidades terão seus caixilhos em alumínio com vidros lisos e incolores, exceto nos banheiros que terão vidros do tipo fantasia. As portas de acesso às áreas externas também serão em alumínio.

4.3. ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas e batentes das unidades privativas e algumas áreas internas comuns (conforme especificado em projeto executivo) terão acabamento liso em madeira e/ou em MDF.

4.4. FERRAGENS

As maçanetas e dobradiças das esquadrias de madeira terão acabamento cromado ou pintado.

4.5. ACABAMENTOS ELÉTRICOS

Os espelhos (interruptores e tomadas) serão em policarbonato e/ou poliestireno em todos os ambientes.

4.6. LOUÇAS

As louças serão fabricadas em cerâmica e/ou mármore sintético. A bacia terá caixa acoplada. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.7. METAIS

Os metais serão entregues com acabamento cromado. Para ambientes adaptados à PCD serão previstos equipamentos específicos, de acordo com a NBR 9050 em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.8. REVESTIMENTOS CERÂMICOS

As cerâmicas e porcelanatos terão acabamento acetinado ou brilhante ou fosco ou antiderrapante. A dimensão e a cor dos revestimentos serão conforme especificação do projeto executivo de arquitetura. As características físicas e químicas dos revestimentos atenderão às especificações técnicas da norma pertinente em sua versão vigente na data do protocolo do Projeto em Prefeitura.

4.9. ILUMINAÇÃO

Serão entregues as luminárias das áreas comuns, conforme especificação do projeto executivo de Arquitetura e/ou Paisagismo.

4.10. PORTÕES E GRADIS

A automatização dos portões da garagem e da entrada de pedestres será instalada e entregue em funcionamento (ambos com controle na guarita).

Os portões e gradis ornamentais do empreendimento serão executados em ferro com pintura, conforme desenho previamente definido em projeto. Não serão entregues controles individuais.

4.11. SOLEIRAS / BAGUETES

Nos ambientes serão instaladas soleiras e baguetes em pedra natural ou no mesmo material do piso, sempre que houver mudança de piso e/ou sistema de impermeabilização.

4.12. PEITORIL / PINGADEIRA

Serão instalados peitoris em pedra natural nos caixilhos que possuem face para áreas externas.

4.13. IMPERMEABILIZAÇÃO DAS ÁREAS MOLHADAS

O banheiro e a área de serviço das unidades serão entregues com impermeabilização sob o piso cerâmico.

Demais ambientes da unidade não serão impermeabilizadas e não sendo resistentes a lâmina d'água.

4.14. FACHADAS

As fachadas serão acabadas com textura sobre massa única ou em Monocapa.

As divisas serão executadas em alambrado, gradil, em bloco de concreto com pintura ou textura, alvenaria, muro pré-moldado ou similar e terão altura conforme projeto de arquitetura.

Conforme Instrução Técnica 09/19 de 04 de julho de 2020 do Corpo de Bombeiros de SP, não poderão ser executados fechamentos em vidro nos terraços. O Descumprimento está sujeito a não renovação do AVCB.

5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

5.1. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Serão executadas e entregues conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes.

5.2. INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes. Será entregue previsão para medição individualizada.

5.3. INSTALAÇÕES DE GÁS

Serão executadas conforme projeto específico que deverá atender às exigências municipais, da concessionária local e das normas vigentes. Será entregue previsão para medição individualizada. Os medidores individuais ficarão a cargo dos adquirentes das unidades.

5.4. AQUECIMENTO DE ÁGUA

O aquecimento dos chuveiros das unidades privativas poderá ser executado de alguma das formas abaixo:

1) Sistema de aquecimento central a gás que servirá para todas as unidades privativas. A central de água quente a gás será localizada no barrilete com todos os equipamentos instalados e fornecidos pela Construtora. O chuveiro não será instalado nem fornecido pela Construtora.

2) Nas unidades privativas onde a área de serviço é enclausurada e não havendo possibilidade de instalação do aquecimento individualizado no terraço será prevista instalação para o chuveiro elétrico como sistema de aquecimento. E nas unidades privativas onde a área de serviço é ventilada será

previsto o sistema de aquecimento individualizado a gás. O aquecedor individualizado a gás não será instalado nem fornecido pela Construtora assim como o chuveiro.

3) No caso da opção 01, o aquecimento central a gás, terá previsão para medidor individual de água quente para cada unidade.

5.5. SINAL DE TV

Será executada a infraestrutura (tubulação seca) para futura instalação TV a cabo, que ficará a cargo do proprietário e/ou do Condomínio.

Serão entregues os seguintes pontos:

- ✓ TV: 01 ponto em cada dormitório e 01 ponto na sala de estar.

5.6. SISTEMA DE COMUNICAÇÃO INTERNA

Será entregue um sistema eletrônico sem fios para comunicação interna (interfonia) que fará a comunicação da portaria com um telefone fixo e/ou um celular do proprietário.

Não contempla fornecimento de aparelhos.

Para a comunicação das unidades PCD, áreas de convivência e escadaria (reco para cadeirante) será entregue um sistema convencional analógico com fios e serão fornecidos os aparelhos.

5.7. EQUIPAMENTOS DE COMBATE A INCÊNDIO

Serão instalados todos os equipamentos necessários ao combate e prevenção a incêndios, conforme normas e exigências do Corpo de Bombeiros e projeto aprovado no mesmo.

5.8. SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

O empreendimento será dotado de sistema de proteção contra descargas atmosféricas conforme detalhes e especificações do projeto de instalações elétricas e normas vigentes.

5.9. AR-CONDICIONADO

Para os dormitórios das unidades com suíte estão previstos carga/dimensionamento e dreno para aparelho tipo split, estando excluídos a rede frigorífera e cabeamento. Os aparelhos não estão incluídos.

Para as demais unidades privativas **NÃO** está prevista carga elétrica para ar-condicionado e **NÃO** será permitida a instalação de nenhum tipo de equipamento, mesmo a cargo do proprietário ou condomínio. Para as áreas de lazer cobertas e a portaria será previsto carga/dimensionamento e dreno para aparelho tipo split, estando excluídos a rede frigorífera e cabeamento. Os aparelhos das áreas de lazer cobertas e da portaria não estão incluídos e deverão ser instalados pelo condomínio.

5.10. ELEVADORES

A incorporadora possui a prerrogativa de adotar a prática de operação dos elevadores por zona, uma estratégia que implica na segmentação do serviço de elevação, distribuindo-o de acordo com andares específicos para otimizar a eficiência operacional. Essa medida possibilita a implementação de um

sistema que, por meio de uma análise criteriosa, busca maximizar a eficácia no atendimento, considerando fatores como a demanda de tráfego em diferentes áreas do edifício.

6. OBSERVAÇÕES GERAIS

- a) No interesse do bom andamento da obra, a Construtora poderá substituir os equipamentos ou materiais que faltarem no mercado na época de sua aquisição ou que se tornarem inacessíveis desde que mantida a mesma qualidade, podendo inclusive as áreas comuns sofrer pequenas alterações ditadas pela melhor solução técnica ou estética.
- b) Materiais naturais como pedras e madeiras, estão sujeitos a diferenças de tonalidades.
- c) Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos, e vegetação apresentados nas imagens de vendas e maquete do empreendimento são ilustrativos. A Construtora reserva-se o direito de atualizar a estética da decoração e do paisagismo desses ambientes, bem como de substituir elementos por necessidades técnicas. Em virtude do grande número de lançamentos de materiais e equipamentos novos, ou de produtos que tenham saído de linha na época da construção, a Construtora reserva-se o direito de substituir alguns dos itens apresentados neste memorial por outros de qualidade equivalente.
- d) As imagens, ilustrações, artes, perspectivas, plantas humanizadas e maquetes referentes ao imóvel apresentadas no stand de vendas, folders, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento a postulados legais.
- e) As áreas comuns serão entregues mobiliadas conforme previsto neste memorial descritivo.
- f) Não está prevista a execução de ralo nas cozinhas.
- g) Os quadros de luz, tomadas, interruptores e registros de comando das instalações hidráulicas, poderão estar localizados em locais diferentes daqueles representados no modelo do stand de vendas.
- h) As instalações elétricas preveem pontos de tomada com voltagens pré-definidas (110V). Não é possível a alteração da voltagem das mesmas.
- i) Recomendamos a instalação de fogão de quatro bocas.
- j) Não está prevista infraestrutura para instalação de coifa na cozinha. O empreendimento oferece ponto elétrico para instalação de depurador de ar.



- k) As dimensões assinaladas nas plantas de vendas são de face a face com acabamento. Poderão ocorrer variações de ordem técnica nos projetos e na execução em até 5% conforme disposto no Art.500 do Código Civil Brasileiro.
- l) Não serão permitidas visitas à obra, por parte dos senhores adquirentes. O Departamento Comercial da Construtora enviará comunicado agendando uma visita coletiva em data oportuna, se necessário.
- m) As condições de garantia, uso e manutenção do imóvel são as constantes no manual do proprietário e manual do síndico, que serão entregues junto com as chaves da unidade privativa.

LIKE CAMPO LIMPO

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO
LIKE CAMPO LIMPO

Avenida Carlos Caldeira Filho, s/n - Lote 2 – Campo Limpo, São Paulo/SP

QUE REGERÁ A EDIFICAÇÃO PARA OS FINS DO ARTIGO 32, ALÍNEA "J", DA LEI Nº 4.591 DE
16.12.1964



CASAVIVA MURO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132-D, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 44.195.010/0001-03, neste ato representada por seu procurador **GUILHERME PROTO**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº. 258.490 e no CPF/MF sob o nº. 318.991.128-20, e, com endereço profissional supra, nos termos da procuração pública datada de 17/01/2024, livro 3680, folhas 07/18, lavrada por 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento imobiliário de finalidade residencial, denominado **LIKE CAMPO LIMPO** com entrada pela Rua Nossa Senhora do Bom , s/n - Lote 02 – Campo Limpo, São Paulo/SP, vem reduzir aos termos da presente, a Convenção de Condomínio, a qual regulará juridicamente as relações entre os condôminos, bem como entre eles e terceiros, para os fins e efeitos previstos no Código Civil Brasileiro, na Lei Federal nº 4591/64.

