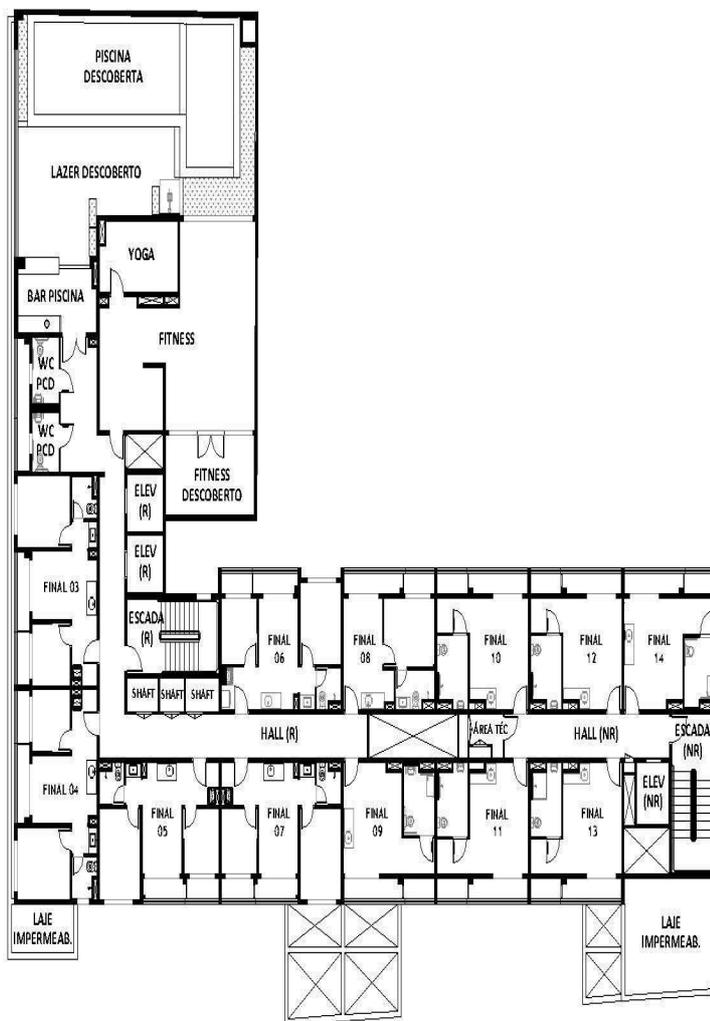




TODAY POMPÉIA  
 PLANTA 14º PAVIMENTO - LAZER  
 CROQUI SEM ESCALA

Nota:

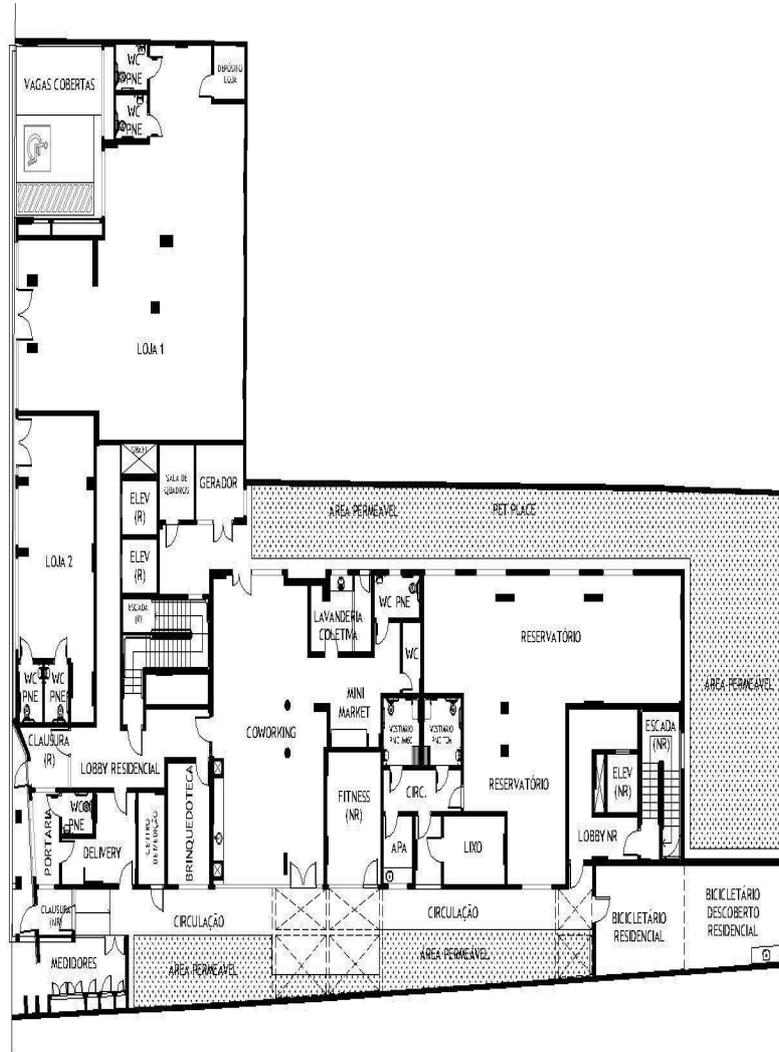
1- Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de exigências técnicas, estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local.



TODAY POMPÉIA  
 PLANTA 1º PAVIMENTO - LAZER  
 CROQUI SEM ESCALA

Nota:  
 1- Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de exigências técnicas, estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local.

RUA COTOXÓ



TODAY POMPÉIA

PLANTA TÉRREO

CROQUI SEM ESCALA

Nota:

1- Esta planta poderá sofrer variações decorrentes de exigências técnicas, estruturais e do atendimento das posturas municipais, concessionárias e do local.

**ANEXO II**  
**EMPREENHIMENTO TODAY POMPEIA**

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

**ÁREAS COMUNS**

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

**PORTARIA**

- 01 bancada
- 01 cadeira

**ESPAÇO DELIVERY**

- 01 armário com escaninho e outra em nichos

**BRINQUEDOTECA**

- Brinquedão em marcenaria
- 01 futon para torre + 2 almofadas
- 01 mesa infantil de atividades com tampo redondo
- 02 cadeirinhas infantis
- 01 mini mercado
- 01 mini oficina

**COWORKING**

- 02 mesas com tampo redondo
- 02 cadeiras
- 01 sofá modular
- 03 poltronas
- 01 mesa de centro
- 01 tapete redondo
- 12 cadeiras
- 01 tampo redondo ao redor do pilar
- 01 mesa retangular
- 05 pendentess
- 01 quadro

- 06 prateleiras em marcenaria

#### **MINI MARKET**

- 01 estante
- 01 expositor vertical com porta de vidro

#### **FITNESS NR**

- 01 esteira elétrica
- 01 bike vertical
- 01 colchonete
- 01 corda
- 01 dumbbell emborrachado
- 01 kit halteres
- 01 suporte de piso para kit halteres
- 01 espaldar de alongamento

#### **LAVANDERIA**

- 02 conjuntos de máquina de lavar e máquina de secar
- 01 varão de roupas

#### **PET PLACE**

- 01 pneu com estrutura
- 01 escalada pet em polietileno
- 01 banco
- 01 lixeira

#### **BICICLETÁRIO**

- 11 suportes de piso e/ou de parede para bicicletas
- 01 bomba manual

#### **LOBBY NR**

- 01 quadro

#### **LOBBY RESIDENCIAL**

- 01 quadro
- 01 poltrona
- 02 pendentés

### **PRIMEIRO PAVIMENTO**

#### **FITNESS R – COBERTO E DESCOBERTO**

- 01 estação de musculação
- 02 bikes verticais
- 02 gymball
- 01 escada de agilidade/funcional
- 03 bancos pliométricos
- 01 corda
- 03 caneleiras
- 01 corda naval/ TRX
- 01 bola preta
- 02 bancos retos
- 03 esteiras
- 01 quadro
- 04 colchonetes + 02 colchonetes azuis
- 01 roda abdominal
- 01 kettlebell emborrachado
- 01 espaldar
- 01 fita de suspensão TRX
- 01 armário baixo de marcenaria
- 01 kit halteres emborrachados + suporte de piso

#### **YOGA**

- 01 barra de alongamento
- 03 Kit Yoga com colchonete e bloco de cabeça
- 02 futons para banco de alvenaria

#### **ÁREA DA PISCINA/ BAR PISCINA / LAZER DESCOBERTO / SOLÁRIO**

- 07 espreguiçadeiras
- 01 mesa lateral
- 03 banquetas
- 04 cadeiras
- 01 mesa
- 01 ombrelone
- 01 frigobar

#### **COBERTURA**

## **CHURRASQUEIRA**

- 01 refrigerador
- 08 cadeiras
- 01 mesa
- 01 sofá
- 01 mesa lateral
- 01 mesa de centro
- 02 poltronas

## **FESTAS**

- 01 sofá curvo
- 01 sofá modular
- 02 mesas de centro redondas
- 01 mesa de centro monolito
- 01 tapete
- 01 TV 50''
- 01 mesa de jantar
- 10 cadeiras
- 05 pendentess

## **WINE LOUNGE**

- 02 sofás
- 01 poltrona
- 05 mesas laterais
- 01 base flower com champanheira
- 01 banco em madeira

## **LOUNGE BAR**

- 01 refrigerador
- 04 banquetas
- 04 pendentess
- 01 cooktop elétrico
- 01 forno elétrico
- 01 quadro

**ANEXO III**  
**EMPREENHIMENTO TODAY POMPEIA**  
**MEMORIAL DESCRITIVO**

***ESPECIFICAÇÃO DOS APARTAMENTOS (RESIDENCIAL)***

**Cozinha / Área de Serviço (onde houver) ou APA**

Piso: contrapiso

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica. Poderão haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

Bancada: pedra com cuba inox.

Soleira porta de entrada do apartamento: em pedra.

**Sala e Quarto**

Piso: contrapiso.

Parede: pintura acrílica.

Teto: pintura acrílica. Poderão haver sancas de gesso para viabilizar a distribuição de instalações e/ou forro de gesso, a critério da Incorporadora.

**Banho**

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Bancada lavatório: pedra com cuba de louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira e baguete: em pedra.

**Banho (unidades PCD)**

Piso e rodapé: porcelanato.

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

Lavatório: de louça.

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso.

Soleira e baguete: em pedra.

**Terraço**

Piso e rodapé: porcelanato.

Parede: revestimento da fachada.

Teto (onde houver): pintura acrílica sobre forro de gesso.

Guarda corpo: mureta com guarda-corpo em tubo de ferro pintado e/ou guarda-corpo em tubo de ferro pintado, conforme projeto

**ESPECIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS**

**TÉRREO**

**Calçada**

Piso: placa cimentícia.

**Vagas de estacionamento PCD**

Piso: placa cimentícia

Parede: revestimento de fachada

### **Piscina**

Piso: pedra e jardim (lazer descoberto)

Parede: revestimento de fachada

Piscina: pastilha de porcelana (porcelanato)

### **Casa de bombas piscina**

Piso: cimentado

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

Teto: textura rolada e/ou pintura acrílica, a critério da incorporadora

### **Espaço pet**

Piso: gramado.

