MEMORIAL DESCRITIVO
ESPECIFICAÇÕES E ACABAMENTOS

Empreendimento: La Vista Club Belém

RUA HERVAL, 869 - BELÉM - SÃO PAULO/SP

Nota Importante:

As imagens, ilustrações, artes, plantas humanizadas, perspectivas e filmes 3D referentes ao imóvel, apresentadas em qualquer tipo de material publicitário, mídia, redes sociais e no stand de vendas, são meramente ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao produto final devido ao desenvolvimento dos projetos executivos e da necessidade de adequações técnicas ou do atendimento a posturas legais. Todos os itens que não constarem, expressamente, no presente Memorial Descritivo, quer nas unidades autônomas, quer nas áreas comuns, quer na unidade comercial, não constituem obrigações dos incorporadores em fornecer, entregar e/ou instalar.

1 INFRAESTRUTURA

FUNDAÇÃO	
Tipo de fundação	Fundações em Concreto Armado, de acordo com projeto específico e conforme normas da ABNT.

2 SUPRA-ESTRUTURA

ESTRUTURA CONVENCIONAL	
Prédio e Edificações	Pavimento Térreo em estrutura convencional de concreto armado, demais pavimentos em Alvenaria Estrutural e lajes de concreto armado.
Piscina	Concreto armado

ALVENARIA ESTRUTURAL	
Bloco de Concreto Estrutural	Resistências variadas conforme projeto estrutural

3 VEDAÇÕES

ALVENARIA DE VEDAÇÃO	
Espessura mínima da parede, sem considerar o revestimento	Bloco comum de Concreto – 09 cm, 11cm, 14cm e 19cm, conforme projeto executivo, ou ainda gesso acartonado (Sistema Drywall).

4 COBERTURAS

COBERTURA	
Estrutura	Madeira ou Metálica, ou laje impermeabilizada.
Cobrimento	Telha de Fibrocimento ou telha metálica.
Captação	Rufos metálicos, calhas metálicas e condutores providos de grelhas hemisférica.

5 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

AMBIENTE		PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL
EA ATIVA	Sala / Circulação	Laje em concreto com piso laminado	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Dormitórios	Laje em concreto com piso laminado	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Banheiro	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico nas paredes do box e paredes hidráulicas (parede da pia), do piso até a altura do forro. Nas demais paredes pintura látex sobre gesso liso e rodapé cerâmico.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela.
	Cozinha APA	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico na parede hidráulica do piso até a altura da sanca /forro (parede da pia). As demais paredes receberão pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso / sanca (para ocultação de tubulações hidráulicas).	-
	Terraço / Área de Serviço	Piso cerâmico com rodapé 5 cm do mesmo material.	Textura raspada ou rolada sobre massa e Revestimento Cerâmico assentado em uma faixa de 150cm apenas na parede hidráulica, sobre o tanque.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Guarda corpo em ferro. Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto na janela (quando houver)

REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA – ÁREAS COMUNS

AMBIENTE	PISO, RODAPÉ E SOLEIRA	PAREDE	TETO	PEITORIL

EA IUM	Hall/ Recepção/ Delivery	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Áreas de Lazer (Salão de festas infantil, brinquedoteca, oficina bike, coworking, academia e salão jogos)	Piso cerâmico, ou piso laminado, ou vinílico, ou carpete ou emborrachado.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Lavanderia coletiva	Piso cerâmico.	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Abrigo de lixo	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico assentadas do piso ao teto	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	WCs Sociais (PNE)	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Vestiários	Piso cerâmico	Revestimento Cerâmico assentadas do piso ao teto na área reservada ao box, e pintura látex sobre gesso liso nas demais paredes.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	Pingadeira em pedra ou pré-moldado de concreto nas janelas.
	Copa Salão de Festas	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	Hall Térreo	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	Hall Andares	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	Caixa de Escada	Piso de concreto regularizado com pintura na cor concreto.	Aplicação de Textura.	Aplicação de Textura.	-
	Áreas técnicas	Concreto ou cimentado.	Caiação, pintura látex ou pintura esmaltada.	Caiação ou pintura látex.	-
	Pet Place /Academia Externa	Gramado e equipamentos específicos	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-

	Salão festas adulto com churrasqueira / espaço gourmet	Piso cerâmico	Pintura látex sobre gesso liso ou drywall.	Pintura látex sobre gesso liso ou forro de gesso.	-
	Terraços externos da cobertura	Piso cerâmico	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
	Área entorno da Piscina	Piso Cerâmico ou Pedra	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
	Playground	Piso emborrachado com gramado natural	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	-
	Fachadas externas das torres	-	Aplicação de textura raspada ou rolada sobre massa.	-	
	Quadra	Areia			
	Estacionamento	Concreto ou cimentado.	Caiação, pintura látex ou pintura esmaltada.	Caiação ou pintura látex.	-

6 ESQUADRIAS E SEUS COMPLEMENTOS

PORTAS

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO
Portas internas dos rtamentos e áreas comuns Internas	Madeira	Kit porta pronta em madeira, uma folha de abrir lisa, miolo colmeia – Dimensões de acordo com projeto de arquitetura e ou projetos específicos.
Acessos Externos de bientes de Áreas Comuns	Aluminio	1 folha (porta) de abrir quando necessário com veneziana
Escadaria	Metálica Corta-Fogo	1 Folha de abrir, lisa atendendo ao projeto de Bombeiros. Não será entregue guarnições para essa tipologia de porta.