CAPÍTULO I

PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA E DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º: O **LIKE CAMPO LIMPO**, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

- a) partes de propriedade comum ou partes de condomínio, cuja utilização será feita por todos os condôminos, independentemente das localizações das suas unidades autônomas;
- b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

Artigo 2º: DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM: São aquelas definidas pelo artigo 1331 do Código Civil tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolúvelmente ligadas às demais partes do condomínio, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade

comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, acesso principal de veículos, saída de veículos, acesso de pedestres, medidores, área de circulação e manobra de veículos descoberta, lazer descoberto, reservatório, res. de aproveitamento de águas pluviais, res. de escoamento, lixo, obra complementar, portaria, área comum, lazer, área técnica, elevadores, escada, apoio, press., alçapão acesso a cobertura, laje impermeabilizada (acesso apenas para manutenção), telha, espaço comunitário/lazer, laje impermeabilizada, alçapão acesso cobertura, estacionamento no Térreo Geral com 97 (noventa e sete) vagas descobertas para veículos, 2 (duas) vagas descobertas para veículos – PCD e 7 (sete) vagas descobertas para motos, estacionamento na Torre A com 6 (seis) vagas cobertas para veículos, estacionamento na Torre B com 30 (trinta) vagas cobertas para veículos, enfim, tudo o mais que for sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

Artigo 3º: PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS: São partes de propriedade e uso exclusivas dos condôminos constituídas pelas unidades autônomas do empreendimento, será composto por 2 (duas) torres, divididas em 2 (dois) subcondomínios, designadas como **Torre A - Subcondomínio 1**, composta por 480 (quatrocentas e oitenta) unidades, **Torre B - Subcondomínio 2**, composta por 384 (trezentas e oitenta e quatro) unidades, totalizando 864 (oitocentas e sessenta e quatro) unidades autônomas privativas unidades autônomas privativas, que receberão a seguinte designação numérica:

TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1																				
TÉRREO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
1º PAVIMENTO	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
2º PAVIMENTO	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
3º PAVIMENTO	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
4º PAVIMENTO	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420
5º PAVIMENTO	502	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520
6º PAVIMENTO	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620
7º PAVIMENTO	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720
8º PAVIMENTO	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820
9º PAVIMENTO	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920
10º PAVIMENTO	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020
11º PAVIMENTO	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120
12º PAVIMENTO	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220
13º PAVIMENTO	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320
14º PAVIMENTO	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420
15º PAVIMENTO	1502	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516	1517	1518	1519	1520
16º PAVIMENTO	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616	1617	1618	1619	1620
17º PAVIMENTO	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	1714	1715	1716	1717	1718	1719	1720
18º PAVIMENTO	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816	1817	1818	1819	1820
19º PAVIMENTO	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918	1919	1920
20º PAVIMENTO	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
21º PAVIMENTO	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120
22º PAVIMENTO	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220
23º PAVIMENTO	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320
24º PAVIMENTO	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416	2417	2418	2419	2420

Obs.: As unidades finais 01, localizadas do 11º ao 24º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PDC.

TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2																
TÉRREO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1º PAVIMENTO	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116
2º PAVIMENTO	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216
3º PAVIMENTO	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316
4º PAVIMENTO	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416
5º PAVIMENTO	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516
6º PAVIMENTO	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616
7º PAVIMENTO	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716
8º PAVIMENTO	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816
9º PAVIMENTO	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916
10º PAVIMENTO	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016
11º PAVIMENTO	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116
12º PAVIMENTO	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216
13º PAVIMENTO	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316
14º PAVIMENTO	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416
15º PAVIMENTO	1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516
16º PAVIMENTO	1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616
17º PAVIMENTO	1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	1714	1715	1716
18º PAVIMENTO	1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816
19º PAVIMENTO	1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916
20º PAVIMENTO	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
21º PAVIMENTO	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116
22º PAVIMENTO	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216
23º PAVIMENTO	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316
24º PAVIMENTO	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408	2409	2410	2411	2412	2413	2414	2415	2416

Obs.: As unidades finais 03 e, localizadas do 11º ao 24º pavimento da Torre B – Subcondomínio 2, serão unidades passíveis de adaptação para uso de pessoas com deficiência.

Artigo 4º: CATEGORIA DE USO: As unidades autônomas privativas terão a categorização de uso distribuídas da seguinte maneira: 96 (noventa e seis) unidades HIS-1, 371 (trezentos e setenta e uma) unidades HIS-2, 279 (duzentas e setenta e nove) unidades HMP e 118 (cento e dezoito) unidades R2V, totalizando 864 (oitocentas e sessenta e quatro) unidades, conforme abaixo:

Torre A – Subcondomínio 1

- **HIS-2:**

1º ao 11º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 14 e 15;

12º ao 24º Pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 02, 03, 04, 05, 06, 14 e 15;

- **HMP:**

1º ao 9º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 07, 08, 10, 11, 12, 13, 16, 19 e 20.

10º ao 11º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 10, 11, 12, 13, 16, 19 e 20;

12º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 01, 10, 11, 12, 13, 16, 19 e 20;

13º ao 20º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 01, 10, 11, 13, 16, 19 e 20;

21º ao 24º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 10, 11, 13, 16, 19 e 20.

- **R2V:**

1º ao 9º pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 09, 17 e 18;

- 10° ao 12° pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 07, 08, 09, 17 e 18;
- 13° ao 20° pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 07, 08, 09, 12, 17 e 18;
- 21° ao 24° pavimento da Torre A – Subcondomínio 1: unidades finais 01, 07, 08, 09, 12, 17 e 18.

Torre B – Subcondomínio 2

- **HIS-1:**

1° ao 24° pavimento da Torre B – Subcondomínio 2: unidade final 04, 05, 12 e 13.

- **HIS-2:**

1° ao 24° pavimento da Torre B – Subcondomínio 2: unidades finais 02, 03, 06, 07, 10, 11, 14 e 15.

- **HMP:**

1° ao 24° pavimento da Torre B – Subcondomínio 2: unidades finais 01, 08, 09 e 16.

Artigo 5º: ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS:

TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1

1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1

OS APARTAMENTOS FINAIS 01 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 34,830m², área comum total de 14,805m², sendo 9,752m² de área comum coberta edificada e 5,053m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 49,635m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001036.

OS APARTAMENTOS FINAIS 02 E 05 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 37,370m², área comum total de 15,249m², sendo 10,044m² de área comum coberta edificada e 5,205m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 52,619m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001067.

OS APARTAMENTOS FINAIS 03 E 04 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 37,750m², área comum total de 15,405m², sendo 10,147m² de área comum coberta edificada e 5,258m² de área comum descoberta, SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 53,155m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001078.

OS APARTAMENTOS FINAIS 06 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 37,840m², área comum total de 15,448m², sendo 10,176m² de área comum coberta edificada e 5,272m² de área comum descoberta, SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 53,288m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001081.

OS APARTAMENTOS FINAIS 07 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 45,960m², área comum total de 29,794m², sendo 19,625m² de área comum coberta edificada e 10,169m² de área comum descoberta, já incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga para VEÍCULO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 75,754m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001392.

OS APARTAMENTOS FINAIS 08 E 12 LOCALIZADOS DO 1º AO 2º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 45,620m², área comum total de 17,646m², sendo 11,623m² de área comum coberta edificada e 6,023m² de área comum descoberta, SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 63,266m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001235.

OS APARTAMENTOS FINAIS 08 LOCALIZADOS DO 3º AO 4º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1; OS APARTAMENTOS FINAIS 12 LOCALIZADOS DO 3º AO 7º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 45,620m², área comum total de 20,081m², sendo 13,229m² de área comum coberta edificada e 6,852m² de área comum descoberta, já incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga para MOTO na

garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 65,701m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001266.

OS APARTAMENTOS FINAIS 08 LOCALIZADOS DO 5º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1; OS APARTAMENTOS FINAIS 09 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1; OS APARTAMENTOS FINAIS 12 LOCALIZADOS DO 8º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 45,620m², área comum total de 29,651m², sendo 19,531m² de área comum coberta edificada e 10,120m² de área comum descoberta, **já incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga para VEÍCULO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 75,271m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001382.

OS APARTAMENTOS FINAIS 10 E 11 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 42,270m², área comum total de 16,392m², sendo 10,797m² de área comum coberta edificada e 5,595m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 58,662m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001147.

OS APARTAMENTOS FINAIS 13 E 16 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 44,500m², área comum total de 17,206m², sendo 11,334m² de área comum coberta edificada e 5,872m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 61,706m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001204.

OS APARTAMENTOS FINAIS 14 E 15 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 38,150m², área comum total de 15,577m², sendo 10,261m² de área comum coberta edificada e 5,316m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 53,727m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001090.

OS APARTAMENTOS FINAIS 17 E 18 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 56,560m², área comum total de 34,723m², sendo 22,872m² de área comum coberta edificada e 11,851m² de área comum descoberta, **já incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga para VEÍCULO na garagem coletiva do condomínio o,** perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 91,283m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001737.



OS APARTAMENTOS FINAIS 19 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 44,070m², área comum total de 17,035m², sendo 11,221m² de área comum coberta edificada e 5,814m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio,** perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 61,105m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001192.

OS APARTAMENTOS FINAIS 20 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A – SUBCONDOMÍNIO 1: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 44,300m², área comum total de 17,135m², sendo 11,287m² de área comum coberta edificada e 5,848m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio,** perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 61,435m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001199.

TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2

1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2

OS APARTAMENTOS FINAIS 01, 08, 09 E 16 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 43,310m², área comum total de 16,420m², sendo 10,816m² de área comum coberta edificada e 5,604m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio,** perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 58,730m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001149.

OS APARTAMENTOS FINAIS 02, 07, 10 E 15 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 37,920m², área

comum total de 15,477m², sendo 10,195m² de área comum coberta edificada e 5,282m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 53,397m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001083.

OS APARTAMENTOS FINAIS 03 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 34,360m², área comum total de 14,605m², sendo 9,620m² de área comum coberta edificada e 4,958m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 48,965m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001022.

OS APARTAMENTOS FINAIS 04 E 13 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 32,640m², área comum total de 13,877m², sendo 9,141m² de área comum coberta edificada e 4,736m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 46,517m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,000971.

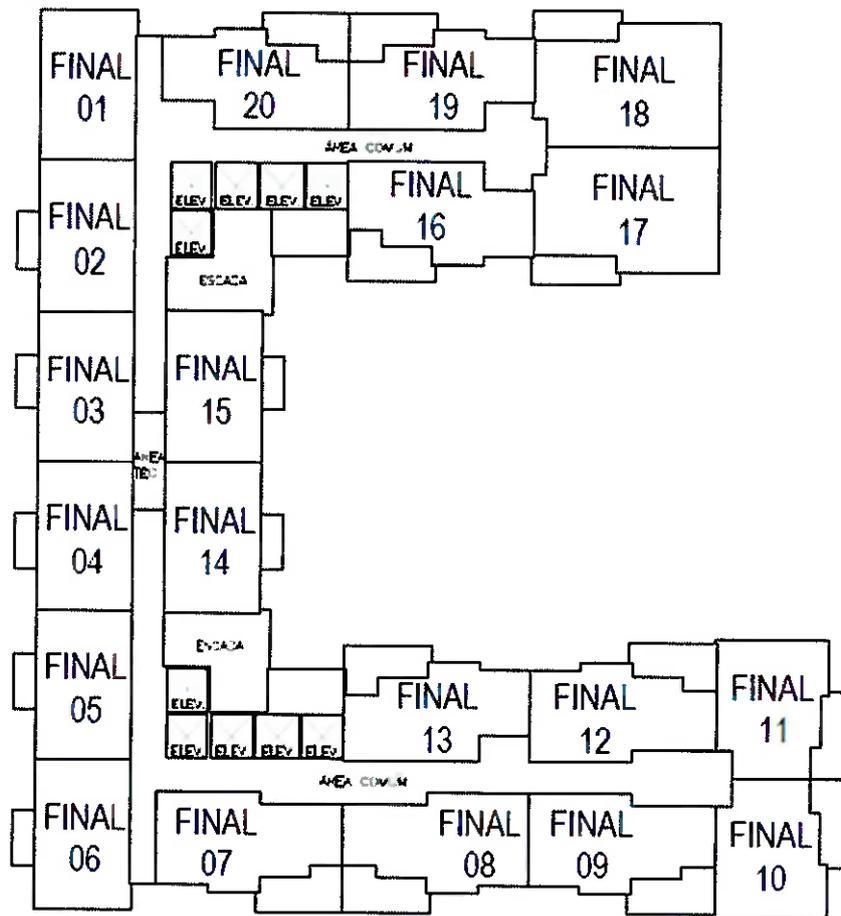
OS APARTAMENTOS FINAIS 05 E 12 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 32,600m², área comum total de 13,862m², sendo 9,131m² de área comum coberta edificada e 4,731m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 46,462m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,000970.

OS APARTAMENTOS FINAIS 06, 11 E 14 LOCALIZADOS DO 1º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B – SUBCONDOMÍNIO 2: possuirão, cada um, a área total privativa coberta edificada de 37,370m², área comum total de 15,250m², sendo 10,044m² de área comum coberta edificada e 5,206m² de área comum descoberta, **SEM O DIREITO AO USO DE VAGA PARA VEÍCULO/MOTO na garagem coletiva do condomínio**, perfazendo a área real total (construída + descoberta) de 52,620m², correspondendo a fração ideal equivalente a 0,001067.

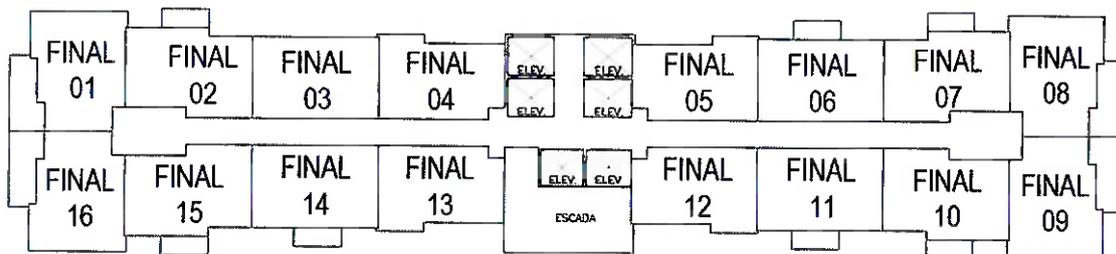
A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao artigo 58 da Lei 10.931/2004, que alterou o parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor.

As áreas e frações ideais mencionadas no presente memorial estão idênticas ao quadro NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Artigo 6º: CONFRONTAÇÕES: As unidades autônomas - apartamentos - confrontar-se-ão conforme croqui abaixo:



PLANTA TIPO (1º AO 24º PAVIMENTO)
TORRE A
UNIDADES ADAPTADAS (11º AO 24º PAV - FINAL 01)
ESC. 1:250



PLANTA TIPO (1º AO 24º PAVIMENTO)
TORRE B
UNIDADES ADAPTÁVEIS (11º AO 24º PAV. FINAL 03).
ESC. 1:250

CAPÍTULO II

MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Artigo 7º: As partes e serviços comuns serão utilizados de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos.

Parágrafo primeiro: As partes ou dependências de uso comum, tais como, halls, circulações, escadas, elevadores, devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

Parágrafo segundo: No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem-estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades, NÃO sendo permitido demolições das paredes que dividem os ambientes, ou seja, a estrutura da unidade deverá permanecer da mesma maneira que a construtora/INCORPORADORA entregou.

Parágrafo terceiro: Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por

deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista.

Parágrafo quarto: Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico que determinará as providências necessárias.

Parágrafo quinto: Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar a fachada do Edifício, fazendo suas regulares manutenções e a cada dois anos procedendo a repintura total.

Parágrafo sexto: Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina e WD-40.

Parágrafo sétimo: Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito, penetrarem no Edifício.

Parágrafo oitavo: O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

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

Parágrafo décimo: As áreas frias de cada Torre deverão ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPORETTO", os quais podem estragar os rejuntas.

Parágrafo décimo primeiro: Para o bom funcionamento e conservação das edificações, a segurança e a comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura, marcenaria e outros necessários.

Parágrafo décimo segundo: O Regulamento Interno do Condomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico.



CAPÍTULO III

DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 8º: São direitos dos condôminos:

- a) usar suas respectivas unidades autônomas, e as partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção e as disposições do Regulamento Interno do Condomínio;
- a.1) Serão equiparados aos proprietários e sujeitam-se a esta Convenção e seus Regulamentos Internos, proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes adquirentes, locatários ou comodatários destas, bem como titulares, a qualquer título, de posse ou detenção de qualquer das unidades autônomas.
- b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;
- c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção;
- d) comparecer às Assembleias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e observadas as restrições contidas nesta Convenção;
- e) o condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta convenção;
- f) usar das vagas de garagem que lhes caibam, bem assim, dá-las em comodato ou locá-las a outrem, desde que residente no Condomínio;
- g) usufruir com seus familiares das dependências e coisas comuns do Condomínio, tais como,

áreas de lazer descoberto.

Artigo 9º: São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regulamento Interno do Condomínio;
- b) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas normais e extraordinárias do Condomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais;
- c) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regulamento Interno do Condomínio;
- d) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;
- e) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns;
- f) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- g) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- h) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- i) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- j) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- k) cooperar com o Síndico, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- l) zelar pela moral e bons costumes;
- m) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regulamento Interno;
- n) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar dos demais condôminos;
- o) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- p) não colocar lixo e detritos, senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos;
- q) não instalar antenas individuais de TV, FM, na cobertura do Edifício ou em qualquer outro

local visível, ressalvado o direito de instalação de antenas de TV (inclusive parabólica) e de FM coletivas;

- r) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes da sua unidade, tais como, interfonos, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, equipamentos de ar-condicionado, se existentes, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras e misturadores;
- s) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como, limpar no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;
- t) evitar que os marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;
- u) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;
- v) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;
- w) revestir todos os pisos preparados para receber carpete, (áreas não frias) com material que assegure o isolamento acústico das dependências em que se encontrarem, tipo carpete de "nylon" com espessura de no mínimo 6mm.

Artigo 10: É expressamente defeso a qualquer condômino:

- a) alterar as formas externas da fachada do prédio e da sua respectiva unidade autônoma, além das paredes internas da unidade autônoma que dividem os ambientes (estrutura interna da unidade);
- b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- d) atirar papéis ou quaisquer objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns;
- e) estender roupas, toalhas ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas;

- f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, escadas, halls ou qualquer outra dependência comum;
- g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares, em horários de serviço;
- h) usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou de forma contrária ao Regulamento Interno;
- i) fazer qualquer reforma interna em sua unidade, que implique em modificações de alvenaria, estruturais, construção ou demolição de paredes, alterações de ramais ou prumadas hidráulicas, acabamentos de pisos e paredes, sem uma prévia aprovação por parte do Síndico e do Conselho Consultivo, dos respectivos projetos, memoriais descritivos e cronogramas de execução.