Parede: revestimento de fachada

### **Clausura**

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **Portaria**

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **WC PCD Portaria**

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Lavatório: em louça

### **Delivery/ Hall da portaria**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **Lobby (Residencial)**

Piso: Porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou pedra e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **Circulação**

Piso: Porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou papel de parede e/ou adesivo e/ou mdf, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **WC PCD**

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Lavatório: em louça

Soleira: pedra

### **Espaço gourmet**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou cerâmica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Bancada: em pedra com cuba inox

Ilha: em pedra

### **Brinquedoteca**

Piso: emborrachado em EPDM

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **Fitness (residencial)**

Piso: vinílico

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica e/ou adesivo sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **Coworking**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf, a critério da incorporadora

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

Soleira: pedra

### **Mini Market**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica

Teto: Pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

**Lavanderia**

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato

Parede: adesivo e/ou mdf e/ou papel de parede e/ou cerâmica e/ou pintura acrílica, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Bancada tanque: em pedra, a critério da incorporadora, com tanque inox

**Bicicletário:**

Piso: piso intertravado

Rodapé: não se aplica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica

Soleira: pedra

Bancada: em pedra com tanque em inox

**Pressurização/ Reservatório inferior/ Centro de medição/ Sala do gerador/ Sala de quadros/ Sala de dados/ Antecâmara pressurização:**

Piso: cimentado

Parede: textura rolada e/ou pintura acrílica, a critério da incorporadora

Teto: textura rolada e/ou pintura acrílica, a critério da incorporadora

**Vestiários funcionários (masculino e feminino)**

Piso: cerâmica

Parede: cerâmica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Lavatório: em louça

**Copa funcionários**

Piso e rodapé: cerâmica

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

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Bancada: em pedra com cuba inox

**Lixo**

Piso: cerâmica

Parede: cerâmica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

**Escada de emergência (residencial)**

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura acrílica

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

**PAVIMENTO TIPO**

### **Circulação**

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

### **Escada de Emergência (residencial)**

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura acrílica

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

### **Áreas técnicas**

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

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

### **Área técnica**

Piso e rodapé: cerâmica

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica

## **14º PAVIMENTO**

### **Salão de festas**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou mdf e/ou papel de parede, a critério da incorporadora

Teto: adesivo e/ou pintura acrílica sobre forro e/ou sanca de gesso, a critério da incorporadora

Soleira: pedra

### **Lounge / Bar**

Piso: porcelanato

Rodapé: poliestireno

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou mdf e/ou papel de parede, a critério da incorporadora

Teto: adesivo e/ou pintura acrílica sobre forro e/ou sanca de gesso, a critério da incorporadora

Soleira: pedra

Bancada: em pedra e/ou MDF, a critério da incorporadora

### **Churrasqueira**

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato

Parede: porcelanato; elemento vazado, a critério da incorporadora

Teto: adesivo e/ou pintura acrílica sobre forro e/ou sanca de gesso, a critério da incorporadora

Soleira: pedra

Bancada: em pedra e/ou MDF, a critério da incorporadora

### **Hall**

Piso: porcelanato

Rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica e/ou adesivo e/ou papel de parede e/ou mdf e/ou pedra, a critério da incorporadora

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

### **WC PCD**

Piso e rodapé: porcelanato

Parede: pintura acrílica

Teto: pintura acrílica sobre forro de gesso

Soleira: pedra

Lavatório: em louça

### **Escada de Emergência (residencial)**

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura acrílica

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

### **COBERTURA**

#### **Reservatórios superiores/ Casa de bombas de incêndio/ Circulação/ Área técnica**

Piso: cimentado

Parede: textura rolada e/ou pintura acrílica, a critério da incorporadora

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

#### **Escada de Emergência (residencial)**

Piso: cimentado pintado

Espelho dos degraus: cimentado pintado

Parede: pintura acrílica

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

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

### **EQUIPAMENTOS E MATERIAIS**

#### **Terreno**

Área – 1.190,79 m<sup>2</sup>

#### **Equipamentos do Empreendimento**

. Portões de acesso com acionamento eletromecânico.

. Infraestrutura para antena coletiva e para TV a cabo.

. Infraestrutura para gerador, para futura aquisição e instalação por conta do condomínio.

. Aquecedor central a gás (com infraestrutura para aquecimento solar para futura instalação pelo condomínio).

. Nas áreas comuns (Portaria, Academia, Salão de Festas, Espaço Gourmet, Coworking) serão entregues o sistema de ar condicionado instalado.

. Nas áreas comuns do pavimento térreo (Brinquedoteca, mini Market, Delivery, Lavanderia, Academia, Churrasqueira) será entregue infraestrutura para ar condicionado para futura instalação pelo condomínio.

- . Nas áreas comuns do pavimento térreo e 14º pavimento (hall social, lavanderia, mini market, portaria, academia, brinquedoteca, salão de festas e coworking) será entregue infraestrutura para wi-fi para futura instalação pelo condomínio.
- . Será entregue infraestrutura para futura instalação de câmeras pelo condomínio nos acessos ao empreendimento, lobby, delivery, mini market e elevadores e em pontos estratégicos do perímetro externo.

### **Elevadores**

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

### **Instalações Elétricas**

- . O empreendimento será entregue com luminárias instaladas apenas nas áreas comuns e nos Terraços das unidades autônomas.
- . Será entregue fechadura eletrônica com resistência a fogo na porta de entrada dos apartamentos.
- . Nos apartamentos 1D, 2D e studios será entregue tomada USB.
- . Será entregue nos apartamentos um ponto de infraestrutura (dreno para instalação da evaporadora e alimentação elétrica para o local da condensadora) para futura instalação de ar condicionado pelos adquirentes. Nos apartamentos de 1 e 2 dormitórios a infraestrutura será entregue no dormitório do casal.

### **Instalações Hidráulicas**

- . A distribuição das instalações hidráulicas será executada externamente às paredes, utilizando o Sistema PEX, visando a facilidade de manutenção. Nos apartamentos PCD podem haver instalações hidráulicas embutidas para atendimento à NBR 9050.
- . Os registros para fechamento de água fria serão localizados no shaft da cozinha e será entregue com acabamento externo Deca ou similar, a critério da Incorporadora.
- . As carenagens (peças salientes removíveis de recobrimento das tubulações aparentes de água e esgoto) sob bancadas e lavatórios, para facilidade de manutenção, serão em painel de ABS-acrílico, fibra de vidro, PVC, MDF ou porcelanato, a critério da Incorporadora.
- . Sifões de PVC flexível.
- . Metais: marca Deca ou similar, a critério da Incorporadora.
- . Louças: marca Deca, Incepa, Celite ou similar, a critério da Incorporadora.
- . Será entregue ponto de chuveiro com aquecimento de água central a gás. O chuveiro deverá ser adquirido e instalado posteriormente pelo adquirente.

## **INSTALAÇÕES PREDIAIS**

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

### **FACHADAS**

- . As fachadas serão revestidas com pintura texturizada e/ou cerâmica, a critério da Incorporadora.
- . As pingadeiras da fachada serão entregues em pedra ou alumínio, a critério da incorporadora.

### **Esquadrias**

- . As esquadrias da fachada serão em alumínio com pintura eletrostática.

- . As esquadrias dos dormitórios das unidades residenciais serão entregues com persiana de enrolar integrada.
- . Esquadrias de madeira: portas prontas com ferragens e borracha amortecedora antirruído.

### **Vidros**

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

## **CONSUMO RACIONAL DOS RECURSOS NATURAIS**

### **Dispositivos Economizadores de Água nas Unidades Autônomas**

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

### **Dispositivos Economizadores de Água nas Áreas Comuns**

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

### **Dispositivos Economizadores de Energia nas Áreas Comuns**

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

## **ESTRUTURA**

No pavimento térreo será executado estrutura em concreto armado convencional e do 1º pavimento até o pavimento ático será em alvenaria estrutural.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

1. Os materiais a serem aplicados no empreendimento serão de reconhecida qualidade e adquiridos de fornecedores tradicionais no mercado. As padronagens serão definidas a fim de se obter harmonia e bom gosto na caracterização da unidade ou das áreas comuns. A Incorporadora não se responsabiliza por possíveis diferenças nas tonalidades e/ou alterações de pigmentação e granulometria dos azulejos, cerâmicas, pedras e madeiras decorrentes dos processos de extração, fabricação ou beneficiamento dos materiais. O eventual aparecimento ao longo do tempo de coloração diferente do original nos mármore, pedras ou outras pedras naturais aplicadas na obra é considerado como processo natural e característico desse tipo de material.

2. Fica reservado à Incorporadora o direito de fazer alterações nas especificações estabelecidas, desde que mantida a qualidade dos produtos e/ou serviços, sempre que:

- Houver dificuldade na aquisição e/ou contratação dos produtos e/ou serviços especificados;
- Houver a possibilidade de utilização de produtos e/ou serviços resultantes de novos lançamentos ou inovações tecnológicas, de qualidade igual ou superior à dos materiais especificados;
- Necessitar atender exigências dos diversos órgãos do poder público ou exigências das concessionárias de serviços público;
- Necessitar solucionar problemas técnicos específicos eventualmente ocorridos durante a execução da obra.

3. Nos casos em que este Memorial Descritivo apresentar mais de uma alternativa de acabamentos (onde constarem as expressões “ou” ou “e/ou”), é de exclusivamente responsabilidade da Incorporadora a escolha do acabamento a ser adotado.
4. Os acabamentos deste memorial são pactuados pelas partes e prevalecem sobre quaisquer outras especificações adotadas, tais como: materiais expostos no apartamento decorado montado no stand de vendas do empreendimento, memorial de incorporação, imagens publicitárias, projeto de prefeitura, etc.
5. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação, apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A construtora reserva-se o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.
6. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas. A reprodução das vegetações das partes comuns apresentadas nos desenhos, artes, perspectivas, plantas humanizadas ou constantes no folder, material publicitário, outdoors, anúncios ou qualquer outra forma de veiculação, bem como na maquete, representam artisticamente a fase adulta das espécies.
7. Os materiais de acabamento utilizados no(s) apartamento(s) modelo e/ou decorado, imagens publicitárias, bem como as sugestões de decoração, são meramente ilustrativos e não fazem parte do Contrato de Compra e Venda. Enquadram-se nesse critério os revestimentos de piso e paredes, tampos e bancadas, louças, metais, luminárias, pinturas, forros, molduras, tabicas e sancas de gesso, bem como todos os móveis, objetos de decoração, iluminação, etc.
8. Os caixilhos (portas e janelas) dos ambientes sociais poderão sofrer ajustes nas dimensões quando da elaboração dos projetos.
9. Para viabilizar a implantação da distribuição das tubulações hidráulicas do apartamento, poderão ser criadas sancas de gesso ou rebaixados forros de gesso.
10. As instalações elétricas do apartamento preveem pontos de tomada com voltagens definidas para a utilização de equipamentos e maquinários comuns e padronizados.
11. As superfícies com acabamento em pintura das áreas comuns e de unidades privativas poderão apresentar pequenas ondulações inerentes ao processo construtivo.
12. Os pisos das áreas dos boxes dos banheiros e dos Terraços serão entregues com caimento em direção ao ralo/grelha de captação. Todos os demais pisos entregues serão nivelados.
13. Os apartamentos serão entregues com desnível entre sala e terraço, exceto nos apartamentos adaptados.
14. As unidades serão entregues limpas. As cerâmicas, pisos e vidros serão lavados, livres de resíduos e sujeiras provenientes da construção, podendo deixar forrações ou revestimentos que protejam piso e outros materiais de acabamento. A limpeza fina ficará a cargo dos proprietários das unidades autônomas.
15. A configuração e os níveis da implantação do empreendimento estão sujeitos a alterações decorrentes de exigências técnicas e estruturais, ao atendimento das posturas municipais, concessionárias e condições do entorno.