JANELAS E BASCULANTES

AMBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO DIMENSÃO	MARCA
artamentos e eas comuns	Alumínio e Vidro	Os caixilhos serão na preta ou grafite com modelos de correr (persianas integradas nos dormitórios), abrir e maxim ar, com dimensões variadas conforme os ambientes onde serão instalados. Seguirão projetos específicos e dentro das Normas técnicas	Conforme projeto de fornecedor específico
Portaria	Alumínio e Vidro	Alvenaria gralteada / reforçada com vidro blindado	Conforme projeto específico

FECHADURAS

ESQUADRIA	TIPO E MODELO

Porta Entrada	Fechadura de embutir completa, para porta externa, padrão de acabamento simples.
Portas ormitórios/Banheiro	Fechadura de embutir completa, para porta interna/WC, padrão de acabamento simples.
Caixilhos	Fecho ou trinco do próprio caixilho.

BATENTES

M	AMBIENTE E LOCAL	MATERIAL / ACABAMENTO	FIXAÇÃO	TIPO DE GUARNIÇÃO / ACABAMENTO
	Porta - entrada	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
	Porta - dormitório	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura
	Porta – banheiro	Madeira e pintura	Espuma expansiva	Madeira e pintura

ESQUADRIAS ESPECIAIS, PORTÕES, GRADES, BOX, CORRIMÃOS

IBIENTE	MATERIAL	TIPO E MODELO	MARCA
ca D'água	Metálico	Alçapão com caixilho e trinco acoplados.	N/A - Serralheiro
Acesso eículos	Metálico	Portão de ferro.	N/A - Serralheiro
Terraço	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	N/A - Serralheiro
obertura	Metálico	Escada Marinheiro, barra de ferro redonda ½", a projetar.	N/A - Serralheiro
Escada Rampa	Metálico	Corrimão em ferro.	N/A - Serralheiro
ina e Pet-Place	Metálico	Guarda corpo em ferro com seção circular e/ou quadrada (tipo paliteiro).	N/A - Serralheiro
na Bike	Metálico	Porta de enrolar	N/A - Serralheiro
uadra de Areia	Metálico	Tela/ alambrado	N/A - Serralheiro

7 INSTALAÇÕES

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS-

O apartamento terá pontos de iluminação no teto, pontos de interruptores, tomadas, antena, telefone Interfone e Campainha com quantidade de acordo com o projeto de Instalações Elétricas.

Toda a instalação elétrica será executada mediante projetos específicos de empresa especializada, em acordo com as normas técnicas. Serão executados os serviços que compreendem energia elétrica, iluminação, telefonia, entrada de energia, para-raios e demais instalações que se façam necessárias.

Os materiais a serem adotados são:

- Fios e cabos em cobre;
- Eletroduto em tubos poli vinílicos ou polietileno;
- Quadro de distribuição em caixas embutidas com portas de ferro, fibra ou PVC com disjuntores;
- Acabamentos Elétricos para Interruptores, tomadas e demais tipologias serão instalados conforme projeto executivo e dentro das Normas Técnicas.

Todas as unidades serão entregues apenas com previsão (Infraestrutura seca, ou seja, somente conduíte sem a passagem de fiação) de telefone e antena coletiva, sendo a definição da utilização a cargo do proprietário.

Todos os dormitórios serão dotados de Infraestrutura seca para antena, porém serão entregues com espelho cego. Nos dormitórios principais (casal) será entregue tomada USB.

Será previsto chuveiro elétrico nos vestiários da área comum e Apoio aos funcionários. Serão entregues equipamentos de ar-condicionado instalados nas seguintes áreas comuns: Academia, Lavanderia, Coworking, Salão de Festas Infantil, Salão de Festas Adulto, Espaço Gourmet e Salão de Jogos Adulto. Demais ambientes será previsto de carga elétrica no quadro geral para futura instalação de equipamento a cargo do condomínio.

Unidades NR (1º e 2º Pavimentos), serão entregues com previsão para Instalação de Cooktop Elétrico e Chuveiro Elétrico.

Será executada a infraestrutura de energia, dreno e carga Elétrica no quadro Geral para um (01) ponto de ar-condicionado conforme projeto específico em todas as Unidades Habitacionais (R e NR). A aquisição e instalação do aparelho de ar-condicionado tipo Split ficará sob responsabilidade do proprietário. A previsão de localização do ponto elétrico para instalação do Equipamento de Ar-Condicionado (condensadora) ficará na varanda/terraço. Não será entregue rede frigorífera, esta ficará sob responsabilidade de aquisição e instalação pelo proprietário.

Será instalado sistema de Interfone (com tubulação, fiação e equipamento) ou Solução Tecnológica Equivalente para intercomunicação entre as unidades e a portaria/recepção.

Será entregue controle de acesso dos portões de veículos, através de sistema automatizado por comando na portaria, infraestrutura para sistema de segurança e wifi nas áreas comuns.

Será previsto infraestrutura para recarga de carro elétrico, conforme projeto específico.

Serão instalados sensores de presença nas circulações dos pavimentos e também serão instaladas luminárias nas áreas comuns de acordo com os projetos executivos. As lâmpadas a serem utilizadas serão tipo PL ou LED, colaborando para a eficiência energética do empreendimento.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

O apartamento terá pontos de água fria, esgoto e água quente em quantidades atendidas de acordo com o projeto de Instalações Hidráulicas.

Unidades Residenciais (3º ao 20º Pavimentos), terão infraestrutura nos chuveiros para alimentação de água quente através de aquecedor de passagem a gás. O ponto de Gás para alimentação do Aquecedor estará disponível na varanda/terraço nas unidades final 05, 06, 07, 10, 11 e 12. As unidades de Final 01, 02, 03, 04, 08 e 09 o ponto de gás

para instalação do Aquecedor de Passagem estará disponível na Área de Serviço.