Artigo 11: Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de Ação judicial cabível e, também, o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

Artigo 12: A locação das unidades que se enquadrarem na categoria de uso Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP deverão respeitar as restrições contidas nos artigos 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e o Decreto 63.130/2024.

Artigo 13: Fica expressamente vedada a locação das unidades autônomas por períodos inferiores a 6 (seis) meses, caracterizando-se como locação por curta temporada qualquer contrato ou cessão de uso por prazo inferior a esse período. Esta restrição se aplica independentemente da plataforma ou meio utilizado para a intermediação da locação, incluindo, mas não se limitando a aplicativos, sites de hospedagem temporária e contratos particulares.

Parágrafo único: A proibição constante no *caput* tem como objetivo preservar a segurança e a tranquilidade do condomínio e a fiscalização do cumprimento desta norma caberá ao síndico e ao Conselho Consultivo, que poderão adotar medidas administrativas e judiciais cabíveis em caso de reincidência.

CAPÍTULO IV

ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS:

Artigo 14: Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas no dia 15 (quinze) de cada mês a que corresponder. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou subprotocolo.

Parágrafo Primeiro: São despesas ordinárias do condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação dos serviços comuns aos edifícios dele integrantes, inclusive a remuneração do síndico e da administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias, conforme na NBR 12.721 e no presente instrumento.

Parágrafo Segundo: São despesas extraordinárias aquelas decorrentes de fatos não previsíveis, bem como as relativas a obras e melhorias necessárias ou não, mas que atendam à conveniência da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo Terceiro: Constituem despesas condominiais:

- a) Os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) Os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) As despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso, de aquisição de materiais de limpeza;
- d) A remuneração da Administradora;
- e) Salário dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- f) As despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenções do edifício e duas instalações de uso comum;
- g) As despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais inclusive segurança;

h) As despesas de manutenção de elevadores e de qualquer outro equipamento necessário para o bom funcionamento do condomínio, devendo, para tanto, o condomínio transferir para a sua titularidade quaisquer contratos de manutenção de equipamentos com os prestadores de serviço, bem como termos de compromisso e responsabilidade perante o(s) órgão(s) competentes, quando cabível;

i) Outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia geral.

Artigo 15: O Síndico e/ou Administradora do Condomínio elaborará, anualmente, o orçamento das despesas normais de custeio, o qual, após submetido e aprovado pela Assembleia Geral, terá o seu valor rateado entre os condôminos, devendo serem pagas até o dia 15 (quinze) do mês a que se referirem, sob pena de ficar o condômino faltoso sujeito às penalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 16: As despesas Extraordinárias deverão ser pagas pela forma deliberada na Assembleia Geral que as tiver autorizado.

Artigo 17: Os montantes relativos aos rateios de todas e quaisquer despesas do Condomínio, ordinárias ou extraordinárias, serão rateados entre os condôminos conforme disposto no Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, de acordo com as proporções que totalizam 100,00% (cem por cento).

Artigo 18: O condômino que aumentar as despesas comuns por motivos de seu interesse deverá pagar, no devido tempo, o excesso a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações previstas nesta Convenção.

Artigo 19: Todas as instalações internas de águas, esgotos, gás, eletricidade e telefone de cada unidade serão reparadas à custa do respectivo proprietário. Assim como o assoalho ou piso de qualquer natureza, portas, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários e todos os demais pertences de cada unidade autônoma, não cabendo ao condomínio qualquer tipo de custo a esse título.

Parágrafo primeiro: Quando o estrago se verificar nas linhas troncos e não for causado por qualquer condômino ou inquilino, os reparos correrão por conta de todos os condôminos, indistintamente.

Parágrafo segundo: Quando ficar provado que o estrago verificado nas linhas troncos, tenha sido causado direta ou indiretamente por qualquer dos condôminos ou seus prepostos, os reparos correrão por conta do condômino em questão.

Artigo 20: Cabe ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhes promover por rito sumário, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

Artigo 21: O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na presente Convenção ficará sujeito, de imediato, às penalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 22: As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos a aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em Assembleia Geral.

Artigo 23: A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo dos seus encargos.

CAPÍTULO V

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 24: O Condomínio será administrado pelo Síndico, pessoa jurídica, devendo ser necessariamente um Síndico Profissional devidamente contratado para esse fim, que será assessorado por um Subsíndico, um Conselho Consultivo, e, também, por uma Administradora.

Parágrafo Primeiro: Exceto a Administradora, todos os demais membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, com mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

Artigo 25: O Síndico poderá delegar as suas funções administrativas ou partes delas a pessoa ou empresa especializada da sua confiança, sempre, porém, sob sua responsabilidade e mediante a remuneração que vier a ser fixada pela Assembleia Geral dos Condôminos.

Artigo 26: Compete ao Síndico a prática de todos os atos relativos a administração do Condomínio, especialmente aqueles indicados no artigo 1.348 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo único: Além das funções decorrentes do seu cargo compete ainda ao Síndico:

- a) nomear, admitir e demitir empregados fixando-lhes os vencimentos de acordo com a verba estabelecida no orçamento do ano;
- b) receber as quotas mensais ou outras contribuições dos condôminos dando-lhes a devida aplicação;
- c) ordenar e fiscalizar as obras de caráter urgente e adquirir o que for necessário para a boa conservação do Condomínio;
- d) manter a escrituração e a contabilidade em ordem e em livros próprios, à disposição dos condôminos;
- e) aplicar multas aos condôminos que infringirem a presente Convenção ou o disposto no Regulamento Interno do Condomínio;
- f) aprovar ou não as penalidades aplicadas pelo preposto da administração aos funcionários subalternos;
- g) prestar contas da sua atuação perante Assembleia Geral;
- h) convocar reunião com os membros do Conselho Consultivo, sempre que assim o exigirem os interesses do Condomínio;
- i) fornecer balancete mensal de verificação de contas a todos os condôminos;
- j) contratar os seguros do Condomínio contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio, no caso de destruição total ou parcial; além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio;
- k) cadastrar, por si ou através da Administradora por ele contratada, as contas de consumo de água, esgoto, energia elétrica, gás e telefonia perante as respectivas concessionárias de serviço público em nome do condomínio, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da obtenção do CNPJ do condomínio.

Artigo 27: O condômino que se sentir prejudicado por qualquer ato do Síndico, terá recurso, sem efeito suspensivo, destinado ao exame do ato impugnado, o que será feito na Assembleia Geral dos Condôminos imediatamente subsequente.

Artigo 28: O Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos

condôminos presentes à Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

Artigo 29: Na hipótese de destituição do Síndico e se este houver delegado a terceiros as suas funções administrativas, e havendo interesse do Condomínio, será promovido o acerto de contas entre o Condomínio e o terceiro, devendo aquele(a) pagar a este, no prazo de 30 (trinta) dias, as importâncias eventualmente devidas, ou receber, no mesmo prazo, o eventual crédito existente.



Artigo 30: Juntamente com o Síndico a Assembleia elegerá um Subsíndico, que será necessariamente condômino, com mandato de dois anos, permitida a reeleição, ao qual incumbirá substituir o Síndico em suas faltas ou impedimentos ocasionais, inclusive com poderes para representar o Condomínio em Juízo. Ocorrendo a vacância do cargo de Síndico, caberá ao Subsíndico convocar a Assembleia Geral para a eleição destinada ao preenchimento deste cargo. Ao Subsíndico não caberá qualquer remuneração.

Artigo 31: A mesma Assembleia que eleger o Síndico e o Subsíndico elegerá, dentre os condôminos, um Conselho Consultivo, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, preferencialmente residentes no Condomínio, com mandato de dois anos, sendo permitidas suas reeleições.

Artigo 32: Ao Conselho Consultivo compete:

- a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio, inclusive quanto a aplicação de multas a condôminos faltosos;
- b) examinar, mensalmente, as contas do Condomínio e emitir pareceres sobre a previsão orçamentária elaborada pelo Síndico, sendo que, cada parecer deverá ser prestado com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, em relação à data da Assembleia Geral à qual será submetida.

Artigo 33: Não poderão ser eleitos para os cargos de Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo, efetivos ou suplentes, os condôminos que estiverem atrasados em relação ao pagamento das despesas condominiais ou os que tiverem sido, em qualquer época, demandados judicialmente por atraso no pagamento dessas contribuições.

Artigo 34: Os cargos de membro do Conselho Consultivo (efetivos ou suplentes) serão exercidos

independentemente de remuneração.

CAPÍTULO VI

ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO

Artigo 35: Todos os assuntos de interesse do Condomínio serão resolvidos pelas Assembleias Gerais dos Condôminos, que poderão ser Ordinárias ou Extraordinárias, as quais desde que obedecidas as disposições desta Convenção, obrigarão todos os condôminos em relação ao que nelas for deliberado, a partir do dia imediatamente subsequente as suas realizações.

Artigo 36: As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, a partir da Assembleia de instalação do Condomínio, mediante convocação do Síndico, ou de 1/4 (um quarto) dos condôminos, competindo-lhes deliberar sobre:

- a) a eleição, a cada dois anos, do Síndico, do Subsíndico e dos membros do Conselho Consultivo, efetivos ou suplentes;
- b) as contas prestadas pelo Síndico relativas ao exercício imediatamente anterior;
- c) a previsão orçamentária relativa ao exercício em curso na data da Assembleia, fixando o valor e a forma de pagamento das contribuições destinadas ao atendimento das despesas condominiais;
- d) eventuais recursos interpostos por condôminos em relação a atos do Síndico ou penalidades a eles impostas; e,
- e) quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio.

Artigo 37: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que houver necessidade de deliberação, no interesse do Condomínio e serão convocadas pelo Síndico ou 1/4 (um quarto) dos condôminos, competindo-lhes deliberar sobre:

- a) matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente convenção, somente no que se refere ao funcionamento do respectivo, observado os quóruns estabelecidos nesta Convenção;
- c) destituição do Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo, e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;

- d) impor multa a condômino;
- e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo;
- f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

Parágrafo único: As decisões tomadas somente poderão ser modificadas em Assembleia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio, quando não exigível quórum qualificado maior.