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

17. As visitas à obra poderão ser realizadas de acordo com as regras estabelecidas pela Construtora. Na hipótese de ser permitidas visitas, a Construtora poderá impedir a entrada de menores ou de pessoas incapacitadas, por qualquer motivo, ou que se insurja contra o cumprimento das regras e normas de segurança vigentes. Não serão admitidas visitas à obra no período de 90 (noventa) dias anteriores à expedição do habite-se do Imóvel.

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
**"TODAY POMPÉIA"**

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

**SUMÁRIO**

<b>CAPITULO I - Das Disposições Preliminares.....</b>	<b>02</b>
<b>CAPITULO II - Do Objeto.....</b>	<b>04</b>
<b>CAPITULO III - Do Condomínio.....</b>	<b>06</b>
<b>CAPITULO IV - Do Setor Studios.....</b>	<b>09</b>
<b>CAPITULO V - Do Setor Residencial.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPITULO VI - Das Áreas Compartilhadas entre os Setores.....</b>	<b>25</b>
<b>CAPITULO VII - Do Modo de Usar as Coisas e Serviços Comuns.....</b>	<b>28</b>
<b>CAPITULO VIII - Das Vagas do Condomínio.....</b>	<b>31</b>
<b>CAPITULO IX - Dos Direitos e das Obrigações dos Condôminos.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPITULO X- Da Independência dos Setores.....</b>	<b>38</b>
<b>CAPITULO XI- Da Administração do Condomínio.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPITULO XII - Das Assembleias.....</b>	<b>50</b>
<b>CAPITULO XIII - Do Seguro.....</b>	<b>56</b>
<b>CAPITULO XIV - Dos Encargos Comuns aos Condôminos .....</b>	<b>56</b>
<b>CAPITULO XV - Do Fundo de Reserva.....</b>	<b>61</b>
<b>CAPITULO XVI - Das Penalidades.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPITULO XVII - Das Disposições Especiais.....</b>	<b>63</b>
<b>CAPITULO XVIII - Das Disposições Gerais.....</b>	<b>64</b>
<b>CAPITULO XIX - Do Regimento Interno.....</b>	<b>65</b>
<b>CAPITULO XX- Das Disposições Transitórias.....</b>	<b>66</b>

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

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**1.1** Conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituiu-se, mediante incorporação imobiliária, o Condomínio do conjunto de edificações erguidas em terreno da matrícula nº 204.800, 8º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CAPÍTULO II**  
**DO OBJETO**

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

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

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

**2.3** Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do "TODAY POMPÉIA" as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 195 (cento e cinquenta e cinco) unidades autônomas.

**2.4** Dado o caráter misto do empreendimento, este foi dividido em 02 (dois) Setores quais sejam:

**2.4.1** Setor Studios – por unidades autônomas "Studios Não Residenciais", com destinação a serviços de hospedagem e serviço de moradias;

**2.4.2** Setor Residencial – composto pelas unidades autônomas "apartamentos" com destinação exclusivamente residencial; e

**2.4.3.** Conterá, também, unidade autônoma "Loja", com destinação exclusivamente comercial.

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

**2.6** O Condomínio contempla uma harmônica concepção arquitetônica e urbanística criada

LA B

especificamente para o terreno e contém um complexo de destinação multiuso, com fins residenciais e comerciais, sendo constituídos por unidades de distintos tipos e destinadas a diferentes usos, como adiante especificado. É formado por 02 (dois) setores distintos e, assim, tem suas unidades autônomas organizadas e alocadas, para fins administrativos, de gestão, de exercício do poder político, de deliberações e financeiros, em cada um dos setores, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

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

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

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

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

**2.11** Em razão da divisão administrativa do Condomínio haverá assembleia geral (i) de cada setor, para os assuntos de interesse de um único setor; (ii) de mais de um setor especificamente, para tratar de assuntos de interesse dos mesmos, excluindo a unidade autônoma Loja, quando o assunto não for de seu interesse; ou (iii) de todo o Condomínio, exclusivamente nas hipóteses de assuntos relativos a interesse geral de todo o Condomínio, conforme definido nesta Convenção.

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

**2.13** O Setor Residencial, o Setor Studio e a Loja são partes integrantes e indissolúveis do "TODAY POMPÉIA".

**2.14** Para fins de cálculos e emolumentos, declara que das 163 (cento e sessenta e três) unidades autônomas, denominadas "apartamentos", 135 (cento e trinta e cinco) unidades de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular), quais sejam: 105, 106, 107, 108, 109, 201, 202, 205, 206, 207, 208, 209, 301, 302, 305, 306, 307, 308, 309, 401, 402, 405, 406, 407, 408, 409, 501, 502, 505, 506, 507, 508, 509, 601, 602, 605, 606, 607, 608, 609, 701, 702, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 801, 802, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 901, 902, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 1001, 1002, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1101, 1102, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1201, 1202, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1301, 1302, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1401, 1402, 1405, 1406 e 1407. E, 28 (vinte e oito) unidades foram enquadradas na categoria de uso R2V (conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos Residenciais verticais), quais sejam: 103, 104, 203, 204, 303, 304, 403, 404, 503, 504, 603, 604, 703, 704, 803, 804, 903, 904, 1003, 1004, 1103, 1104, 1203, 1204, 1303, 1304, 1403 e 1404.

**2.15** O Setor Residencial terá acesso pela Rua Cotoxó, nº 105, a Loja 01 (NR1-3) pela Rua Cotoxó, nº 99 e a Loja 02 (NR1-3) pela Rua Cotoxó, nº 87.

### **CAPITULO III** **DO CONDOMÍNIO**

**3.1** O Condomínio será composto por 01 (uma) torre com térreo, 14 (quatorze) pavimentos, ático e cobertura, perfazendo um total de 195 (cento e noventa e cinco) unidades autônomas, sendo 02 (duas) Lojas, 30 (trinta) unidades não residenciais e 163 (cento e sessenta e três) unidades residenciais, assim classificadas:

**3.1.1** Setor Studios: 30 (trinta) unidades autônomas, denominadas "studios", de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 05 (cinco) studios por pavimento, distribuídos do 1º ao 6º pavimento, sendo que os studios de final "14" localizados do 1º

ao 2º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD).

**3.1.2 Setor Residencial: 163 (cento e sessenta e três)** unidades autônomas denominadas "apartamentos", sendo 135 (cento e trinta e cinco) de categoria de uso HMP e 28 (vinte e oito) de categoria de uso R2v, à razão de 07 (sete) apartamentos, localizados no 1º pavimento, 09 (nove) apartamentos por pavimento, distribuídos do 2º ao 6º pavimento, sendo que os apartamentos de final "9" localizados do 1º ao 5º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD), 14 (quatorze) apartamentos localizados no 7º pavimento, 15 (quinze) apartamentos por pavimento, distribuídos no 8º ao 13º pavimento e 07 (sete) apartamentos, localizados no 14º pavimento.

**3.1.3. 02 (duas)** unidades autônomas, denominada "Loja - Fachada Ativa" localizadas no térreo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local.

#### **DA FACHADA ATIVA (LOJA)**

**3.2** A Fachada Ativa será composta por partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da mesma e de partes de propriedade e uso privativos, a seguir descrita.

**NO TÉRREO** - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Cotoxó, conterà partes de propriedade e uso exclusivo composta por 02 (duas) lojas, com 02 (dois) W.C.s para pessoa com deficiência (PCD) cada loja, medidores e 01 (uma) vaga de carga e descarga para uso compartilhado das 02 lojas.

<b>PAVIMENTO</b>	<b>UNIDADE AUTÔNOMA</b>	<b>DESIGNAÇÃO</b>
Térreo	Loja	01 e 02

**A LOJA - FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 185,960m<sup>2</sup> e a área comum de 13,312m<sup>2</sup> (sendo 13,223m<sup>2</sup> de área coberta e 0,089m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 199,271m<sup>2</sup> e total da área edificada de 199,183m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,021883 e nas outras partes do condomínio.

**A LOJA - FACHADA ATIVA Nº 02 LOCALIZADA NO TÉRREO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 55,070m<sup>2</sup> e a área comum de 3,942m<sup>2</sup> (sendo 3,916m<sup>2</sup> de área coberta e 0,026m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 59,011m<sup>2</sup> e total da área edificada de 59,986m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,006480 e nas outras partes do condomínio.

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

**3.3** A Loja terá destinação comercial, para atividades de categoria de uso NR1-3, destinada a uso de comércio diversificado de âmbito local ou, ainda, quaisquer outras atividades de baixo risco ou uso admitido e permitido para o local de acordo com a legislação vigente, ainda que não indicadas anteriormente.

**3.3.1** Toda comunicação visual que a Loja pretender utilizar na divulgação de seus produtos e serviços deverá atender à legislação vigente, bem como a Lei Municipal nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa), sob pena de aplicação da multa pelo Condomínio, além das sanções legais previstas na referida lei.

**3.3.2** Nenhuma comunicação visual utilizada pela Loja poderá afetar de qualquer forma o Condomínio, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com autofalante ou caixas de som.

**3.3.3** A Loja compromete-se a manter em regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento, especialmente licença de funcionamento e vistorias do corpo de bombeiros, que deverão ser obtidos pelo condômino de tal unidade, apresentando-os ao síndico do Condomínio (ou ao seu subsíndico), sempre que solicitado, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, sob pena de o Condomínio aplicar multa diária pela não apresentação dos referidos documentos.

**3.3.4** O proprietário, e/ou locadores, e/ou ocupantes da Loja, declaram e se obrigam a respeitar a Convenção e o regimento interno, inclusive obedecer aos horários e os locais estabelecidos no regimento interno, para carga e descarga de mercadorias e de bens de qualquer natureza, sendo certo que serão de sua exclusiva responsabilidade quaisquer problemas decorrentes do não cumprimento.

**3.3.5** Fica expressamente convencionado que a Loja não poderá destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

**3.3.5.1** Atividade comercial de boate, casas de show com música ao vivo, casas noturnas, similares, qualquer atividade que produza emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;

**3.3.5.2** Venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, provenientes de sinistro ou falência; instalação, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, açougue e peixaria desde que realizem a manipulação dos produtos no local, materiais explosivos, combustíveis, clubes, agremiações, sindicatos, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadorias ou serviços que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, bem como atividades que por sua natureza possam trazer perturbações ao condomínio.