As unidades Residenciais, terão ponto de gás na cozinha/APA para instalação de fogão de piso (fogão com forno integrado)

Serão utilizados tubos e conexões em material PVC e/ou flexível de polietileno reticulado (PEX).

Os ambientes de Banheiros, Varandas e Áreas de Serviço serão dotados de ralos.

Será entregue Infraestrutura individualizada das instalações de água e Gás para instalação futura dos medidores individuais de consumo (água / gás). A aquisição e instalação dos medidores ficará a cargo do Condomínio e ou proprietário.

Serão entregues as tubulações de dreno para equipamentos de Ar-condicionado nos Dormitórios casal (principal) dos Unidades R e NR. Não será entregue rede frigorífera, está ficará sob responsabilidade de aquisição e instalação pelo proprietário.

Serão utilizados arejadores nas torneiras e caixas acopladas com mecanismo dual-flush para as bacias sanitárias, colaborando na redução de consumo de água do empreendimento e em sua sustentabilidade.

AS PLANTAS DE INSTALAÇÕES (ELETRICA, HIDRÁULICA, ESTRUTURA) E DEMAIS INFORMAÇÕES TÉCNICAS, SOMENTE SERÃO FORNECIDAS NA ENTREGA DA UNIDADE NO MANUAL DO PROPRIETÁRIO.

LOUÇAS E METAIS					
Bancadas de cozinha / Áreas Comuns e Apoio de Funcionários	Bancada	Material			Granito
	Cuba	Material			Aço inoxidável
	Metais	Válvula	Material		PVC cromado
		Sifão	Material		PVC com copo rosqueável
		Torneira	Material		PVC ou Metal cromado
Lavatório de banheiro	Bancada	Material			Granito
	Cuba ou lavatório	Tipo			Cuba de embutir oval
		Material			Louça
	Metais	Válvula	Material		PVC cromado
		Sifão	Material		PVC com copo rosqueável
		Torneira	Material		PVC ou Metal cromado
Vaso sanitário	Bacia e caixa acoplada			Material	Louça
Tanque de lavar roupa	Tanque	Material			Louça ou Fibra
	Metais	Válvula	Material		PVC cromado
		Sifão	Material		PVC com copo rosqueável
		Torneira	Material		PVC ou Metal cromado

SISTEMAS ESPECÍFICOS

	Instalação de gás	Alimentação (rede pública ou armazenado)	Rede de concessionária – COMGÁS.
		Sistema (coletivo ou individual)	Previsão de individualização por unidade.
		N° de pontos 02 fogão e Aquecedor de Passagem (Somente Unidades R)	Haverá um ponto na cozinha/APA-Fogão, e um ponto para aquecedor de passagem-Terraço/Varanda **final 05, 06, 07, 10, 11 e 12 e Area de Serviço Final 01, 02, 03, 04, 08 e 09**
		Material (tubos e conexões)	Cobre ou pex multicamadas.
		Dispositivos (registros e medidores)	Haverá um registro tipo globo, em cada unidade, na parte interna da área de serviço. Haverá medição única de consumo localizada no abrigo de entrada de gás da COMGÁS. Os medidores individuais poderão ser instalados pelo condomínio posteriormente às suas expensas (entregue apenas previsão de individualização).
	Instalações mecânicas	Exaustão mecânica	Sim
		Pressurização de escada	Sim
		Sistema de bombas	Conforme projeto executivo de hidráulica.
		Gerador	Atendimentos as Normas técnicas para sistema de Pressurização
	Elevador	Marca	Vilarta, Alfa elevadores, Atlas Schindler, Thyssenkrupp e Otis.
		Acabamento da cabine	Painel em inox ou pintura padrão automotiva.
		Botoeira	Aço inoxidável
		Modelo	Sem casa de máquinas

8 COMPLEMENTOS DO EMPREENDIMENTO

COMPLEMENTOS			
	Piscina/ Deck / Bar	Tipo e estrutura	Estrutura em concreto convencional
		Equipamentos	Bomba e filtro
		Revestimento interno e piso do entorno	Material Cerâmico
		Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Muros divisórios ou de Fechamento	Material	Bloco de concreto com acabamento em textura rolada
	Calçadas periféricas/ Passeios	Material	Concreto regularizado vassourado.
	Playground/Academia ao Ar livre	Piso	Grama natural
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Pet-Place e praça de piquenique	Piso	Grama Natural
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Academia	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo

	Salão de festas Adulto com Churrasqueira	Equipamentos/Decoração	Churrasqueira a carvão com coifa e exaustão mecânica. Demais Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
		Piso	Revestimento Cerâmico
	Salão de Infantil / Espaço Gourmet / Salão de Jogos	Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
		Piso	Revestimento Cerâmico
	Terraços da cobertura	Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
		Piso	Revestimento Cerâmico
	Lavanderia coletiva	Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
		Piso	Material Cerâmico
	Brinquedoteca	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Coworking	Piso	Emborrachado ou vinílico.
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Delivery	Piso	Material Cerâmico
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Quadra de Beach Tenis (areia)	Piso	Areia
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo
	Oficina de Bike	Piso	Material Cerâmico
		Equipamentos/Decoração	Equipamentos e mobiliários serão executados de acordo com especificações do projeto executivo

9 EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS

RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MOBILIÁRIOS			
Pavimento Térreo			
	Recepção	Cadeira	1
		Balcão MDF madeirado	1
		Poltronas	2
		Mesa Lateral	2
	Delivery	Freezer	1
		Prateleiras com suportes e cabideiro	6