Artigo 38: As convocações para a realização das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias serão feitas pelo Síndico, mediante carta protocolada ou registrada, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data em que devam ser realizadas, devendo constar das convocações, além da ordem do dia, que a Assembleia instalar-se-á, no horário nelas designado, com a presença de condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais, não verificado este número, a Assembleia Geral será instalada 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de condôminos a ela presentes, ressalvando os casos em que se exija quórum especial.

Artigo 39: Os condôminos que comparecerem à Assembleia Geral assinarão o livro de presenças apropriado, devendo as deliberações tomadas serem reduzidas a atas, as quais serão assinadas pelo presidente da Assembleia, pelo seu Secretário e pelos condôminos que o desejarem.

Artigo 40: As Assembleias Gerais serão dirigidas por um presidente escolhido entre os condôminos presentes, o qual nomeará um condômino como secretário da mesa para auxiliá-lo nos trabalhos e na redação da respectiva ata.

Artigo 41: A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:

- I. tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;
- II. sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. Ademais, deverão ser observadas as instruções abaixo:
 - a) Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

- b) A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.
- c) Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.
- d) A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.
- e) Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regulamento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.
- f) Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

Parágrafo único: Os condôminos terão direito de voz e de debate, conforme inciso II deste artigo, através de chat disponível na plataforma em que a Assembleia Geral for realizada.

Artigo 42: Para instalação da Assembleia Geral será observado o seguinte quórum (“quórum de instalação”):

- a) primeira (1ª) convocação: maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.
- a.1) Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.
- b) segunda (2ª) convocação: qualquer número de votos, salvo quando exigido quórum especial.
- b.1) Na conformidade com o artigo 1.353 do Código Civil (Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022), quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:
- (i) sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;
- (ii) fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as

unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

(iii) seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

(iv) seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

b.2) Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

b.3) A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

Artigo 43: Os votos, nas Assembleias Gerais, serão tomados proporcionalmente ao número de frações ideais de terreno, pertencentes a cada condômino.

Artigo 44: As deliberações, nas Assembleias, serão tomadas por maioria simples de votos, quando o assunto for:

- a) a realização de obras úteis;
- b) alteração do "Regulamento Interno", ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único: Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral do condomínio:

(i) para deliberações sobre assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos do condomínio presentes: metade mais um dos presentes em assembleia geral;

(ii) destituição de membros do Conselho Consultivo e/ou do Conselho Fiscal, caso seja criado, e de outros eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, alteração do Regimento Interno: maioria simples de votos dos condôminos do condomínio presentes: metade mais um dos presentes em assembleia geral;

(iii) destituição do Síndico ou do Subsíndico do condomínio que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio: voto da maioria absoluta dos condôminos presentes à Assembleia Geral especialmente convocada para este fim;

(iv) restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns do condomínio: maioria

qualificada dos votos dos condôminos do condomínio: metade mais um dos presentes e não presentes;

(v) imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o condomínio, ou por reiterado comportamento antissocial, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores do condomínio: $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos votos dos condôminos do condomínio (dos presentes e não presentes em assembleia geral);

(vi) substituição da administradora: metade mais um dos presentes;

(vii) será exigida maioria que represente $\frac{2}{3}$ dos votos totais do Condomínio para:

a) alteração desta Convenção;

b) a aprovação de benfeitorias meramente voluptuárias;

c) a realização de obras de acréscimo às edificações existentes, na forma do artigo 1.342 do Código Civil Brasileiro;

d) mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, em conformidade com o artigo 1.351 do Código Civil (redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022).

(viii) nas deliberações sobre a reedificação ou não, em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na destruição dos edifícios, será exigido os votos que representem metade mais uma das frações ideais, de acordo com o que dispõe o artigo 1.357, do Código Civil Brasileiro.

(ix) será exigida a unanimidade dos condôminos para:

a) alterar a forma das fachadas externas do edifício ou de alguma das suas unidades autônomas;

b) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, conforme disposto no artigo 1.343, do Código Civil Brasileiro.

Artigo 45: Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procuradores com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio Síndico ou membro do Conselho Consultivo.

Artigo 46: A critério do Síndico ou do Presidente da Assembleia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

Artigo 47: Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apertes, bem como fazer declarações de voto em separado e solicitar sua menção em ata.

Artigo 48: O condômino que estiver em atraso no pagamento de suas contribuições condominiais poderá participar da Assembleia Geral, não sendo computado, todavia, seu voto, para efeitos do que nela for deliberado.

Parágrafo único: O condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta convenção.



Artigo 49: O Síndico, nos 08 (oito) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas. As deliberações obrigam a todos os condôminos, indistintamente

CAPÍTULO VII

FUNDO DE RESERVA

Artigo 50: Para atender às despesas com as obras de conservação e reforma não previstas no orçamento fica instituído um "Fundo de Reserva", cujo montante será fixado em Assembleia.

Parágrafo único: O Fundo de Reserva será formado:

- a) pela taxa de 5,0% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos ao Condomínio;
- b) pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regulamento Interno;
- c) pelos saldos acumulados no fim de cada exercício.

CAPÍTULO VIII

REGULAMENTO INTERNO

Artigo 51: O regulamento interno do Condomínio será alterado por maioria simples dos condôminos na primeira assembleia geral realiza. Dentre outras matérias, deverá regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns pelos condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos condôminos.

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

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

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

Parágrafo Quarto: O Regulamento Interno estabelecerá as regras de proteção de dados pessoais, de acordo com a Lei Federal n.º 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – “LGPD”)

Parágrafo Quinto: Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a este Regulamento Interno.

Artigo 52: Compete ao síndico/administradora a superintendência do conjunto, sua administração geral, cumprindo e fazendo cumprir o disposto neste Regulamento Interno.

Artigo 53: Compete ao zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administradora:

- a) Supervisionar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício;
- b) Comunicar por escrito ao síndico qualquer irregularidade ocorrida no edifício;
- c) Executar as instruções da administração;
- d) Zelar pelo cumprimento deste Regulamento Interno.

Artigo 54: Compete aos porteiros, se houver ou a pessoa designada pela Administradora:

- a) Manter serviço permanente de portaria e exercer vigilância do edifício, impedindo o ingresso de pessoas estranhas, em particular de vendedores e entregadores; os visitantes deverão informar o nome da pessoa procurada;

- b) Ligar e desligar as luzes das dependências comuns do condomínio;
- c) Receber correspondências e encomendas destinadas ao condomínio ou aos condôminos, entregando-as aos destinatários tão logo as receba.

Artigo 55: Todo aparelho ou móvel pertencente ao condomínio que for danificado será reparado pela Administração, às expensas do causador do dano ou seu responsável.

Artigo 56: A entrada e saída de móveis e objetos de maior volume pelo elevador ou escadas deverá ser feita na presença do zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administradora, observando-se o disposto no parágrafo anterior.

Artigo 57: As partes comuns do edifício não poderão ser utilizadas, mesmo que transitoriamente, como depósito ou guarda de móveis e outros objetos.

Artigo 58: Todas as reclamações ou sugestões dos condôminos deverão ser dirigidas por escrito ao síndico.

Artigo 59: Constituem deveres e direitos de todo condômino a qualquer título, proprietário ou locatário:

- a) Prestigiar e fazer acatar as decisões do síndico, subsíndico e da Assembleia Geral, e a esta comparecer a fim de que as decisões tomadas expressem realmente a vontade condominial;
- b) Observar dentro do edifício a mais rigorosa moralidade, decência e respeito, devendo quaisquer queixas ser encaminhadas, por escrito, ao síndico;
- c) Tratar com respeito os empregados do condomínio;
- d) Notificar imediatamente o síndico e/ou subsíndico a incidência de moléstia grave infectocontagiosa;
- e) Permitir a entrada, em sua unidade autônoma, ao síndico, subsíndico e/ou zelador se houver, ou a pessoa designada pela Administradora, e às pessoas que os acompanham, para inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo, quando necessário;
- f) Fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e/ou reparos em propriedades autônomas;
- g) Arcar com o ônus do conserto ou substituição de qualquer peça ou aparelho pertencente ao condomínio que tenha sido danificado;

h) Examinar, a qualquer tempo, os livros e os arquivos da Administração, solicitando esclarecimento ao síndico ou à administradora.