**3.3.6** Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente da Loja deverá ser transportado e depositado pelo proprietário/locatário/ocupante, por sua conta e responsabilidade exclusiva, nos horários e dias determinados pela coleta de lixo Municipal ou coleta terceirizada.

**3.3.7** Todas as benfeitorias e obras civis, que a Loja necessitar, serão realizadas pelo locador/ocupante, mas sua execução dependerá de prévia autorização das autoridades competentes e do proprietário a vista dos planos e especificações que lhe forem apresentados.

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

**3.3.9** Os proprietários ou locatários da Loja não poderão em hipótese alguma, instalar aparelhos de ar condicionado e/ou tomada de ar, em local diferente dos especificados para tal fim.

**3.3.10** A Loja deverá ser mantida em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às respectivas entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios e equipamentos.

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

#### **CAPITULO IV** **DO SETOR STUDIOS**

**4.1** O Setor Studios será composto de partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da

mesma e de partes de propriedade e uso privativos, que são aquelas abaixo relacionadas.

**NO TÉRREO** - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Cotoxó, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: clausura, circulação descoberta/boulevard, lobby, 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo e academia/fitness.

**NO 1º PAVIMENTO** - Conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, vazio e área técnica.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 05 (cinco) studios nºs 110, 111, 112, 113 e 114.

Sendo que o studio de número 114 localizado no 1º pavimento será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

**DO 2º AO 6º PAVIMENTO** - Conterà, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (um) poço de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, vazio e área técnica.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 05 (cinco) studios finais "10", "11", "12", "13" e "14".

Sendo que o studio de número 214 localizado no 2º pavimento será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

**NO 7º PAVIMENTO** - Conterà, partes de propriedade e uso comum, tais como: vazios sem acesso e área técnica em atendimento a altura mínima final do elevador.

**SETOR STUDIOS**

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Studio	110, 111, 112, 113 e 114
2º	Studio	210, 211, 212, 213 e 214
3º	Studio	310, 311, 312, 313 e 314
4º	Studio	410, 411, 412, 413 e 414

5º	Studio	510, 511, 512, 513 e 514
6º	Studio	610, 611, 612, 613 e 614

**DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS**

**OS STUDIOS Nº 110 E 111 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa de 28,970m<sup>2</sup> e a área comum de 28,992m<sup>2</sup> (sendo 17,765m<sup>2</sup> de área coberta e 11,227m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,962m<sup>2</sup> e total da área edificada de 46,735m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005046 e nas outras partes do condomínio.

**O STUDIO Nº 112 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa de 29,260m<sup>2</sup> e a área comum de 29,312m<sup>2</sup> (sendo 17,960m<sup>2</sup> de área coberta e 11,352m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 58,572m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,220m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005101 e nas outras partes do condomínio.

**O STUDIO Nº 113 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa de 29,350m<sup>2</sup> e a área comum de 29,361m<sup>2</sup> (sendo 17,991m<sup>2</sup> de área coberta e 11,370m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 58,711m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,341m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005110 e nas outras partes do condomínio.

**O STUDIO Nº 114 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa de 29,690m<sup>2</sup> e a área comum de 29,730m<sup>2</sup> (sendo 18,217m<sup>2</sup> de área coberta e 11,513m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 59,420m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,907m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005174 e nas outras partes do condomínio.

**OS STUDIOS FINAIS "10" E "11" LOCALIZADOS DO 2º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa de 28,970m<sup>2</sup> e a área comum de 28,992m<sup>2</sup> (sendo 17,765m<sup>2</sup> de área coberta e 11,227m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,962m<sup>2</sup>

e total da área edificada de 46,735m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005048 e nas outras partes do condomínio.

**OS STUDIOS FINAL "12" LOCALIZADOS DO 2º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa de 29,260m<sup>2</sup> e a área comum de 29,312m<sup>2</sup> (sendo 17,960m<sup>2</sup> de área coberta e 11,352m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 58,572m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,220m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005101 e nas outras partes do condomínio.

**OS STUDIOS FINAL "13" LOCALIZADOS DO 2º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa de 29,350m<sup>2</sup> e a área comum de 29,361m<sup>2</sup> (sendo 17,991m<sup>2</sup> de área coberta e 11,370m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 58,711m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,341m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005110 e nas outras partes do condomínio.

**OS STUDIOS FINAL "14" LOCALIZADOS DO 2º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a privativa de 29,690m<sup>2</sup> e a área comum de 29,730m<sup>2</sup> (sendo 18,217m<sup>2</sup> de área coberta e 11,513m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 59,420m<sup>2</sup> e total da área edificada de 47,907m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005174 e nas outras partes do condomínio.

#### **DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES - SETOR STUDIOS**

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

**4.3** Os Studios terão destinação não residencial, ou seja, serviços de hospedagem ou serviço de moradia, sendo admitidos o uso por diárias ou por locação, inclusive por temporada, podendo ser utilizados todos e quaisquer meios de divulgação e contratação disponíveis, inclusive aplicativos, sites, administradoras, etc.,

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

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

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

**4.6** O proprietário da unidade autônoma ou a **Administradora** do Pool Facultativo, se for o caso, deverá realizar o cadastro do(s) ocupante(s) na administração do Setor Studios, para fins de controle, mesmo no caso de hospedagem de curto e médio prazo.

#### **DO POOL FACULTATIVO DE LOCAÇÃO DOS STUDIOS**

**4.7** Poderá ser estruturado um único sistema associativo de exploração homogênea e conjunta de Studios Não Residenciais ("Pool Facultativo"), por meio do qual os proprietários das referidas unidades poderão submetê-las, facultativamente, a um pool de locação, visando a obtenção de resultados comuns.

**4.8** A gestão do Pool Facultativo será feita pela Administradora, que é empresa com ampla expertise na prestação de serviços de administração condominial e hoteleira, sendo que caberá exclusivamente a ela ofertar a adesão ao Pool Facultativo.

**4.9** A substituição da Administradora na gestão do Pool Facultativo poderá ocorrer por meio de decisão em Assembleia Geral, mediante notificação à **Administradora** com 60 (sessenta) dias de antecedência, conforme item 12.16, abaixo.

**4.10** O sistema do Pool Facultativo será viabilizado por meio de instrumentos jurídicos a serem definidos em conjunto com a **Administradora**, podendo, inclusive, ser realizado mediante a constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP), na qual a Administradora figurará como sócia ostensiva e, os condôminos dos Studios Não Residenciais que optarem por integrar o

h3

sistema, como sócios participantes ("Contrato de Constituição de SCP").

**4.11** Os custos relacionados a contratação da **Administradora** para o gerenciamento das locações e Pool Facultativo será rateado por todos os condôminos que optarem por integrar do Pool Facultativo, de acordo com os instrumentos a serem celebrados com a **Administradora**.

**4.12** Os condôminos integrantes do Pool Facultativo serão representados junto à Administradora por um órgão formado por três Poolistas ("Conselho de Representantes do Pool"), que se reunirá com a Administradora ao menos uma vez a cada 3 (três) meses.

**4.13** Aplicam-se ao Conselho de Representantes do Pool, no que couber, as regras estipuladas ao Corpo Diretivo do Condomínio, bem como aquelas que forem definidas nos instrumentos a serem celebrados com a **Administradora**.

**4.14** O Condomínio não será responsabilizado caso Poolistas eventualmente deixem o Pool Facultativo, nem será responsável caso os Poolistas deliberem pela substituição da Administradora na condição de administradora do Pool Facultativo ou do Setor Studios.

## CAPITULO V DO SETOR RESIDENCIAL

**5.1** O Setor Residencial será composto de partes de propriedade de uso comum e de partes de propriedade de uso exclusivo, que são aquelas abaixo relacionadas.

**NO TÉRREO** - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Cotoxó, conterà partes de propriedade e uso comum, tais como: clausura, lobby, 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's, brinquedoteca, alçapões, bicicletário coberto, bicicletário descoberto, pet place e áreas permeáveis.

**NO 1º PAVIMENTO** - Conterà, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's, vazio, 02 (dois) W.C.s para pessoa com deficiência (PCD), bar piscina, piscina com equipamento de transferência para portadores de necessidades especiais, jardins, lazer descoberto, casa de bombas piscina, alçapão de acesso, sala de yoga, fitness e fitness descoberto.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos nºs 103,

123

104, 105, 106, 107, 108 e 109.

Sendo que o apartamento de número 109 será adaptável para pessoa com deficiência (PCD).

**DO 2º AO 6º PAVIMENTO** – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's e vazio.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 09 (nove) apartamentos de finais "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8" e "9".

Sendo que os apartamentos de final "9", localizados do 2º ao 5º pavimento serão adaptáveis para pessoa com deficiência (PCD).

**NO 7º PAVIMENTO** – Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's e vazio.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 14 (quatorze) apartamentos de números 701 a 714.

**DO 8º AO 13º PAVIMENTO** – Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's e vazio.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 15 (quinze) apartamentos de finais "1" a "15".

**NO 14º PAVIMENTO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada de emergência com local para cadeira de rodas dotada de porta corta fogo, hall/circulação, shaft's, vazio, salão de festas com 02 (dois) W.C.s para pessoa com deficiência (PCD), lounge/bar, área para churrasco e lazer descoberto.

Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 07 (sete) apartamentos de números 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406 e 1407.

**NO ÁTICO** – Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador sem acesso, caixa de escada de emergência dotada de porta corta fogo,

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

**SETOR RESIDENCIAL**

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Apartamento	103, 104, 105, 106, 107, 108 e 109
2º	Apartamento	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208 e 209
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308 e 309
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408 e 409
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 509
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608 e 609
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 e 714
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814 e 815
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914 e 915
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014 e 1015
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114 e 1115
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 e 1215
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314 e 1315
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406 e 1407

*Handwritten signature/initials*

**DAS ÁREAS E FRAÇÕES**

**O APARTAMENTO Nº 103 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,340m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,953m<sup>2</sup> (sendo 12,189m<sup>2</sup> de área coberta e 5,764m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,293m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,529m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005726 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 104 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS NºS 105 E 107 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 106 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 37,730m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,134m<sup>2</sup> (sendo 11,633m<sup>2</sup> de área coberta e 5,501m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 54,864m<sup>2</sup> e total da área edificada de 49,363m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005465 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 108 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,630m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,678m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,488m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 109 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,600m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m<sup>2</sup> e total da área edificada de

38,458m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 201 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 74,990m<sup>2</sup> (sendo 38,750m<sup>2</sup> de área coberta e 36,240m<sup>2</sup> de área descoberta) e a área comum de 26,397m<sup>2</sup> (sendo 17,922m<sup>2</sup> de área coberta e 8,475m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 101,387m<sup>2</sup> e total da área edificada de 56,672m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,008419 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 202 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 39,450m<sup>2</sup>, e a área comum de 18,028m<sup>2</sup> (sendo 12,240m<sup>2</sup> de área coberta e 5,788m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,478m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,690m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005750 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 203 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 38,960m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,770m<sup>2</sup> (sendo 12,064m<sup>2</sup> de área coberta e 5,706m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,730m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,024m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005668 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 204 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS NºS 205 E 207 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 206 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 37,730m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,134m<sup>2</sup> (sendo 11,633m<sup>2</sup> de área

coberta e 5,501m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 54,864m<sup>2</sup> e total da área edificada de 49,363m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005465 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 208 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 29,630m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,678m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,488m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 209 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 29,600m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,458m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "1" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,750m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,644m<sup>2</sup> (sendo 11,979m<sup>2</sup> de área coberta e 5,665m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,394m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,729m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005628 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "2" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 39,450m<sup>2</sup>, e a área comum de 18,028m<sup>2</sup> (sendo 12,240m<sup>2</sup> de área coberta e 5,788m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,478m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,690m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005750 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "3" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,960m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,770m<sup>2</sup> (sendo 12,064m<sup>2</sup> de área coberta e 5,706m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,730m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,024m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005668 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "4" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY**

143

**POMPÉIA**", possuirão a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAIS "5" E "7" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "6" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 37,730m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,134m<sup>2</sup> (sendo 11,633m<sup>2</sup> de área coberta e 5,501m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 54,864m<sup>2</sup> e total da área edificada de 49,363m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005465 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "8" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 29,630m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,678m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,488m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "9" LOCALIZADOS DO 3º AO 6º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 29,600m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,048m<sup>2</sup> (sendo 8,858m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,648m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,458m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 701 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirá a área privativa total de 38,750m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,644m<sup>2</sup> (sendo 11,979m<sup>2</sup> de área coberta e 5,665m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,394m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,729m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005628 e nas outras partes do condomínio.