	Brinquedoteca	Futon com Base	1
		Mesas Quadradas	2
		Bancos Nuvem	8
		Lousa Painel	1
		Rack tipo Casinha	1
		Baus para Brinquedos	4
		Piscina de Bolinhas Com Escorrega	1
		Gangorra	1
		Amarelinha	1
		TV e Suporte	1
	Salão de Festas Infantil	Mesas Redondas	3
		Cadeiras	12
		Mesas de Apoio	3
		Pufes	6
		Banco	1
		Aparador	1
		Mesa de Bolo	1
		TV e Suporte	1
		Fogão e Geladeira (Copa)	1 (cada)
	Oficina de Bike	Suporte para pendurar Bicicleta	3
		Bancada com painel perfurado	1
		Mesa Alta	1
		Banquetas	2
	Minimarket	O serviço e a gestão serão apresentados na assembleia de instalação do condomínio, cabendo aos condôminos a aprovação. Previsão de infraestrutura.	(condomínio a contratar)
	Coworking	Mesa retangular verde	1
		Estações de trabalho	6
		Cadeiras	16
		Mesa redonda	1
		TV e Suporte TV	1
		Vasos Decorativos	1
		Conjunto de divisória em Metal e vidro	1
	Academia	Esteira Ergométrica	2
		Bicicleta Ergométrica	2
		Aparelho Elíptico	1
		Espaldar de parede	1
		Estação de musculação	1
		Bola de ginástica	2
		Suporte de haltere (Anilhas, Halteres e Barras)	1
		Banco de Supino com barras	1
		Bebedouro	1
		Televisão e Suporte	1
		Colchonetes	2

	Fitness ao Ar Livre	Barra de Parede Pull Up	1
		Barra Fixa e Paralela com Fita Suspensão	1
		Suporte de parede para 6 barras	1
		Suporte e Jogo de Anilhas	1
		Suporte de Parede e corda Náutica	1
		Kit Kettlebell	1
		Espaldar	1
		Kit Bancos de Plyo	1
		Módulos de Peg Board	5
		Prancha Abdominal	1
	Pet Place	Rampa de Agilidade	1
		Lixeira	1
		Banco	1
		Pneu Recreativo	1
	Playground	Casinha com escorrega	1
		Gangora	1
	Piquenique	Mesa de Pic-nic com banco acoplado	1
		Suporte de iluminação	1
	Miniquadra de Areia	Kit de Rede Beach Tennis e fitas de marcação	1
	Bicicletário	Suporte de 12 ganchos para bicicletas	7
	Bar da Piscina	Churrasqueira a gás	1
		Champanheira	1
		Banquetas	3
		Bancos	8
		poltronas	2
		Mesa Auxiliar Quadrada	1
	Piscina Adulto e Infantil	Espreguiçadeiras	6
		Ombrelone e suporte	1
		Plataforma de acessibilidade	1
		Ducha de piso	1
		Poltronas	2
		Mesa de Apoio Redonda	2
		Mesa Auxiliar Quadrada	1
	Pontos para recarga de carros Elétrico	O serviço e a gestão serão apresentados na assembleia de instalação do condomínio, cabendo aos condôminos a aprovação. Previsão de infraestrutura.	2
	Lavanderia	Máquina de lava roupas	2
		Máquina de secar roupas	2
		Bancada	1
		Prateleira e cabideiro	1
		Mesa Lateral	1
		Banquetas	2
		Sofá	1
		Prateleiras Inferiores	2
Pavimento Cobertura			

	Salão de Jogos Adulto	Mesa redonda	1
		Cadeira	4
		Mesa de sinuca	1
		Taqueira para tacos de bilhar	1
		Cervejeira	1
		Prateleira de marcenaria	1
		Sofá	1
		Bancada	1
		TEV e Suporte	1
		Banqueta	2
	Sky Camarote	Projetor e Suporte	1
		Mesa de Centro	2
		Poltronas	6
		Almofadas	6
		Luminárias decorativas	2
		Vasos decorativos	5
	Espaço Gourmet	Mesa de Jantar	1
		Aparador	1
		Prateleira	1
		Cadeiras	8
		Poltronas	2
		Mesa Lateral	1
		Geladeira	1
		Cooktop 4 bocas com coifa (depurador) ilha	1
		Vaso decorativo	1
	Salão de Festas Adulto	Geladeira	1
		Churrasqueira a Carvão	1
		Bancada com cuba	1
		Bancada Ilha	1
		Mesa redonda	4
		Cadeiras	9
		poltrona	1
		Mesa lateral	1
		Sofás	2
		pufes	2
		Prateleira suspensa	1
		Prateleira inferior	1
	Lounge ao Ar Livre	Mesas Redondas	3
		Cadeiras	12
		Ombrelones	2
		Vasos decorativos	7
	La Vista Lounge	Namoradeira Balanço	1
		Queimador / Lareira Ecológica	1
		Futon (assentos)	13
		almofadas	3
		Luneta de Observação	1
		Vasos decorativos	10
		Banco madeira	2
		Jardineira	4