Artigo 60: Constituem proibições aos condôminos:

- a) Depositar objetos ou materiais em quaisquer das áreas de uso comum (entradas, passagens, escadas). Os volumes aí depositados serão removidos pelo zelador, se houver ou a pessoa designada pela Administração e somente serão devolvidos após o infrator pagar as despesas e danos porventura causados;
- b) Colocar vasos com plantas, enfeites ou outros objetos nos peitoris das janelas, por motivo de segurança;
- c) Modificar as disposições das paredes de divisão do seu conjunto residencial sem a prévia inspeção de um engenheiro e com anuência do síndico/ administradora, bem como modificar a forma ou aspecto externo do edifício;
- d) Possuir ou utilizar instalações ou material susceptível de, por qualquer forma, afetar a saúde e a tranquilidade dos demais condôminos ou inquilinos, ou que possam acarretar o aumento de seguro comum;
- e) Utilizar aparelhagens de som, ou quaisquer outros instrumentos musicais ou de ruídos em alto volume, de forma que afetem a tranquilidade dos condôminos vizinhos;
- f) Realizar obras ou serviços, nas unidades autônomas ou nas áreas de uso comum fora do período compreendido entre as 20h e 8h, aos sábados após as 16h e aos domingos e feriados durante todo o dia;
- g) O condômino que efetuar reformas ou obras em seu conjunto residencial se obriga a assinar um “termo de responsabilidade”, garantindo ao condomínio a reposição de todos os danos causados, às suas expensas e com apresentação de laudo técnico comprovando a perfeita execução;
- h) Qualquer material, inclusive entulho, proveniente de obras ou reformas realizadas nas unidades autônomas deverá ser conservado no próprio conjunto residencial e somente poderá ser de lá removido para ser colocado em caçambas ou veículos que o transportem para fora do edifício;
- i) Fazer em sua propriedade qualquer instalação que importe em sobrecarga para o edifício, sem conhecimento e autorização do síndico e/ou subsíndico/administradora;
- j) Manter e guardar substâncias odoríferas ou perigosas à segurança do edifício e de seus condôminos, tais como produtos químicos, inflamáveis, explosivos e outros;
- k) Manter, ainda que temporariamente, animais e aves nas instalações do edifício, com exceção

dos locais do empreendimento que possuam essa finalidade;

- l) Deixar o lixo e outras varreduras no hall. O lixo deve ser embalado em sacos plásticos fechados e colocado no recipiente destinado a esta finalidade;
- m) Atirar pelas janelas para a rua ou áreas dos corredores, elevador, escadas, garagens e demais dependências do prédio fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro, água ou quaisquer outros objetos;
- n) Utilizar os empregados do edifício para serviços particulares, durante o horário normal de trabalho;
- o) Realizar mudanças totais ou parciais sem avisar previamente a administração do prédio, marcando data e hora para a saída ou entrada de móveis ou volumes do edifício;
- p) Autorizar porteiros a liberar o acesso de entregadores, de qualquer tipo, à unidade autônoma do condomínio. Todas as encomendas devem ser recebidas na portaria do edifício.



Artigo 61: A instalação de aparelhos de ar-condicionado somente poderá ser feita após verificação junto à concessionária de fornecimento de energia elétrica (ENEL) quanto à possibilidade de fornecimento de energia elétrica adicional ao condomínio que possa comportar o uso dos aparelhos e assessoria de um engenheiro, em local pré-determinado pelo condomínio, sendo proibida a instalação de aparelhos de ar-condicionado visíveis do exterior do edifício.

Artigo 62: O zelador, se houver, ou a pessoa designada pela Administração fica autorizado a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir o presente Regulamento, devendo comunicar as infrações ao síndico/administradora, para que tomem as medidas necessárias.

CAPÍTULO IX

PENALIDADES

Artigo 63: O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial na data fixada pela Assembleia Geral ficará obrigado ao pagamento de juros moratórios de 1,0% (um por cento) ao mês, e multa de 2,0% (dois por cento) sobre o débito atualizado. Se houver atraso de qualquer contribuição, tal débito será atualizado mensalmente, com a aplicação dos índices oficiais de reajuste monetário até sua efetiva liquidação, na forma da legislação em vigor. O condômino inadimplente ficará também responsável pelo pagamento ou reembolso ao Condomínio, de qualquer despesa a que der causa pelo seu inadimplemento e ainda de honorários advocatícios dispendidos, para cobranças amigáveis ou

judiciais, estes calculados à razão de 20,00% (vinte por cento) da totalidade do débito atualizado.

Artigo 64: O condômino que transgredir qualquer das disposições contidas nesta Convenção e/ou do Regulamento Interno ficará sujeito à pena pecuniária que lhe será imposta pelo Síndico, ouvido o Conselho Consultivo, a qual, dependendo da gravidade da falta, será de até cinco vezes o valor das suas contribuições mensais para as despesas condominiais, independentemente de responder, ainda, por perdas e danos causados.



CAPÍTULO X

DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 65: As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, devendo o seu uso seguir as normas de convivência, além da moral e dos bons costumes.

Artigo 66: As unidades autônomas constituídas pelos apartamentos, no todo ou em parte, destinam-se exclusivamente a fins residenciais, sendo expressamente proibido o uso, locação ou cessão para atividades profissionais, comerciais ou industriais de qualquer natureza, para depósito de qualquer objeto, assim como para qualquer fim escuso ou ilícito, devendo o seu uso seguir as normas de convivência, além da moral e dos bons costumes.

CAPÍTULO XI

MODO DE USAR AS VAGAS DE GARAGEM

Artigo 67: A área comum destinada à garagem coletiva do **LIKE CAMPO LIMPO** se localizará no térreo da seguinte maneira: garagem no **Térreo Geral** com 97 (noventa e sete) vagas descobertas para veículos, 2 (duas) vagas descobertas para veículos – PCD e 7 (sete) vagas descobertas para motos, estacionamento na **Torre A** com 6 (seis) vagas cobertas para veículos, estacionamento na **Torre B** com 30 (trinta) vagas cobertas para veículos.

Parágrafo primeiro: Todas as vagas de garagem do condomínio, que não sejam destinadas as pessoas com deficiência – PCD, são de uso individual, indeterminadas e sujeitas a auxílio de manobrista. O uso das vagas de garagem será definido por sorteio, definitivo ou temporário, conforme estabelecido pela administração do Condomínio, com exceção das vagas para veículos destinadas as pessoas com

autorizados do Condomínio.

Parágrafo quinto: Após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, será convocada pelo Síndico, Assembleia Geral Extraordinária destinada à realização de sorteio, entre os condôminos, em caráter permanente ou temporário, das vagas indeterminadas da garagem, vagas estas localizadas na garagem, para fins de uso.

Parágrafo sexto: Para os efeitos previstos nos itens anteriores, será fornecido, a cada condômino, um cartão contendo os dados necessários à sua identificação e a de seu(s) veículo(s), o qual deverá ser exibido sempre que solicitado. O Síndico e/ou a Administradora elaborarão uma relação completa dos veículos e dos seus respectivos proprietários.



CAPÍTULO XII

PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E PRIVACIDADE

Artigo 68: Todas as operações de tratamento de dados pessoais realizadas no âmbito do CONDOMÍNIO, seja pela Administradora, pelo Síndico ou Subsíndicos, ou pelos órgãos administrativos, seja pelos prestadores de serviços, deverão observar as normas da LGPD, adotando-se todas as definições legais, e as regras fixadas no Regulamento Interno.

Artigo 69: As operações de tratamento de dados pessoais dos condôminos, visitantes, usuários, prestadores de serviços e terceiros realizadas no âmbito do CONDOMÍNIO serão devidamente justificadas por uma base legal, nos termos do art. 7º e 11º da LGPD, e realizadas para finalidades específicas no CONDOMÍNIO.

Artigo 70: Fica resguardada a privacidade dos condôminos, visitante, usuários, prestadores de serviços e terceiros, em relação aos seus dados pessoais e a informações, respeitada a finalidade para qual os dados foram coletados.

CAPÍTULO XIII

FASEAMENTO CONDOMINIAL E DAS ÁREAS VINCULADAS

Artigo 71: O LIKE CAMPO LIMPO consiste em um conjunto de edificações de uso residencial e é

composto por 2 (duas) fases distintas, conforme artigo 6º da Lei 4.864/65, de 29 de novembro de 1965, indicando-se a seguir a correspondente denominação que é dada a cada uma delas, a fim de viabilizar a comercialização e construção, declarando-se que o empreendimento supra será faseado da seguinte forma:

1. **FASE 1:** contendo a edificação designada como Torre A, com entrada principal pela Rua Nossa Senhora do Bom Conselho. Essa fase tem a projeção de terreno correspondente a 3.872,16m² e a soma das frações ideais das unidades autônomas é de 0,591208. O prazo de entrega da obra, para essa fase, é 30/04/2028;
2. **FASE 2:** composta pela edificação designada como Torre B, com entrada principal pela Av. Carlos Caldeira Filho. Essa fase tem a projeção de terreno correspondente a 1.386,74m² e a soma das frações ideais das unidades autônomas é de 0,408792. O prazo de entrega da obra, para essa fase, é 30/04/2028.

Conforme croqui ilustrativo de implantação do conjunto de edificações, cada uma das fases tem uma parte do terreno a ele vinculado. De acordo com este croqui ilustrativo de implantação, assim se identificam as partes do terreno sob a citada vinculação:

1. **FASE 1:** Localizada no alinhamento do terreno para a Av. Carlos Caldeira Filho, confrontando pelo lado direito, de quem olha desta avenida, com a Fase 2 e pelo lado esquerdo e fundos com o limite do terreno condominial;
2. **FASE 2:** Localizada no alinhamento do terreno para a Av. Carlos Caldeira Filho, confrontando pelo lado direito, de quem olha desta avenida, com o limite do terreno condominial e com a Fase 1 e pelo lado esquerdo e fundos com a Fase 1.

Identificação das Edificações integradas a cada uma das Fases: as edificações das Fases nas partes do terreno antes descritas são assim identificadas:



FASE 1, constituída por:

TÉRREO GERAL DA FASE 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: acesso de veículos, acesso de pedestres, medidores, área de circulação e manobra de veículos descoberta, lazer descoberto, res. de aproveitamento de águas pluviais, res. de escoamento, lixo, reservatório, área técnica, estacionamento com 67 (sessenta e sete) vagas descobertas para veículos, 2 (duas) vagas descobertas para veículos – PCD e 7 (sete) vagas descobertas para motos.

TÉRREO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: portaria, área comum, lazer, área técnica, elevadores, escada, apoio, medidores e garagem com 06 (seis) vagas cobertas para veículos.

1º AO 9º PAVIMENTO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, press., escada, área técnica, laje impermeabilizada, além de 20 (vinte) unidades autônomas privativas, das quais as finais 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 e 20 possuirão terraço.

10º PAVIMENTO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, press., escada, área técnica, além de 20 (vinte) unidades autônomas privativas, das quais as das quais as finais, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 possuirão terraço.

11º AO 12º PAVIMENTO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, press., escada, área técnica, além de 20 (vinte) unidades autônomas privativas, das quais as finais 01 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PCD e as finais, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 possuirão terraço.