Handwritten signature or initials.

**O APARTAMENTO Nº 702 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,450m<sup>2</sup>, e a área comum de 18,028m<sup>2</sup> (sendo 12,240m<sup>2</sup> de área coberta e 5,788m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,478m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,690m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005750 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 703 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,960m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,770m<sup>2</sup> (sendo 12,064m<sup>2</sup> de área coberta e 5,706m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,730m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,024m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005668 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 704 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS NºS 705 E 707 LOCALIZADOS NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 706 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 37,730m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,134m<sup>2</sup> (sendo 11,633m<sup>2</sup> de área coberta e 5,501m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 54,864m<sup>2</sup> e total da área edificada de 49,363m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005465 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 708 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,330m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,903m<sup>2</sup> (sendo 8,760m<sup>2</sup> de área coberta e 4,143m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,233m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,090m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004115 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 709 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,300m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,903m<sup>2</sup> (sendo 8,760m<sup>2</sup> de área coberta e 4,143m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,203m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,060m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004115 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS NºS 710, 711 E 712 LOCALIZADOS NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 29,300m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,883m<sup>2</sup> (sendo 8,747m<sup>2</sup> de área coberta e 4,136m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,183m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,047m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 713 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,690m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,050m<sup>2</sup> (sendo 8,860m<sup>2</sup> de área coberta e 4,190m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,740m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,550m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004162 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 714 LOCALIZADO NO 7º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 29,760m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,081m<sup>2</sup> (sendo 8,881m<sup>2</sup> de área coberta e 4,200m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,841m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,641m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004172 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "1" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 38,750m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,644m<sup>2</sup> (sendo 11,979m<sup>2</sup> de área coberta e 5,665m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,394m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,729m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005628 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "2" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 39,450m<sup>2</sup>, e a área comum de 18,028m<sup>2</sup> (sendo 12,240m<sup>2</sup> de área coberta e 5,788m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,478m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,690m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005750 e nas

outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "3" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,960m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,770m<sup>2</sup> (sendo 12,064m<sup>2</sup> de área coberta e 5,706m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,730m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,024m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005668 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "4" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAIS "5" E "7" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "6" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 37,730m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,134m<sup>2</sup> (sendo 11,633m<sup>2</sup> de área coberta e 5,501m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 54,864m<sup>2</sup> e total da área edificada de 49,363m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005465 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "8" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 29,330m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,903m<sup>2</sup> (sendo 8,760m<sup>2</sup> de área coberta e 4,143m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,233m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,090m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004115 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAL "9" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA"**, possuirão a área privativa total de 29,300m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,903m<sup>2</sup> (sendo 8,760m<sup>2</sup> de área coberta e 4,143m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,203m<sup>2</sup> e

43

total da área edificada de 38,060m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004115 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAIS "10", "11", "12" E "13" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 29,300m<sup>2</sup>, e a área comum de 12,883m<sup>2</sup> (sendo 8,747m<sup>2</sup> de área coberta e 4,136m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,183m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,047m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004109 e nas outras partes do condomínio.

**OS APARTAMENTOS FINAIS "14" E "15" LOCALIZADOS DO 8º AO 13º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirão a área privativa total de 29,760m<sup>2</sup>, e a área comum de 13,081m<sup>2</sup> (sendo 8,881m<sup>2</sup> de área coberta e 4,200m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 42,841m<sup>2</sup> e total da área edificada de 38,641m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004172 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1401 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,750m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,644m<sup>2</sup> (sendo 11,979m<sup>2</sup> de área coberta e 5,665m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,394m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,729m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005628 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1402 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,450m<sup>2</sup>, e a área comum de 18,028m<sup>2</sup> (sendo 12,240m<sup>2</sup> de área coberta e 5,788m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 57,478m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,690m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005750 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1403 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,960m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,770m<sup>2</sup> (sendo 12,064m<sup>2</sup> de área coberta e 5,706m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,730m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,024m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005668 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1404 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 39,060m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,818m<sup>2</sup> (sendo 12,097m<sup>2</sup> de

área coberta e 5,721m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,878m<sup>2</sup> e total da área edificada de 51,157m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005683 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1405 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,415m<sup>2</sup> (sendo 11,823m<sup>2</sup> de área coberta e 5,592m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,645m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,053m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005554 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1406 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,230m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,376m<sup>2</sup> (sendo 11,797m<sup>2</sup> de área coberta e 5,579m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 55,606m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,027m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005542 e nas outras partes do condomínio.

**O APARTAMENTO Nº 1407 LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO DO "TODAY POMPÉIA",** possuirá a área privativa total de 38,770m<sup>2</sup>, e a área comum de 17,675m<sup>2</sup> (sendo 12,000m<sup>2</sup> de área coberta e 5,675m<sup>2</sup> de área descoberta), perfazendo a área total de 56,445m<sup>2</sup> e total da área edificada de 50,770m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal no solo de 0,005638 e nas outras partes do condomínio.

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

**5.3** O Setor Residencial terá destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma das unidades destinadas ao uso e ocupação unifamiliar.

## **CAPITULO VI**

### **DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SETORES**

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

**ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE O SETOR STUDIOS E O SETOR RESIDENCIAL**

**NO TÉRREO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatório enterrado de escoamento superficial, abrigos/medidores, portaria com W.C. para pessoa com deficiência (PCD), delivery/sala de entregas, centro de medição, sala de quadros, sala do gerador, coworking, lavanderia coletiva, mini Market, 02 (dois) W.C.s sendo 01 (um) para pessoa com deficiência (PCD), 02 (dois) vestiários para pessoa com deficiência (PCD), sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, área de preparação de alimentos (A.P.A), depósito de lixo, reservatório de reuso, reservatórios inferiores/bombas e reservatórios de água potável.

**NO 1º PAVIMENTO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: lajes impermeabilizadas.

**NO ÁTICO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: escada, reservatórios térmicos, reservatórios superiores, alçapão, lajes impermeabilizadas e reservatórios térmicos.

**ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE A LOJA, SETOR STUDIOS E O SETOR RESIDENCIAL.**

**NO TÉRREO** - Com entrada e saída de pedestres pela Rua Cotoxó, conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais (PNE) e áreas descobertas de acesso.

**NO ÁTICO** - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação dos reservatórios e casa de bombas de incêndio.

**6.2.** É vedado o acesso dos condôminos para as áreas de uso exclusivo do outro setor, com exceção de situações em que haja necessidade de manutenção (nas lajes impermeabilizadas no 1º pavimento, área técnica), desde que previamente autorizado pelo Síndico ou pelo respectivo subsíndico.

**6.2.1** A Loja deverá ter acesso a sua laje de cobertura sempre quando for solicitado, para fins de manutenção, sendo a limpeza a cargo do Setor Residencial e Studios.

NO

**6.3.** As áreas compartilhadas por mais de um setor serão sempre administradas pelo Setor Residencial, exceto se deliberado em Assembleia.

**6.4.** Os Setores Studios e Residencial contarão com uma área destinada a mini market de conveniência com autoatendimento, localizado no térreo, considerada como área de uso comum destes setores.

**6.5.** Os Setores Studios e Residencial deverão ceder o espaço destinado ao mini market, exclusivamente para empresa (s) especializada (s), com histórico de operação neste segmento, firmando contrato de arrendamento em conformidade com as disposições constantes nesta convenção, sendo que a qualquer momento, dita contratação poderá ser revista pelos respectivos setores, observando, todavia, o quórum previsto no item 6.12.

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

**6.7** O mini market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos dos Setores Studios e Residencial e/ou por terceiros, sempre respeitando o disposto nesta convenção. Sendo que no caso de utilização por terceiros, deverá sempre vir acompanhado do condômino que autorizou sua entrada e sob responsabilidade deste.

**6.8** A receita obtida com o arrendamento deste espaço, se houver, será revertida aos Setores Studios e Residencial.

**6.9.** O funcionamento do mini market será de 24 horas por dia, devendo sempre ser respeitado as exigências da moral e dos bons costumes.

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

**6.11 É terminantemente proibido o consumo de quaisquer produtos dentro do mini market.**

**6.12 A alteração da finalidade do mini market dependerá de deliberação, em Assembleia Geral, com votação 2/3 dos condôminos presentes.**

**CAPÍTULO VII**  
**DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS**

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

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

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

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

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

**7.5.1** Os Condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar a fachada do condomínio, fazendo suas regulares manutenções nos termos do manual de áreas comuns, a ser entregue ao síndico ou subsíndico.

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

**7.7** Os setores obrigam-se, em conjunto, a contratar as mesmas empresas especializadas em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns, tais como, os elevadores, gerador, bombas de água, portões automáticos, antena coletiva, interfone, caixas acopladas das bacias dos banheiros, torneiras, misturadores, sistemas hidráulicos e de esgoto das áreas comuns, luzes de emergência, sistema de detecção de incêndio, sistema de segurança, etc., visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento dos mesmos. A licitação dos serviços e a contratação dessas empresas será conduzida pela administração do condomínio (síndico e subsíndicos dos setores) que, de comum acordo, definirão as condições de contratação.

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

**7.8.1.** As prerrogativas existentes no item acima, estarão limitadas a 24 (vinte e quatro) meses após a instalação, podendo a assembleia a qualquer momento rever tais prerrogativas.

**7.8.2** Acerca da contratação mencionada no item 7.8, para o início de sua vida operacional do

Condomínio, um serviço administrativo compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos e opcionais a serem oferecidos, a INCORPORADORA nomeará a primeira administradora predial do Condomínio ("Administradora Predial"), a empresa que operará o mini market e poderá sugerir o primeiro síndico do Condomínio, fixando-lhe a respectiva remuneração que deverá seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora Predial, a assembleia geral ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

**7.8.3** A contratação mencionada nos itens 7.8 e 7.8.2 ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

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

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

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

**7.12** O regimento interno de cada setor estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico dos setores e do Condomínio.