Observações IMPORTANTES

- As áreas comuns serão entregues equipadas e decoradas conforme projetos executivos de arquitetura, paisagismo, decoração e comunicação visual.
- Equipamentos de aquecedor de passagem, chuveiro ou ducha e ar-condicionado terão sua aquisição e instalação sob responsabilidade dos proprietários.
- Os apartamentos R e NR, exceto os com finais 2 e 3, terão a possibilidade de instalação de churrasqueira nas varandas. As churrasqueiras não serão fornecidas e somente podem ser do tipo ecológico, sem geração de fumaça.
- Será executada a infraestrutura de energia, dreno e carga Elétrica no quadro Geral para um (01) ponto de ar-condicionado conforme projeto específico em todas as Unidades Habitacionais (R e NR). A aquisição e instalação do aparelho de ar-condicionado tipo Split ficará sob responsabilidade do proprietário. A previsão de localização do ponto elétrico para instalação do Equipamento de Ar-Condicionado (condensadora) ficará na varanda/terraço. Não será entregue rede frigorífera, esta ficará sob responsabilidade de aquisição e instalação pelo proprietário.
- No teto (forro) de todos o empreendimento haverá sancas de gesso para cobrimento de instalações hidro sanitárias de acordo com projetos específicos.
- Em atendimento as Normas de Segurança de Prevenção e Combate a Incêndio, não será permitido fechamentos(envidraçamento) da varanda (terraço ou sacada) com vidros.
- As imagens apresentadas nas perspectivas, anúncios, ou qualquer outra forma de veiculação, representam artisticamente a fase adulta da vegetação especificada no projeto de paisagismo. O empreendimento será entregue com a vegetação implantada por meio de mudas de acordo com especificação do projeto de paisagismo.
- As imagens, plantas humanizadas, material de divulgação publicitário e promocional apresentados no stand, mídias, folders, anúncios, outdoors, ou qualquer outra forma de veiculação são ilustrativas e artísticas, podendo apresentar variações em relação ao término do empreendimento em função do desenvolvimento dos projetos executivos e das necessidades de adequações técnicas ou atendimentos a postulados legais.
- Não serão fornecidos pela Incorporadora/Construtora quaisquer outros elementos de decoração, equipamentos ou acabamentos não mencionados expressamente neste Memorial.
- No desenvolvimento dos projetos Executivos (Estrutura, Elétrica, Hidráulica, Bombeiro, Exaustão e Ar-Condicionado e demais) poderão ocorrer pequenas variações nas medidas internas dos ambientes (cômodos) deslocando elementos estruturais para mais ou menos, as quais não excederão 5 % (cinco por cento) as medidas e a posição dos equipamentos (portas, vãos, janelas, etc.) para adaptar as necessidades do projeto.
- Serão entregues equipamentos de ar-condicionado instalados nas seguintes áreas comuns: Academia, Lavanderia, Coworking, Salão de Festas Infantil, Salão de Festas Adulto, Espaço Gourmet e Salão de Jogos Adulto.

E por assim estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente Memorial Descritivo de Acabamento em 02 vias de igual forma e teor junto com as testemunhas abaixo.

São Paulo, **DIA** de **MÊS_EXTENSO** de **ANO**.

NOME_SPE

CNPJ_SPE INICIO_USUARIOS_SPE

ASSINATURA_USUARIO_SPE

_____

NOME_USUARIO_SPE

CPF/CNPJ_USUARIO_SPE FIM_USUARIOS_SPE

COMPRADOR(ES): **INICIO_REPETIDOR**

ASSINATURA

_____

NOME

CPF/CNPJ FIM_REPETIDOR

TESTEMUNHA(S):

INICIO_GERENTE_REGIONAL

ASSINATURA_GERENTE_REGIONAL

_____

NOME_GERENTE_REGIONAL

CPF/CNPJ_GERENTE_REGIONAL FIM_GERENTE_REGIONAL

INICIO_COORD_VENDAS

ASSINATURA_COORD_VENDAS

_____

NOME_COORD_VENDAS

CPF/CNPJ_COORD_VENDAS FIM_COORD_VENDAS

QUEBRA_PAGINA

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO
"LA VISTA CLUB BELÉM"

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O empreendimento, objeto da presente incorporação, denominar-se-á **"LA VISTA CLUB BELÉM"** e será erigido no terreno situado na Rua Herval, nºs (https://maps.google.com/?q=Rua+Coriolano,+n%C2%BA+231+e+Miranda+de+Azevedo&entry=gmail&source=g) 859, 861, 869 e 871 e Rua Pimenta Bueno, nºs 395, 397, 405, 407, 415, 417 e 431, Belém, no 10º Subdistrito - Belenzinho, pertencente ao 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

CAPÍTULO II – DO TITULAR DE DOMÍNIO DO TERRENO E INCORPORADORA

REV 3 HERVAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.128, conjunto 202, inscrita no CNPJ sob o nº 41.922.131/0001-03 e na Junta Comercial de São Paulo – JUCESP sob o NIRE nº 35237190469, através de seu (s) representante (s) legal (is), ao final assinados.

CAPÍTULO III – DA DESCRIÇÃO DO TERRENO

A Incorporadora é titular de domínio do imóvel objeto da matrícula nº 220.067, do cartório ao seu cargo, que assim se descreve, caracteriza e confronta:

IMÓVEL: "ONZE PRÉDIOS e **TERRENO** situados à Rua Pimenta Bueno, ns 395, 397, 405, 407, 415, 417 e 431, este na esquina com a rua Herval, onde também se situam os de ns. Rua Herval, nºs 859, 861, 869 e 871, no **BELENZINHO**, sendo o terreno assim descrito: tem início no ponto 1, localizado no alinhamento predial da rua Pimenta Bueno, na divisa com o imóvel n. 391, distante 50,12m do ponto de intersecção do alinhamento predial das ruas Pimenta Bueno e Herval e segue pelo alinhamento predial da rua Pimenta Bueno, no azimute de 167º 01' 21'', a distância de 47,57m até o ponto 2; deste ponto deflete à esquerda em chanfro no cruzamento das ruas Pimenta Bueno e Herval, e segue com azimute de 123º 10' 35'', a distância de 3,50m até o ponto 3; deste ponto deflete à esquerda e segue, pelo alinhamento predial da rua Herval, no azimute de 76º 24' 47'', a distância de 26,82m até o ponto 4; deste ponto deflete à esquerda e segue, no azimute de 346º 45' 48'', a distância de 50,00m até o ponto 5, confrontando com o imóvel n. 883 da rua Herval, de propriedade do Condomínio Edifício das Azaléas (Matrícula nº 61.297); deste ponto deflete à esquerda e segue, no azimute de 256º 31' 33'', a distância de 29,00m até o ponto 1, inicial desta descrição, confrontando neste segmento com o imóvel n. 88 da rua Pedro José Peres, de propriedade de Cristiane Amélia Barbosa,(Matrícula nº 125.850) e imóvel n. 391 da rua Pimenta Bueno, de propriedade de Therezinha Gianechini Pinto, Maurício Soares Pinto, Cleuza José Soares Pinto, Mauro Soares Pinto, Maria Sueli José Soares Pinto e Márcia Soares Marcondes (Matrícula nº 75.157), encerrando o perímetro com área de 1.450,00 m^2**."**

CONTRIBUINTES: 029.025.0038-6, 029.025.0039-4, 029.025.0040-8, 029.025.0041-6, 029.025.0042-4, 029.025.0043-2, 029.025.0044-0, 029.025.0046-7, 029.025.0045-9, 029.025.0047-5 e 029.025.0048-3.

As construções existentes no terreno serão objeto de futura demolição.

CAPÍTULO IV– OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto da presente incorporação, a ser realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, é um **condomínio de natureza mista** que será construído sobre o terreno acima descrito, nos termos do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 6970-21-SP-ALV (Processo SEI nº 1020.2021/0014546-0), publicado em 22/12/2021 pela Prefeitura do Município de São Paulo.

O **"LA VISTA CLUB BELÉM"** será composto por 01 (uma) torre com térreo, 21 (vinte e um) pavimentos e ático, perfazendo um total de 254 (duzentas e cinquenta e quatro) unidades autônomas, sendo 01 (uma) Loja, 24 (vinte e quatro) unidades não residenciais,216 (duzentas e dezesseis) unidades residenciais e 13 (treze) vagas autônomas.

O condomínio será dividido em 03 (três) **SUBCONDOMÍNIOS,** sendo eles: Comercial, Não Residencial, e Residencial, contendo no **Subcondomínio Comercial:01 (uma)** unidade autônoma, denominadas "loja", localizada no térreo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local; no **Subcondomínio Não Residencial:24 (vinte e quatro)** unidades autônomas, denominadas "Studios não residenciais", de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 12 (doze) studios por pavimento, distribuídos no 1º e 2º pavimento, sendo que os studios nºs 112 e 212 localizados, respectivamente, no 1º e 2º pavimento serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD); e no **Subcondomínio Residencial:216 (duzentas e dezesseis)**unidades autônomas, denominadas

“apartamentos”, sendo 43 (quarenta e três) apartamentos de categoria de uso R2v-1 (conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais), à razão de 01 (um) apartamento distribuído no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento; e 173 (cento e setenta e três) apartamentos de categoria de uso HIS-2 (Habitação de Interesse Social), à razão de 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 3º ao 12º pavimento, 11 (onze) apartamentos distribuídos no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento, sendo que os apartamentos nºs 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012 localizados no 20º pavimento serão passíveis de adaptação, conforme demanda, para pessoa com deficiência (PcD); e **13 (treze)**unidades autônomas, denominadas “vaga autônoma para automóvel”, localizadas no térreo.

Totalizando **254 (duzentas e cinquenta e quatro)** unidades autônomas no empreendimento.

As atividades não residenciais estão enquadradas por grupos de atividades, com base no Anexo Único do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016.

Conforme Alvará precitado, o empreendimento possuirá uma área total construída de 11.672,46m², com acesso pela Rua Pimenta Bueno.

CAPÍTULO V – DA DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

Para fins organizacionais o **“LA VISTA CLUB BELÉM”** será dividido em 03 (três) Subcondomínios, sendo 01 (um) Subcondomínio Comercial, 01 (um) Subcondomínio Não Residencial e 01 (um) Subcondomínio Residencial, conforme a seguinte discriminação:

DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL

NO TÉRREO - Com entrada e saída de veículos e pedestres pela Rua Herval e entrada e saída de pedestres pela Rua Pimenta Bueno, conterá partes de propriedade e uso exclusivo composta por 01 (uma) unidade autônoma, denominada “loja”, nº 01 e 01 (uma) vaga para carga e descarga de seu uso exclusivo.

DO SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

NO 1º E 2º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação, rouparia e vazios. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) unidades autônomas, denominadas “studios não residenciais”, de finais “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6”, “7”, “8”, “9”, “10”, “11” e “12”, sendo que os studios nºs 112 e 212 serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD).

DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

NO TÉRREO - Conterá parte de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, constituídas por **13 (treze)** vagas autônomas para automóveis, nºs M04 a M16.

NO 3º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização, vazios e laje impermeabilizada. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312.

DO 4º AO 20º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização e vazios. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos de finais "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11" e "12", sendo que os apartamentos nºs 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012 localizados no 20º pavimento serão passíveis de adaptação, conforme demanda, para pessoa com deficiência (PcD).

NO BARRILETE - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: vazios dos poços de elevador, caixa de escada dotada de porta corta fogo, vazio, barrilete, reservatórios superiores, casa de bombas dotada de porta corta fogo, alçapão de acesso a cobertura, escada marinheiro e laje impermeabilizada.

NO RESERVATÓRIO SUPERIOR - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores com alçapão de acesso e vazios.