13º AO 20º PAVIMENTO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, press., escada, área técnica, além de 20 (vinte) unidades autônomas privativas, das quais as finais 01 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PCD e as finais, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 possuirão terraço.

21º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, press., escada, área técnica, além de 20 (vinte) unidades autônomas privativas, das quais as finais 01 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PCD e as finais, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 possuirão terraço.

25º PAVIMENTO – LAZER E ÁTICO DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, HID., escada, elevadores, press., lazer coberto, área técnica, alçapão de acesso, lazer descoberto, laje imp. (acesso restrito).

COBERTURA DA TORRE A - SUBCONDOMÍNIO 1: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área técnica, alçapão de acesso à cobertura, laje impermeabilizada (acesso apenas para manutenção) e telha.

FASE 2, constituída por:

TÉRREO GERAL DA FASE 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área de circulação e manobra de veículos descoberta e estacionamento com 30 (trinta) vagas descobertas para veículos.

TÉRREO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: lazer, área comum, área téc., elevadores, escada, medidores e garagem com 30 (trinta) vagas cobertas para veículos.



1º PAVIMENTO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, escada, além de 16 (dezesesseis) unidades autônomas privativas, das quais as finais 01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15 e 16 possuirão terraço.

2º AO 10º PAVIMENTO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, escada, além de 16 (dezesesseis) unidades autônomas privativas, das quais as finais 01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15 e 16 possuirão terraço.

11º AO 18º PAVIMENTO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, escada, além de 16 (dezesesseis) unidades autônomas privativas, das quais as finais 03 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PCD e as finais 01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15 e 16 possuirão terraço.

19º AO 24º PAVIMENTO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, elevadores, escada, além de 16 (dezesesseis) unidades autônomas privativas, das quais as finais 03 serão passíveis de adaptação para pessoas com deficiência - PCD e as finais 01, 02, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15 e 16 possuirão terraço.

25º PAVIMENTO – LAZER E ÁTICO DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: área comum, área técnica, elevadores, press., escada, lazer coberto, lazer descoberto, laje impermeabilizada (acesso restrito) e telha.

COBERTURA DA TORRE B - SUBCONDOMÍNIO 2: conterà partes de propriedade de uso comum tais como: alçapão acesso cobertura, área técnica, laje impermeabilizada (acesso apenas para manutenção) e telha.

Artigo 72: DA IMPLANTAÇÃO POR ETAPAS: Com fundamento no artigo 6º da Lei 4.864/65, o empreendimento poderá ser lançado, construído e entregue em fases distintas, ficando estabelecido que neste caso as áreas não entregues serão devidamente isoladas por questões de segurança.

Parágrafo primeiro: Diante dessa faculdade, nos termos da presente Convenção, o **LIKE CAMPO LIMPO** terá a sua implantação faseada, sendo que primeiramente será implementada a **FASE 1** e posteriormente será implementada a **FASE 2**.

Parágrafo segundo: Enquanto em implantação as edificações que compõem o empreendimento, as despesas condominiais devidas pela instituição parcial do condomínio edilício e pela instalação dos serviços condominiais correspondentes em relação às edificações concluídas, serão rateadas apenas entre os condôminos das unidades autônomas de tais edificações concluídas, respondendo a incorporadora, pelas quotas de rateio cabentes às unidades autônomas por elas não alienadas e situadas nas edificações concluídas, portanto, desse rateio, as unidades autônomas por construir ou em construção, observado o quanto disposto nesta convenção, sendo que a fração ideal da fase concluída representará a totalidade de frações ideais do **LIKE CAMPO LIMPO**.

Parágrafo terceiro: Até a implantação total do **LIKE CAMPO LIMPO**, os custos de natureza *propter rem* atinentes a Fase não instituída serão de responsabilidade da INCORPORADORA.

Parágrafo quarto: Independente da Fase em que a vaga de garagem esteja situada, todas as vagas serão entregues junto com a entrega da Fase que for entregue primeiro.

Parágrafo quinto: Nos termos da Lei 4.591/64, o empreendimento está submetido ao prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, a partir do arquivamento do memorial de incorporação, dentro do qual será lícito à INCORPORADORA desistir da incorporação. Considerando que o empreendimento será desenvolvido em fases distintas e independentes, o exercício da carência acima referida poderá ocorrer de forma autônoma, ou seja, com relação a apenas uma das fases, mantendo-se a incorporação com relação à fase na qual não se exerceu a carência. Exercido o prazo de carência com relação a uma das fases, a INCORPORADORA poderá rerratificar a incorporação e promover novo lançamento da fase, cuja carência foi anteriormente exercida, iniciando-se, em tal hipótese, novo prazo de carência, nas condições que vierem a ser oportunamente fixadas pela INCORPORADORA.

Parágrafo sexto: Após a entrega de cada fase, a área correspondente à fase não entregue será devidamente cercada e isolada das demais pela INCORPORADORA. Por razões de segurança, os condôminos não poderão ingressar nas áreas isoladas até a conclusão das obras, sob pena do transgressor responder pelos danos causados.

Parágrafo sétimo: Enquanto as obras do **LIKE CAMPO LIMPO** não estiverem concluídas, a INCORPORADORA tomará as iniciativas e providências que forem necessárias, visando a compatibilizar a utilização das partes comuns já entregues e as partes comuns ainda não concluídas. A INCORPORADORA envidará ainda seus melhores esforços para a realização de todas as obras do **LIKE CAMPO LIMPO** de forma a não importunar os condôminos e usuários da fase já concluída.

Parágrafo oitavo: A INCORPORADORA, ou a empresa por ela contratada, manterá tapumes de modo a proibir o acesso de condôminos a suas obras. Em hipótese alguma os condôminos ou o **LIKE CAMPO LIMPO** poderão retirar esses tapumes sem que haja a aprovação expressa da INCORPORADORA. A INCORPORADORA, em hipótese alguma, se responsabilizará pelos danos causados em razão da retirada desautorizada desses tapumes.

Parágrafo nono: Até a entrega da última unidade autônoma e durante o horário estabelecido em lei para realização de obras, haverá no **LIKE CAMPO LIMPO** circulação de terceiros estranhos a ele, porém relacionados às obras, tais como prestadores de serviços, empreiteiros, etc., sendo certo que estes terão sua entrada previamente autorizada pela INCORPORADORA ou pela construtora. O acesso às obras se dará através de local pré-determinado pela INCORPORADORA ou pela construtora.

Parágrafo décimo: No momento em que cada fase do empreendimento estiver concluída, a INCORPORADORA obterá o auto de conclusão (“habite-se”) parcial, sendo que o auto de conclusão (“habite-se”) final do empreendimento será obtido quando da conclusão das demais.

Parágrafo décimo primeiro: Com a conclusão das obras de uma das Fases, que ocorrerá com a obtenção do respectivo auto de conclusão (“habite-se”), será promovida a averbação da construção, bem como instituído parcialmente o **LIKE CAMPO LIMPO**, com abertura das matrículas das unidades autônomas da respectiva Fase.

Parágrafo décimo segundo: A INCORPORADORA poderá promover modificações no projeto, visando

atender a exigências dos poderes públicos, dar melhor funcionalidade ao **LIKE CAMPO LIMPO** ou por razões técnicas e de segurança.

Parágrafo décimo terceiro: Levando em conta o desdobramento da incorporação e sua implantação por fases, a INCORPORADORA poderá, a seu exclusivo critério, suspender a execução ou alterar o projeto e características do empreendimento, inclusive nas áreas comuns, no que se refere à fase que será alterada, ou à quantidade e características das unidades autônomas do edifício, bem como sua destinação, visando atender a necessidades técnicas, de segurança ou atender à demanda de mercado.

Parágrafo décimo quarto: Poderá, inclusive, ser alterado o projeto e o memorial de incorporação para fim de que em parte das áreas comuns localizadas na fase ainda não entregue ou alienada a terceiros, possam ser edificadas novas áreas e unidades autônomas.

Parágrafo décimo quinto: Tais modificações poderão ser feitas independentemente de anuência ou comparecimento de eventuais adquirentes de unidades situadas na fase que não esteja sendo modificada.

Parágrafo décimo sexto: A fração ideal de cada unidade é aquela atribuída pela INCORPORADORA na presente Convenção de Condomínio.

Parágrafo décimo sétimo: No caso de eventual alteração de projeto, a INCORPORADORA, a título de melhores esforços, procurará manter as frações ideais das Fases, de forma que, não será afetada a fração ideal das demais Fases.

Parágrafo décimo oitavo: No caso de alteração de projeto, deverá a INCORPORADORA obter sua aprovação perante a Municipalidade e demais órgãos competentes, se for o caso, bem como adequar os quadros da NBR 12.721, fazendo-se a devida averbação na matrícula de registro da incorporação imobiliária.

Artigo 73: Não obstante a previsão de desdobramento e faseamento da incorporação, o **LIKE CAMPO LIMPO** será administrado por uma única administradora e terá um único síndico, não havendo autonomia administrativa ou fiscal para cada uma das fases ou previsão de implementação de órgãos

deliberativos próprios para cada uma delas.