7.13 As áreas e bens de propriedade e uso comuns do Setor Studios, destinar-se-ão à locação pelo Setor Studios a terceiros e/ou à própria Administradora, conforme instrumento contratual celebrado, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com uso não residencial do Setor Studios.

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS VAGAS DO CONDOMÍNIO**

8.1 O "TODAY POMPÉIA" não conterà garagem coletiva para guarda e estacionamento de veículos, dispondo tão somente de 01 (uma) vaga para carga e descarga e 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência (PCD), ambas cobertas e localizadas na área externa do condomínio com acesso a partir da Rua Cotoxó, sendo que a vaga para carga e descarga será de uso compartilhado das 02 lojas e a vaga para pessoa com deficiência (PCD) será de uso compartilhado entre todas as unidades autônomas do Condomínio, ou seja, das unidades autônomas do Setor Residencial, das unidades autônomas do Setor Studios e também da 02 lojas.

8.2 A vaga de PCD, será preferencialmente usada por pessoas com deficiência e poderão ser usadas para embarque e desembarque quando estiverem vazias, chegando algum veículo com autorização PCD as vagas deverão ser imediatamente liberadas.

8.3 A forma de utilização das referidas vagas será definida na Assembleia Geral de Instalação.

8.4 O "TODAY POMPÉIA" conterà também 100 (cem) vagas para bicicletas, sendo 60 (sessenta) vagas cobertas e 40 (quarente) descobertas, todas de uso comum de todos os condôminos do SETOR RESIDENCIAL, computadas na área de uso comum de divisão não proporcional daquele setor.

8.4.1. A forma de utilização destas será definida em assembleia geral extraordinária para esse fim especialmente convocada.

8.4.2. Os Condôminos que desejarem utilizar-se das vagas para bicicletas deverão manifestar interesse, sendo que se houver número superior de interessados em relação a capacidade de vagas, será feito um sistema rotativo anualmente, mediante sorteio, em assembleia geral ordinária ou extraordinária.

RAA

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

**CAPÍTULO IX**  
**DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

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

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

**9.3 São direitos dos condôminos:**

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

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

c) manter em seu poder as chaves das portas de ingresso do condomínio e da sua respectiva unidade;

d) convocar assembleia geral, pela forma prescrita nesta Convenção;

e) participar e votar nas deliberações da assembleia e nelas discutir, votar e ser votado, estando quite, respeitando neste particular, as disposições próprias desta Convenção;

- f) ser eleito síndico, subsíndico ou membro do conselho fiscal;
- g) propor à assembleia geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- h) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao subsíndico ou ao síndico ou à Administradora Predial;
- i) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora Predial ou ao síndico.
- j) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, com prévia autorização do síndico e do respectivo subsíndico e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;
- k) utilizar-se dos serviços obrigatórios e/ou facultativos na forma como vier a serem prestados no Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta Convenção.

**9.4 São obrigações dos Condôminos:**

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o regimento interno do Condomínio e dos setores;
- b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e/ou do setor a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;
- c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do setor, aprovadas pelas assembleias gerais, bem como, para as despesas essas que também abrangerão, proporcionalmente, parte das despesas do Condomínio;
- d) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro regimento interno dos respectivos setores;

- e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;
- f) ressarcir o Condomínio ou o setor, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, qualquer usuário da sua unidade causar às partes comuns do mesmo;
- g) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;
- h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- i) não obstruir as passagens ou vias de acesso, halls e circulações, conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar, ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados, ou causar danos ou incômodo aos demais Condôminos;
- j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;
- k) permitir a entrada do síndico e/ou subsíndico competente e/ou ao preposto da Administradora Predial, e das pessoas que o acompanhem, âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo e/ou para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;
- l) cooperar com o Síndico e/ou Subsíndico competente, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- m) zelar pela moral e bons costumes;
- n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no regimento interno;
- o) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

p) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares, visitantes, ocupantes temporários ou empregados, nas instalações de propriedade comum;

q) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos em local designado pelo síndico ou subsíndico;

r) não instalar, sem o expresse consentimento do síndico, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia nas unidades autônomas;

s) não realizar obras na área privativa que comprometam a segurança ou salubridade do condomínio, tais como: lançar mão de qualquer processo de aquecimento capaz de comprometer a segurança do condomínio, executar na sua propriedade qualquer instalação que importe sobrecarga elétrica para o condomínio, manter substâncias perigosas à segurança do condomínio ou de seus moradores, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos etc.;

**t) não promover, em nenhuma hipótese, quaisquer modificações e/ou alterações na área interna das unidades autônomas que possam afetar a estrutura de alvenaria estrutural do edifício, tais como aberturas de vãos, cortes da alvenaria estrutural para instalação de conduítes, eletrodutos ou tubulações hidráulicas, etc; sendo que eventuais e quaisquer reparos necessários, que não digam respeito à estrutura em alvenaria estrutural a serem efetuados na área interna das unidades autônomas deverão ser prévia e expressamente autorizados pelo síndico, indicando-se o dia e horário de sua realização;**

u) não instalar toldos ou grades nas paredes visíveis de sua unidade, bem como letreiros ou placas de publicidade em qualquer parte das áreas privativas ou comuns do condomínio, com exceção do letreiro de comunicação da unidade autônoma Loja;

v) não realizar, dentro do Condomínio, transporte horizontal ou vertical de móveis, aparelhos, engradados, caixas, caixotes e outros objetos de volume apreciável fora dos horários normais e das condições estabelecidas pelo síndico, subsíndico ou pelo regimento interno;

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

z) não utilizar empregado do Condomínio para serviços particulares; não tratar de modo

LA B

descortês qualquer funcionário do Condomínio;

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

ab) prestigiar e fazer acatar as decisões da assembleia geral, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar o pessoal da Administradora Predial de seus deveres funcionais;

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

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

ae) destinar as unidades autônomas exclusivamente à finalidade e ao uso previstos nesta Convenção,

**9.5 É expressamente proibido a qualquer Condômino:**

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

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

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

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

MB

depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;

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

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

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

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

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

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

**9.6 Os Condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de ação de execução, nos termos da lei processual civil, também o síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.**

h B

**CAPÍTULO X**  
**DA INDEPENDÊNCIA DOS SETORES**

**10.1** A administradora condominial, no que se refere às matérias de interesse geral do "TODAY POMPÉIA" e às áreas comuns que não sejam de uso exclusivo das unidades autônomas e do respectivo setor, caberá à Administradora Predial do Condomínio.

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

**10.3** Os setores terão centros de custos separados, de modo que as despesas específicas de cada um serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos do respectivo setor. Os setores e o Condomínio deverão solicitar à Secretaria da Receita Federal inscrições individuais no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), caso seja possível, sem prejuízo do CNPJ do Condomínio e o Ministério da Previdência e Assistência Social, no que tange ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, o Ministério do Trabalho e órgãos competentes.

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

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

**10.6** Competirá ao síndico, subsíndicos, e/ou Administradora Predial estabelecerem um plano geral de administração, buscando minimizar gastos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços e em suas instalações que interessem ao funcionamento global do

Condomínio e dos Setores, especialmente, os serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo o Condomínio.

**10.7** Na organização do referido plano geral de administração a Administradora Predial, o síndico, o conselho consultivo e fiscal e os subsíndicos, após analisarem a viabilidade econômica e operacional, poderão terceirizar serviços de interesse do Condomínio e dos setores, criar e operar equipes e equipamentos comuns, visando, sempre, evitar a duplicidade de funções, o aumento de eficiência e a diminuição de custos.

**10.8** Fica estabelecido que todas as contratações inerentes ao Condomínio serão feitas em nome do mesmo, sob gestão do síndico. Se tratando de contratações feitas para servir exclusivamente um determinado setor, estas deverão ser feitas obrigatoriamente em nome do setor contratante, sob gestão do respectivo subsíndico, que inclusive arcará com eventuais impostos incidentes.

**10.9** Entendendo necessário, poderão os setores aprovar seus orçamentos mediante assembleia própria. Em tal assembleia também serão outorgados poderes ao respectivo síndico ou outro representante eleito, para que o mesmo possa ratificar a aprovação do orçamento em eventual assembleia geral convocada pelo Condomínio.

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

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

## **CAPÍTULO XI** **DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**11.1** O Condomínio poderá conter 02 (duas) administradoras, sendo 01 (uma) administradora central que exercerá a administração do Condomínio e do Setor Residencial e 01 (uma) administradora do Setor Studios. Ficando desde já estabelecido que a administradora central

poderá também ser escolhida para ser a administradora do Setor Studios observados os termos estabelecidos por esta Convenção.

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

**11.3** A assembleia geral de cada um dos setores poderá instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições e normas de procedimento que expressamente definir, a seu próprio custo. No que diz respeito às questões internas de cada setor, as normas deste capítulo são aplicadas de forma supletiva.

**11.4** O síndico e os membros dos órgãos administrativos, serão eleitos em assembleia geral, e os subsíndicos e os membros dos órgãos administrativos de cada setor serão eleitos em assembleia geral de cada setor, sendo todos desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por igual prazo.

**11.5** Não poderá ser eleito para síndico, subsíndico ou membro do conselho consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino inadimplente ou que tenha sido acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade, ou que não esteja cumprindo as suas obrigações dispostas nesta Convenção.

**11.6** As funções do (i) síndico será de natureza remunerada, do (ii) subsíndico poderá ser remunerada no caso de pessoa jurídica, conforme disposto nesta Convenção e no caso de pessoa física a assembleia geral do respectivo setor poderá deliberar pela isenção da cota condominial e (iii) do conselho consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais, exceção quando delegadas à Administradora Predial, são de natureza não remunerada. Entretanto, poderá a assembleia geral alterar a natureza da remuneração do síndico e no caso do subsíndico, poderá ser deliberado em assembleia geral do respectivo setor.

**11.7** Cada setor será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos empregados, com a devida responsabilidade de natureza civil, fiscal, trabalhista ou previdenciária em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito daquele Setor, não

devendo responder pelas eventuais dividas outro setor e seus respectivos condôminos.

**11.7.1** Os empregados que servirem a mais de um setor deverão ser contratados pelo Condomínio, que rateará seus custos e encargos por ambos os setores de acordo com as frações ideais, desde que previamente aprovado em assembleia.

**11.8** Haverá um síndico que será o responsável pelas questões envolvendo o Condomínio como um todo. Em cada um dos setores haverá um subsíndico que exercerá, no seu respectivo setor, as funções atribuídas por lei e pela presente Convenção.