NA COBERTURA - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada e alçapões de acesso.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDOMÍNIOS NÃO RESIDENCIAL E RESIDENCIAL

NO TÉRREO – Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Pimenta Bueno, conterá partes de propriedade e uso comum tais como: depósito de lixo, hidrômetro, medidor de gás, jardins, recepção, hall, delivery, área de circulação de pedestres, coworking, market, 02 (dois) vestiários para funcionários, área de preparação de alimentos para funcionários (APA), oficina bike, salão de festas com copa, 02 (dois) W.Cs para pessoa com deficiência (PCD), brinquedoteca com W.C., caixa de escada dotada de porta corta fogo, vazios, 04 (quatro) poços de elevador, sala de distribuição geral (DG)/quadros, lavanderia, sala de medidores, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo, sala de ginastica com W.C. e fitness externo, pet place, playground, espaço estar, quadra permeável, piscina infantil, deck molhado, solário, ducha, área de acomodação, piscina adulto, casa de bombas da piscina, reservatório com casa de bombas com laje impermeabilizada, escada marinheiro de acesso ao gerador, gerador com cobertura em laje impermeabilizada e área de circulação de veículos, bicicletário com 70 (setenta) vagas para bicicletas e a garagem coletiva do subcondomínio composta por 02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 01 e 02, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência nº 17 e 01 (uma) vaga para idoso nº 03, todas de uso comum e demarcadas na planta apenas para efeitos de identificação de disponibilidade de acordo com o projeto arquitetônico.

NO 1º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de rodas, 04 (quatro) poços de elevador, vazios e lajes impermeabilizadas.

NO 2º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de rodas, 04 (quatro) poços de elevador, vazio e shaft pressurização.

NO 21º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização, vazios, sala de jogos com terraço descoberto, lounge pub descoberto com cinema, espaço gourmet com terraço descoberto, 02 (dois) W.Cs, sendo 01 (um) para portadores de necessidades especiais (PCD), salão de festas/ churrasqueira com terraço descoberto, apoio gourmet descoberto, estar descoberto e parte da cobertura do edifício.

CAPÍTULO VI – DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

O **"LA VISTA CLUB BELÉM"**será constituído de duas partes distintas, a saber:

a) Partes de propriedade e uso comum ou do condomínio; e

b) Partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas.

A) DAS PARTES DE PROPRIEDADE DE USO COMUM OU DO CONDOMINIO:

As **PARTES DE PROPRIEDADE COMUM** serão aquelas definidas pelo parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro, e pela Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber, bem com todas as áreas de uso comum descritas no Capítulo supra, e na futura **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**.

B) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS:

São, partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, as **254 (duzentas e cinquenta e quatro) unidades autônomas**, distribuídas em 03 (três) **SUBCONDOMÍNIOS**, sendo eles: Comercial, Não Residencial, e Residencial, contendo no **Subcondomínio Comercial:01 (uma)** unidade autônoma, denominadas "loja", localizada no térreo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local; no **Subcondomínio Não Residencial:24 (vinte e quatro)** unidades autônomas, denominadas "Studios não residenciais", de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 12 (doze) studios por pavimento, distribuídos no 1º e 2º pavimento, sendo que os studios nºs 112 e 212 localizados, respectivamente, no 1º e 2º pavimento serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD); e no **Subcondomínio Residencial:216 (duzentas e dezesseis)**unidades autônomas, denominadas "apartamentos", sendo 43 (quarenta e três) apartamentos de categoria de uso R2v-1 (conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais), à razão de 01 (um) apartamento distribuído no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento; e 173 (cento e setenta e três) apartamentos de categoria de uso HIS-2 (Habitação de Interesse Social), à razão de 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 3º ao 12º pavimento, 11 (onze) apartamentos distribuídos no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento, sendo que os apartamentos nºs 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012 localizados no 20º pavimento serão passíveis de adaptação, conforme demanda, para pessoa com deficiência (PcD); e **13 (treze)**unidades autônomas, denominadas "vaga autônoma para automóvel", localizadas no térreo, que receberão a seguinte designação numérica:

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Loja	01

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Studio Não Residencial	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112.
2º	Studio Não Residencial	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Vaga para automóvel	M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 e M16
3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312.
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412.
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512.
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612.
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712.
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812.

9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912.
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012.
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112.
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212.
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312.
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411 e 1412.
15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512.
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611 e 1612.
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 e 1712.
18º	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811 e 1812.
19º	Apartamento	1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911 e 1912.

20º	Apartamento	2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.

CAPÍTULO VII – DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS

DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL

A LOJA – FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 117,080m² e a área comum descoberta total de 15,000m², perfazendo a área total de 132,080m² e a área edificada total de 117,080m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,010138 e nas outras partes do condomínio.