CAPÍTULO XIV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 74: A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

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

Artigo 75: A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 76: O CONDOMÍNIO deverá:

- a) nos termos da Lei Estadual nº 17.477/2021, comunicar às autoridades competentes a ocorrência ou indício de maus-tratos a animais dentro das unidades autônomas ou nas áreas comuns do CONDOMÍNIO;
- b) nos termos da Lei Estadual nº 17.406/2021 e da Lei Municipal nº 17.803/2022, reportar às autoridades competentes a ocorrência e/ou episódio(s) de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência, dentro das Unidades Autônomas ou nas áreas comuns do CONDOMÍNIO;
 - b.1) os condôminos, moradores, inquilinos que tiverem ciência de ocorrências de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência nas Unidades Autônomas ou nas áreas comuns ficam obrigados a comunicar imediatamente o síndico, administradora ou demais representantes devidamente constituídos.
 - b.2) a comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada por meio idôneo de fácil comprovação ao síndico, administradores ou ao responsável do condomínio em caso de ocorrência em andamento e, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do

fato, nas formas legalmente admitidas, e deverá conter informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.

b.3) o CONDOMÍNIO deverá afixar nas áreas comuns e de circulação cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na Lei Municipal nº 17.803/2022, bem como os canais oficiais para a denúncia de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência, quais sejam:

- Ligue 180, para denúncia de violência contra a mulher;
- Disque 100, para denúncia de violência doméstica;
- Centro de Defesa e da Convivência da Mulher – CDCMs/SMADS;
- Inspetoria de Defesa da Mulher e Ações Sociais – IDMAS;
- Delegacias de Defesa da Mulher – DDM;
- Ministério Público;
- Criança e adolescente;
- outros serviços ofertados pela municipalidade.

Artigo 77: O CONDOMÍNIO não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos, inclusive e especialmente em quaisquer máquinas e/ou equipamentos e/ou instalações colocadas em suas respectivas unidades autônomas;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 78: Sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos do CONDOMÍNIO:

- a) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e parte de propriedade e uso

comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção;

b) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direitos aquisitivos de unidades autônomas;

c) no que se referir ao dever de contribuir para as despesas de condomínio, as regras se aplicarão ao titular de domínio; aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente; aos titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao CONDOMÍNIO, ou ainda que não tenha sido imitado na posse por não ter cumprido corretamente com suas obrigações;

d) observado o estabelecido nas letras “a” e “b”, acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular de direitos reais ou obrigacionais, não terá qualquer representação perante o CONDOMÍNIO e/ou, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido;

e) prevalecem em vigor os artigos da Lei Federal nº 4.591/64 que não tiveram seu conteúdo inteiramente regulado pelas normas do Código Civil, convivendo os diplomas legais no sistema jurídico pátrio naquilo que não forem evidentemente incompatíveis.

Artigo 79: Ao condômino ou possuidor que reiteradamente não cumprir seus deveres perante o Condomínio, inclusive quanto ao pagamento das despesas condominiais, ou reiteradamente apresentar comportamento antissocial, serão aplicadas as penalidades previstas no artigo 1.337, do Código Civil Brasileiro, aqui reproduzido:

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

Artigo 80: Em cumprimento ao artigo 1.346, do Código Civil Brasileiro, proceder-se-á ao seguro do

Condomínio, facultado a cada condômino elevar o seguro da sua respectiva unidade autônoma, assumindo as despesas daí decorrentes. Tal seguro condominial compreenderá riscos de incêndio, responsabilidade civil, quebra de vidros das partes comuns, além da responsabilidade civil de manobristas eventualmente contratados pelo Condomínio.

Artigo 81: Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas deste fossem, os artigos 1.357, do Código Civil Brasileiro e 15 a 18 do Capítulo IV, do Título I, da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Artigo 82: A INCORPORADORA, se reserva, desde já, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio, para os primeiros 2 (dois) anos contados da Assembleia Geral de Instalação, administração esta cujo exercício ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

Artigo 83: Será facultativo a INCORPORADORA indicar o primeiro Síndico do condomínio, que deverá ser necessariamente pessoa jurídica e síndico profissional.

Artigo 84: A INCORPORADORA entregará o empreendimento com contratos ativos, como por exemplo, de manutenção de elevadores, manutenção de plataforma de elevação e contas de consumo das áreas comuns, sendo que o Condomínio, através do seu Síndico ou da Administradora, deverá transferir todos os contratos ativos e conta de consumo para o seu nome, o prazo de até 30 (trinta) dias contados da obtenção do CNPJ do condomínio.

Artigo 85: A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

Artigo 86: RESTRIÇÕES AMBIENTAIS: A INCORPORADORA realizou estudos ambientais para verificação de possíveis impactos na qualidade do solo e das águas subterrâneas devido ao seu uso anterior, conforme Lei Estadual 13.577/2009 e Decreto Estadual 59.263/2013, sendo submetido à aprovação da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), conforme Processo nº 33/07639/24 e/ou digital CETESB.022679/2024-59. Nos estudos foi constatada a presença pontual de vapores e gases no solo. Neste contexto, fora elaborado um Plano de Intervenção, que previu medidas

de intervenção necessárias para construção e ocupação segura à saúde humana e ao meio ambiente. O Plano de Intervenção para Reutilização da área fora deliberado pela CETESB através do Parecer Técnico nº 33101685 datado de 26/06/2024, onde concluiu favoravelmente ao plano de intervenção e projeto residencial pretendido. Após a implantação e execução das medidas descritas no referido Plano de Intervenção aprovado, deverá ser emitido o Termo de Reabilitação para o uso Declarado pelo referido órgão regulador. O Parecer do órgão ambiental foi concedido em consonância à legislação vigente à época da deliberação. Todas as leis devem ser checadas à época de qualquer solicitação no âmbito Municipal, Estadual e Federal.

Parágrafo Primeiro: Caso haja necessidade de manutenções de áreas confinadas, devem seguir o procedimento especificado na Norma Regulamentadora NR-33 para ambiente confinado, emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego em 2006.

Parágrafo Segundo: Segundo o que determina a Lei que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, nº 9.433 publicada em 08/01/1997, no inciso V do art. 49, é proibido perfurar poços para extração de água subterrânea sem a devida autorização. Tal determinação se aplica independentemente a não atribuição de medida de controle institucional com a restrição ao uso das águas subterrâneas para a área.

Artigo 87: ARBÓREO: Conforme o Termo de Compromisso Ambiental (TCA) nº 254/2024 firmado através do Processo Administrativo nº 6027.2024/0007963-4 junto à Secretaria do Verde e Meio Ambiente da Prefeitura da Cidade de São Paulo, o Condomínio deverá efetuar a preservação dos exemplares arbóreos existentes, além de manter conservadas as áreas permeáveis e a calçada verde do Condomínio. Para qualquer remoção, transplante ou poda destes exemplares, estando eles vivos ou mortos, ou para qualquer intervenção nas áreas permeáveis e na calçada verde, será necessário solicitar autorização específica junto ao Órgão Ambiental responsável.

Parágrafo único: Alterações acima mencionadas realizadas sem autorização são consideradas Crime Ambiental, previsto na Lei Federal nº 9.605/98 e, caso ocorram, serão de responsabilidade do Condomínio, que deverá arcar com as possíveis sanções legais decorrentes desses atos.

Artigo 88: RESERVA DE CALÇADA: O empreendimento possuirá área reservada para alargamento de calçada, nos termos do alvará de aprovação, sendo que essa área necessária para o alargamento do

passeio deve permanecer livre de construção e o gradil ou muro de divisa deve permanecer instalado recuado para este limite.

Artigo 89: O Condomínio cederá espaço na área comum do empreendimento contendo infraestrutura adequada para instalação do Easy Market e Lavanderia na modalidade de autoatendimento via QR code. A Administração será a responsável pela contratação da empresa que será indicada inicialmente pela INCORPORADORA e que prestará os serviços de implementação e manutenção dos sistemas eletrônicos e abastecimento de produtos, não podendo tal contratação gerar qualquer tipo de despesa aos condôminos. A Administração deverá manter cadastro atualizado de todos os prestadores de serviços autorizados a adentrar ao Condomínio para os fins desta cláusula, devendo o contrato de cessão de espaço e prestação de serviços ser claro com relação ao prazo de uso do referido espaço, obrigações gerais da empresa contratada, cláusulas de rescisão, padrão dos serviços e produtos disponibilizados e responsabilidade com o dever de indenizar por qualquer prejuízo que seus representantes venham a causar ao condomínio, bem como aos condôminos. A INCORPORADORA utilizará a área comum do empreendimento para instalações dos seguintes espaços:

- a) **Easy Market** compatível com sistema pay per use – será entregue decorado (a decoração não contempla os refrigeradores e as prateleiras para armazenamento dos produtos), com infraestrutura para futura instalação de sistema de monitoramento por câmeras nesse ambiente, cabendo ao prestador de serviços específico para este serviço a obrigação em providenciar todos os produtos a serem comercializados no local.
- b) **Lavanderia** compatível com sistema pay per use – será entregue com máquinas, não cabendo a INCORPORADORA a obrigação quanto operações e manutenções.

Parágrafo único: as regras quanto ao uso e instalações serão determinadas pelo condomínio através de sua administração, que estabelecerá valores para locação do espaço e demais regramentos pertinentes.

Artigo 90: ELEVADORES: A incorporadora possui a prerrogativa de adotar a prática de operação dos elevadores por zona, uma estratégia que implica na segmentação do serviço de elevação, distribuindo-o de acordo com andares específicos para otimizar a eficiência operacional. Essa medida possibilita a implementação de um sistema que, por meio de uma análise criteriosa, busca maximizar a eficácia no atendimento, considerando fatores como a demanda de tráfego em diferentes áreas do edifício.

Artigo 91: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

Artigo 92: A INCORPORADORA autoriza o Sr. Oficial de Registro de Imóveis a proceder todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento.



São Paulo, 13 de fevereiro de 2025.

CASAVIVA MURO ALTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-903
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA, COM VALOR ECONOMIZADO a(s) Firma(s) de: **GUILHERME VOM NIELANDER BUENO NETTO**, a qual confere com cartão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 13/02/2025 - 09:00:25
Em Testemunha da verdade, Total R\$ 13.17
ITALO HEINRIQUE ANDRADE SILVA - ESCRIVENTE
Estatuto: 4123506 Selos: AB

VALIDO SOMENTE PARA O USO DE NOTAS

15º Tabelião Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo

111237
FIRMA
VALOR ECONOMIZADO 1
C11059AB0600275