**11.9** Além das demais matérias atribuídas nesta Convenção, a Administradora Predial do Condomínio, ora composto pelos órgãos elencados no item 11.10 desta Convenção, será responsável por aquelas que extrapolem os interesses e competências individuais de cada setor, tais como, exemplificativamente:

- a) Desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;
- b) Ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa qualquer parte do Condomínio;
- c) Eventual contratação e supervisão de terceiros ou empregados para exercício de atividade de interesse comum dos Setores;
- d) Eventual definição, em conjunto com os setores, dos padrões de segurança, limpeza, manutenção, paisagismo, a serem adotados em conjunto no Condomínio;
- e) Questões em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um setor;
- f) Questões em que haja conflito de interesses entre setores.
- g) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio;
- h) Proceder à administração geral do Condomínio, fazendo cumprir esta Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- i) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no Condomínio;
- j) Selecionar, admitir e demitir os empregados do Condomínio, necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do Condomínio, desde que incluídas na previsão Orçamentária Anual aprovada, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos.
- k) Fixar os salários dos empregados a serem pagos pelo Condomínio, definindo-lhes as funções

para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes e o mercado local, sem prejuízo dos orçamentos eventualmente aprovados;

l) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio;

m) Rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de atas das Assembleias de Condomínio, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando for o caso;

n) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, avaliar o desempenho e treinar os empregados do Condomínio;

o) Elaborar a Previsão Orçamentária Condominial Anual do Condomínio para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio, que deverá ser encaminhada aos condôminos em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do final do ano fiscal, e apresentada ao Condomínio 30 (trinta) dias antes do início das operações do empreendimento;

p) Prestar contas mensalmente ao Síndico e anualmente à Assembleia ordinária do Condomínio;

q) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do Condomínio, de forma a manter tais itens dentro das exigências legais de segurança, higiene e conservação, com recursos do Condomínio ou, conforme o caso, do Fundo de Reserva Condominial;

r) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio e dos Setores, informando ao Síndico e os Subsíndicos sobre as contas eventualmente abertas e encerradas, observando que o Condomínio, por meio do Síndico, deverá ter acesso às contas bancárias para fins de consulta, de forma irrestrita;

s) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do Condomínio para a escrituração das despesas e receitas condominiais, efetuadas em livros adequados;

t) Contratar, em nome do Condomínio, empresa especializada na consolidação das obrigações acessórias da área trabalhista;

u) Remeter a cada condômino, mensalmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;

v) Manter o arquivo do Condomínio e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos fiscais findos, fornecendo cópias autenticadas ao Condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;

- x) Propor ao Síndico e aos Subsíndicos a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos;  
Entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada a administração;
- z) Convocar Assembleias gerais caso o Síndico ou os Subsíndicos não o façam;
- aa) Orientar e supervisionar a elaboração contábil feita pelo Condomínio de relatórios, fluxo de caixa e livros fiscais;
- ab) Instalar no Condomínio os sistemas e procedimentos contábeis por ela utilizados, sendo os respectivos gastos considerados como despesas operacionais do Condomínio;
- ac) Indenizar o Condomínio pelas perdas e danos que este vier a sofrer em decorrência de ato ilícito (arts. 186 e 187 do Código Civil) por parte da Administradora.

**11.10** A administração do Condomínio é formada pelos seguintes órgãos:

- a) 01 Síndico;
- b) 02 Subsíndicos;
- c) 01 Conselho Consultivo;
- d) 01 Conselho Fiscal (não obrigatório);
- e) Assembleia Geral;
- f) empresa(s) administradora(s) externa(s).

### **11.11 DO SINDÍCO**

**11.11.1** O Condomínio, nas questões de interesse comum dos 02 (dois) setores, é administrado pelo Síndico, pessoa física ou jurídica (síndico profissional), que poderá ser Condômino ou estranho ao Condomínio.

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

**11.11.2** Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) Fixar as atribuições da Administradora Predial no que diga respeito à questões do Condomínio,

mediante ajuste em contrato próprio;

b) Apresentar o orçamento específico do Condomínio para o exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano, e consolidará os orçamentos de ambos os setores com os gastos previstos do Condomínio;

c) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos condôminos, se for o caso, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;

d) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços relativos ao Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário mediante consulta prévia à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;

e) Mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos Condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

f) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção, do regimento interno ou de deliberação assemblear;

g) Receber e dar quitação, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de 1ª. linha;

h) Efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução, em caso de destruição total ou parcial;

i) Efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros;

j) Convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e resolver casos que não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

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

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

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

43

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

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

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

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

p) Emitir e enviar os carnês de cobrança;

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

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

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

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

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

**11.11.3** O Síndico poderá, na forma da letra "a" do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora Predial, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada conforme estipulado no contrato a ser firmado e de acordo com o item 11.15. A delegação de atribuições à Administradora Predial deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

**11.11.4** Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral.

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

novo Síndico.

**11.11.6** Cada setor será administrado por um Subsíndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser Condômino do respectivo setor, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Setor. Não obstante ao estabelecido no item 11.6, cada Setor poderá deliberar por remunerar o seu Subsíndico desde que definido em assembleia própria.

## **11.12 DO SUBSINDICOS**

**11.12.1** Aos Condôminos, em Assembleia Geral de cada setor, competirá eleger 01 (um) Subsíndico sendo necessariamente 01 (um) titular de unidade autônoma do Setor Residencial e 01 (um) titular de unidade autônoma do Setor Studios, sendo eleitos, pelos Condôminos de cada respectivo setor em assembleia específica, com mandato de 02 (dois) anos, permitindo a reeleição, sendo facultado aos Setores a eleição de um Subsíndico profissional.

**11.12.1.1.** Preferencialmente os subsíndicos deverão ser condôminos do respectivo setor, todavia, por deliberação de maioria simples em assembleia específica, poderão ser terceirizados.

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

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

### **11.13 DO CONSELHO CONSULTIVO**

**11.13.1** O Condomínio terá um Conselho Consultivo, que será composto por 03 (três) membros, sendo 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do Setor Residencial, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Setor Studios, e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Setor Residencial como do Setor Studios, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

**11.13.2** Compete ao Conselho Consultivo, em relação ao Condomínio como um todo, além das mesmas atribuições dos conselhos consultivos dos setores:

- a) Assessorar o Síndico e/ou a Administradora Predial na fiscalização de suas ações;
- b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) Opinar e assessorar o Síndico nos casos em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um setor;
- e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre setores;
- f) Definir, juntamente com a Administradora Predial e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os setores específicos, inclusive indicando a empresa a ser contratada.

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

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

**11.13.5** No caso de vacância do cargo de membro do Conselho Consultivo, o substituto será nomeado pelo Subsíndico do respectivo setor, que ficará no cargo até que seja realizada a próxima

Assembleia Geral.

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

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

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

#### **11.14 DO CONSELHO FISCAL**

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

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

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

#### **11.15 DAS ADMINISTRADORAS**

**11.15.1** As administradoras terão as funções administrativas que lhe forem delegadas em assembleia específica, mediante contrato específico, e procederá de acordo com suas determinações.

43

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

**11.16 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E DA OPERAÇÃO DE LOCAÇÃO DOS APARTAMENTOS**

**11.16.1.** A Administradora oferecerá serviços obrigatórios exclusivamente para as unidades autônomas do **Setor Studios** ("Serviços Obrigatórios"), além de serviços opcionais e de terceiros sob demanda - "pay per use" ("Serviços Opcionais ou de Terceiros") para as unidades autônomas do **Setor Residencial** e do **Setor Studios**.

**11.16.2.** Os Serviços Obrigatórios a serem oferecidos para as unidades autônomas do **Setor Studios** são:

- a) Central de Atendimento Remota: atendimento as necessidades dos moradores antes, durante e após sua permanência através de comunicação online ou telefônica com o objetivo de orientar, esclarecer dúvidas e oferecer suporte;
- b) Manutenção: manutenção diária preventiva e corretiva das Unidades NR e eventuais outras áreas comuns do Setor Studios;
- c) Governança: operação diária da limpeza básica e arrumação dos Studios Não Residenciais; e
- e) Segurança: averiguação do cumprimento do sistema e padrões de segurança estabelecidos pela Administradora;

**11.16.3.** Os Serviços Opcionais ou de Terceiros (pay per use) a serem oferecidos são:

- a) Concierge: intermediação entre os Condôminos, hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do Condomínio, quando disponível, a ser prestado pela Central de Atendimento Remota acima descrita;

b) Governança: além dos serviços básicos, realização da faxina e arrumação extra ("limpeza pesada") das unidades autônomas do Condomínio, remunerada pelo usuário, por hora ou fração de hora trabalhada, cabendo à Administradora a fixação do preço a ser cobrado e os critérios para contratação de tais serviços;

c) CoWorking: se assim houver disponibilizado espaço para tanto no Condomínio, com serviços de acesso à internet, máquinas copiadoras, de envio e recebimento de fax, etc.; e

d) Loja de Conveniência: com fornecimento de alimentos e bebidas rápidos, conforme a relação de produtos a disposição;

e) Serviços de Terceiros: serviços prestados ao Condomínio, Condôminos, hóspedes e clientes pela Administradora ou por terceiros, sob a supervisão da Administradora, cujo pagamento será realizado pelo usuário ao prestador de serviços. Referidos serviços poderão compreender, entre outros eventual e futuramente definidos pela Administradora, os de lavanderia, segurança especializada, ponto de conveniência e similares.

**11.16.4.** Os Serviços Obrigatórios serão custeados obrigatoriamente por todos os condôminos do Setor Studios, independentemente de sua adesão ao Pool Facultativo, e incluídos nas despesas condominiais ordinárias, enquanto os Serviços Opcionais, assim como os Serviços de Terceiros serão custeados de acordo com a sua utilização, pelos respectivos usuários. Sempre que a receita proveniente da utilização dos Serviços Opcionais não for suficiente para cobrir as respectivas despesas, o déficit apurado será considerado despesa condominial.

**11.16.5.** Os Serviços Obrigatórios serão prestados indistintamente a todos os condôminos e ocupantes do Setor Studios, sejam eles integrantes ou não do Pool Facultativo, já os Serviços Opcionais ou de Terceiros poderão ser prestados sob demanda, tanto para o Setor Studios quanto para o Setor Residencial, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia e expressa autorização da Administradora que avaliará a respectiva viabilidade econômica.

## **CAPÍTULO XII** **DAS ASSEMBLEIAS**

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

**12.2** A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

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

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

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

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

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

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

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

**12.9** Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

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

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

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

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

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

**12.13** A manifestação em contrário quanto a deliberação constante da ata, por parte de algum

condômino significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima Assembleia Geral, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

**12.14** A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela competirá, principalmente:

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

**12.15** A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros fins, sobre:

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

**12.15.1** No caso do item C do 12.15, em relação a destituição ou pedido de demissão do Síndico Profissional deverá ocorrer de acordo com o contrato firmado com o Condomínio.

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

- a) Modificação dos regimentos internos e assuntos gerais, que não colidam com a presente convenção, poderão ser instituídas ou alteradas pelo voto dos condôminos que representem a maioria simples (metade + um) dos Condôminos presentes em Assembleia Geral.

- b) Destituição do (i) Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, (ii) Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes;
- c) Destituição da Administradora Geral, das administradoras dos setores, do Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos setores: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes do respectivo Setor;
- d) Modificação desta Convenção, inclusive exclusão ou acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;
- e) Modificação das destinações, utilização e forma de organização das áreas comuns: unanimidade dos votos do Condomínio, ou seja 100% das unidades.
- f) Modificação das disposições do "Do Seguro" e dos quóruns de deliberação em Assembleia Geral (com exceção da letra "h", abaixo): 90% (noventa por cento) dos votos das unidades do Condomínio;
- g) Reconstrução ou venda das frações ideais de terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do Condomínio: votos que representem metade mais uma das frações ideais;
- h) Alteração de disposições que afetem diretamente direito de propriedade dos condôminos, a destinação de cada unidade autônoma ou direito de uso exclusivo de área comum: unanimidade dos votos do Condomínio, ou seja 100% das unidades, devendo necessariamente incluir o voto favorável à alteração do condômino cujo direito é atingido pela deliberação.
- i) Alteração das disposições quanto ao rateio das despesas condominiais, divisão do Condomínio em Setor: 4/5 (quatro quintos) dos votos do Condomínio.
- k) Substituição da Administradora: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;

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

**12.18** Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais específicas de cada setor serão os mesmos previstos nesta Convenção, observado o disposto nesta Convenção, porém aplicados em razão da totalidade de condôminos do respectivo setor.

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

**12.20** Em caso de Assembleia Geral específica dos setores, a cada unidade autônoma

corresponderá o direito a um voto.

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

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

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

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

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

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

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

**12.28** As assembleias gerais ordinária e extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

**12.29** As deliberações dos Condôminos que digam respeito aos setores, individualmente, serão tomadas nas respectivas assembleias gerais, ordinária ou extraordinária, de cada Setor, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo Setor. Sendo que é obrigação do Subsíndico do setor convocar as assembleias, assim como dar ciência aos condôminos das deliberações tomadas em assembleias, mediante envio das atas, nos termos disposto nesta Convenção.

**CAPÍTULO XIII**  
**DO SEGURO**

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

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

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

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

**CAPÍTULO XIV**  
**DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

**14.1** Todos os Condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais ou ordinárias e as despesas extraordinárias do Condomínio e/ou setores, observado, contudo, as disposições contidas adiante.

12

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

**14.3** Uma vez divididas entre os setores, as despesas comuns do Condomínio passarão a integrar as despesas ordinárias dos setores.

**14.4** Em relação às: (i) receitas e despesas de cada setor, sejam ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do respectivo setor, (ii) as despesas e receitas comuns do Condomínio, serão rateadas entre os Setores Studios e Residencial, observando o item 14.4.1, e ainda, (iii) as despesas e receitas comuns entre os setores, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes desses Setores, exceto a unidade autônoma Loja, nos termos do item 14.4.1, de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

UNIDADE	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	COEFICIENTE E DE RATEIO LOJAS	COEFICIENTE E DE RATEIO NÃO RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE RATEIO RESIDENCIAL	COEFICIENTE E DE RATEIO RESIDENCIAL L + NR	COEFICIENTE E DE RATEIO LOJAS + NR	QUANT. (nº de unidades idênticas)
<b>LOJAS</b>							
Loja 1	0,021883	0,771533				0,120737	1
Loja 2	0,006480	0,228467				0,035753	1
<b>NÃO RESIDENCIAL</b>							
<b>1º Pavimento - Finais</b>							
10 E 11	0,005046		0,033006		0,005193	0,027840	2
12	0,005101		0,033366		0,005250	0,028144	1
13	0,005110		0,033424		0,005259	0,028194	1
14	0,005174		0,033843		0,005325	0,028547	1
<b>2º ao 6º Pavimento - Finais</b>							
10 e 11	0,005048		0,033019		0,005196	0,027852	10
12	0,005101		0,033366		0,005250	0,028144	5
13	0,005110		0,033424		0,005259	0,028194	5
14	0,005174		0,033843		0,005325	0,028547	5
<b>RESIDENCIAL</b>							
<b>1º Pavimento Finais</b>							

03	0,005726	0,006994	0,005894	1
04	0,005683	0,006941	0,005849	1
05 e 07	0,005554	0,006783	0,005716	2
06	0,005465	0,006675	0,005625	1
08	0,004162	0,005083	0,004283	1
09	0,004162	0,005083	0,004283	1
2º Pavimento Finais				
01	0,008419	0,010283	0,008665	1
02	0,005750	0,007023	0,005918	1
03	0,005668	0,006923	0,005833	1
04	0,005683	0,006941	0,005849	1
05 e 07	0,005554	0,006783	0,005716	2
06	0,005465	0,006675	0,005625	1
08	0,004162	0,005083	0,004283	1
09	0,004162	0,005083	0,004283	1
3º ao 6º Pavimento Finais				
01	0,005628	0,006873	0,005792	4
02	0,005750	0,007023	0,005918	4
03	0,005668	0,006923	0,005833	4
04	0,005683	0,006941	0,005849	4
05 e 07	0,005554	0,006783	0,005716	8
06	0,005465	0,006675	0,005625	4
08	0,004162	0,005083	0,004283	4
09	0,004162	0,005083	0,004283	4
7º Pavimento Finais				
01	0,005628	0,006873	0,005792	1
02	0,005750	0,007023	0,005918	1
03	0,005668	0,006923	0,005833	1
04	0,005683	0,006941	0,005849	1
05 e 07	0,005554	0,006783	0,005716	2
06	0,005465	0,006675	0,005625	1
08	0,004115	0,005026	0,004235	1
09	0,004115	0,005026	0,004235	1
10, 11 e 12	0,004109	0,005019	0,004229	3
13	0,004162	0,005083	0,004283	1
14	0,004172	0,005096	0,004294	1
8º ao 13º Pavimento Finais				
01	0,005628	0,006873	0,005792	6
02	0,005750	0,007023	0,005918	6
03	0,005668	0,006923	0,005833	6
04	0,005683	0,006941	0,005849	6
05 e 07	0,005554	0,006783	0,005716	12
06	0,005465	0,006675	0,005625	6
08	0,004115	0,005026	0,004235	6
09	0,004115	0,005026	0,004235	6
10, 11, 12 e 13	0,004109	0,005019	0,004229	24
14 e 15	0,004172	0,005096	0,004294	12
14º Pavimento Finais				

43

01	0,005628			0,006873	0,005792		1
02	0,005750			0,007023	0,005918		1
03	0,005668			0,006923	0,005833		1
04	0,005683			0,006941	0,005849		1
05	0,005554			0,006783	0,005716		1
06	0,005542			0,006769	0,005704		1
07	0,005638			0,006886	0,005803		1
<b>TOTAL</b>	<b>1,000000</b>	<b>1,000000</b>	<b>1,000000</b>	<b>1,000000</b>	<b>1,000000</b>	<b>1,000000</b>	<b>195</b>

**14.4.1** A unidade autônoma Loja só arcará com as despesas de seguros obrigatórios, vistorias e despesas com renovação do AVCB, manutenção de para raios, paisagismo externo se houver, manutenção do passeio e da área da vaga, pintura da fachada da loja (quando da pintura do empreendimento como um todo), impostos, ou taxas que afetem a Loja.

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

- a) A administração e cobrança dos encargos pertinentes a cada um dos setores serão feitas de maneira independente, sem qualquer interferência dos condôminos de um setor em outro;
- b) O custeio das áreas comuns do Condomínio, segurança e as demais despesas comuns do Condomínio serão de responsabilidade das unidades autônomas integrantes de todos os setores, com exceção da unidade autônoma loja.

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

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

**14.8** O Condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**14.9** Salvo aquelas de caráter emergencial, as obras necessárias serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.

43

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

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

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

**14.13** São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos Condôminos, exemplificativamente:

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

13

**14.14** As quotas de rateio serão devidas pelos Condôminos, uma vez instalado o Condomínio, o que se caracterizará pela respectiva Assembleia Geral.

**CAPÍTULO XV**  
**DO FUNDO DE RESERVA**

**15.1** Ficam criados 03 (três) fundos de reserva, sendo 01 (um) do Condomínio e 01 (um) para cada setor, o qual será mantido e controlado por cada um deles individualmente, e será cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns.

**15.2** Cada Fundo de Reserva será formado:

- a) 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada Condômino (corresponde aos valores devidos, respectivamente ao Condomínio e ao respectivo setor), ou seja, 5% (cinco por cento) das despesas do Condomínio serão revertidas ao fundo de reserva do Condomínio e 5% (cinco por cento) das despesas de cada setor serão revertidas ao fundo de reserva do respectivo Setor;
- b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos setores;
- c) 20% dos saldos, verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva;
- e) Receitas provenientes da exploração das áreas comuns de cada setor, tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação das áreas comuns (salão de festas, por exemplo) para os Condôminos.

**15.3** A assembleia geral de instalação estabelecerá o limite do Fundo de Reserva do Condomínio e dos setores.

**15.4** O Síndico e os Subsíndicos poderão utilizar o Fundo de Reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis. Ressalvado tal caso, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva.

**15.5** Os setores deverão constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados

143

condominiais que trabalharemos com exclusividade para cada setores, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

**15.6** O referido fundo será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria de cada setor.

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

**15.8** Os setores poderão constituir outros fundos que forem de seu interesse, desde que aprovados em assembleia específica de cada setores.

**CAPÍTULO XVI**  
**DAS PENALIDADES**

**16.1** A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato.

**16.2** Além das advertências e multas mencionadas nesta Convenção, porém, sem delas depender ou vincular-se, a Assembleia Geral, por decisão tomada por  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes presentes, poderão impor ao condômino infrator multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, e no caso do condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos (i) na alínea S do item 9.4 e (ii) alíneas A e C do item 9.5, pagará multa, a ser deliberada por  $\frac{2}{3}$  no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**16.4** O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado

(IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

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

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

**16.7** Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao Condomínio.

## CAPÍTULO XVII DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

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

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

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

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

*§ 1º É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.*

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

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

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

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

## **CAPÍTULO XVIII** **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

aplicadas a qualquer tempo.

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

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

**18.5** O Condomínio e/ou setor não serão responsáveis:

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

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

**18.7** A Administração do Condomínio é contratada por um período de 2 (dois) anos, que será prorrogado automática e sucessivamente por iguais períodos.

## **CAPÍTULO XIX** **DO REGIMENTO INTERNO**

**19.1** O Condomínio possuirá 03 (três) regimentos internos, um para o Condomínio e um para cada setor, que serão aprovados por maioria simples dos Condôminos na Assembleia Geral de instalação, que dentre outras matérias, deverão regular a forma e condição de uso

das partes de uso comuns pelos Condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos Condôminos dos respectivos setores.

**19.2** O Regimento Interno do Condomínio e de cada setor, somente poderá ser modificado observando o quórum de aprovação de maioria simples (metade + um ou 51%) dos Condôminos ou titulares de direitos de compra de unidade autônomas integrantes do respectivo setor, presentes na assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

**19.4** Os regimentos internos têm por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do "TODAY POMPÉIA", instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

**19.5** Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os Condôminos do "TODAY POMPÉIA", seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a esta Convenção e Regimento Interno a ser aprovado pelos condôminos.

## CAPÍTULO XX

### DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**20.1** Na assembleia de instalação do Condomínio, serão escolhidos o síndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), os subsíndicos, o secretário das assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se houver.

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

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

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

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

São Paulo, 01 de setembro de 2022.

*Márcia* *Marcia Alvares Mantovan*

**CNP05 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**

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