DO SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 101 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,980m² e a área comum total de 14,204m² (sendo 11,073m² de área coberta e 3,131m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,184m² e a área edificada total de 49,053m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004174 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 102 E 103 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 35,950m² e a área comum total de 13,444m² (sendo 10,480m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,394m² e a área edificada total de 46,430m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 104 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 42,180m² (sendo 37,530m² de área coberta e 4,650m² de área descoberta) e a área comum total de 14,551m² (sendo 11,390m² de área coberta e 3,161m² de área descoberta), perfazendo a área total de 56,731m² e a área edificada total de 48,920m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004280 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 105 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 39,000m² (sendo 36,910m² de área coberta e 2,090m² de área descoberta) e a área comum total de 14,038m² (sendo 10,944m² de área coberta e 3,094m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,038m² e a área edificada total de 47,854m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004125 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 106, 107, 110 E 111 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,330m² e a área comum total de 13,960m² (sendo 10,883m² de área coberta e 3,077m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,290m² e a área edificada total de 48,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004103 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 108 E 109 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,650m² e a área comum total de 14,080m² (sendo 10,977m² de área coberta e 3,103m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,730m² e a área edificada total de 48,627m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004138 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 112 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,700m² e a área comum total de 14,099m² (sendo 10,991m² de área coberta e 3,108m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,799m² e a área edificada total de 48,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004143 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 201 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,980m² e a área comum total de 14,204m² (sendo 11,073m² de área coberta e 3,131m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,184m² e a área edificada total de 49,053m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004174 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 202 E 203 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 35,950m² e a área comum total de 13,444m² (sendo 10,480m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,394m² e a área edificada total de 46,430m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 204, 208 E 209 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,650m² e a área comum total de 14,080m² (sendo 10,977m² de área coberta e 3,103m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,730m² e a área edificada total de 48,627m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004138 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 205, 206, 207, 210 E 211 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,330m² e a área comum total de 13,960m² (sendo 10,883m² de área coberta e 3,077m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,290m² e a área edificada total de 48,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004103 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 212 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,700m² e a área comum total de 14,099m² (sendo 10,991m² de área coberta e 3,108m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,799m² e a área edificada total de 48,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004143 e nas outras partes do condomínio.

DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "1" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 38,000m² e a área comum de 14,211m² (sendo 11,078m² de área coberta e 3,133m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,211m² e a área edificada total de 49,078m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004176 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 35,970m² e a área comum total de 13,450m² (sendo 10,486m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,420m² e a área edificada total de 46,456m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003953 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "4", "8", "9" E "12" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 37,670m² e a área comum total de 14,088m² (sendo 10,983m² de área coberta e 3,105m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,758m² e a área edificada total de 48,653m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004140 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "5", "6", "7", "10" E "11" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 37,350m² e a área comum total de 13,968m² (sendo 10,889m² de área coberta e 3,079m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,318m² e a área

edificada total de 48,239m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004105 e nas outras partes do condomínio.

AS VAGAS AUTÔNOMAS PARA AUTOMÓVEIS NºS M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 E M16 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirãoa área privativa descoberta de 9,900m² e área comum descoberta de 9,745m², perfazendo a área total de 19,645m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,000492 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.

CAPÍTULO VIII –DAS CONFRONTAÇÕES

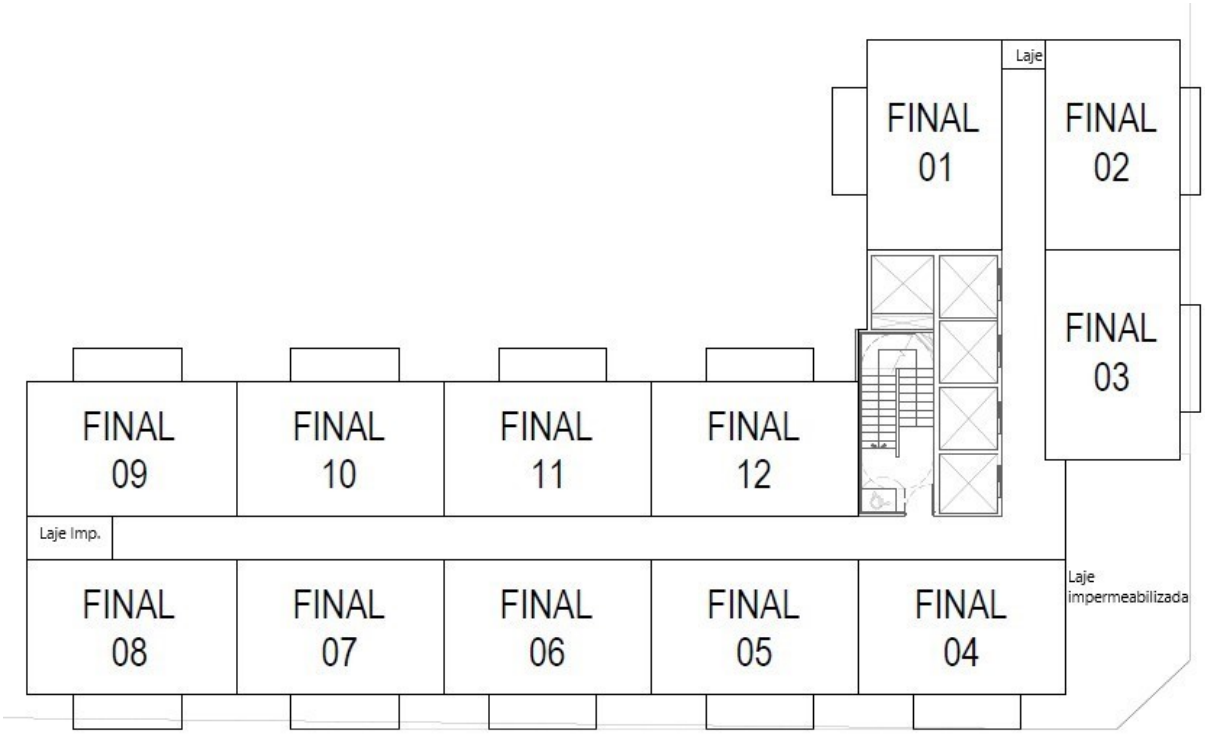
(a) As confrontações das seguintes unidades possuem como referência de quem da Rua Pimenta Bueno olha para cada uma das referidas unidades autônomas, de acordo com o croqui ilustrativos abaixo:

DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL NO TÉRREO:

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
1º	Studio Não Residencial	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112.
2º	Studio Não Residencial	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212.

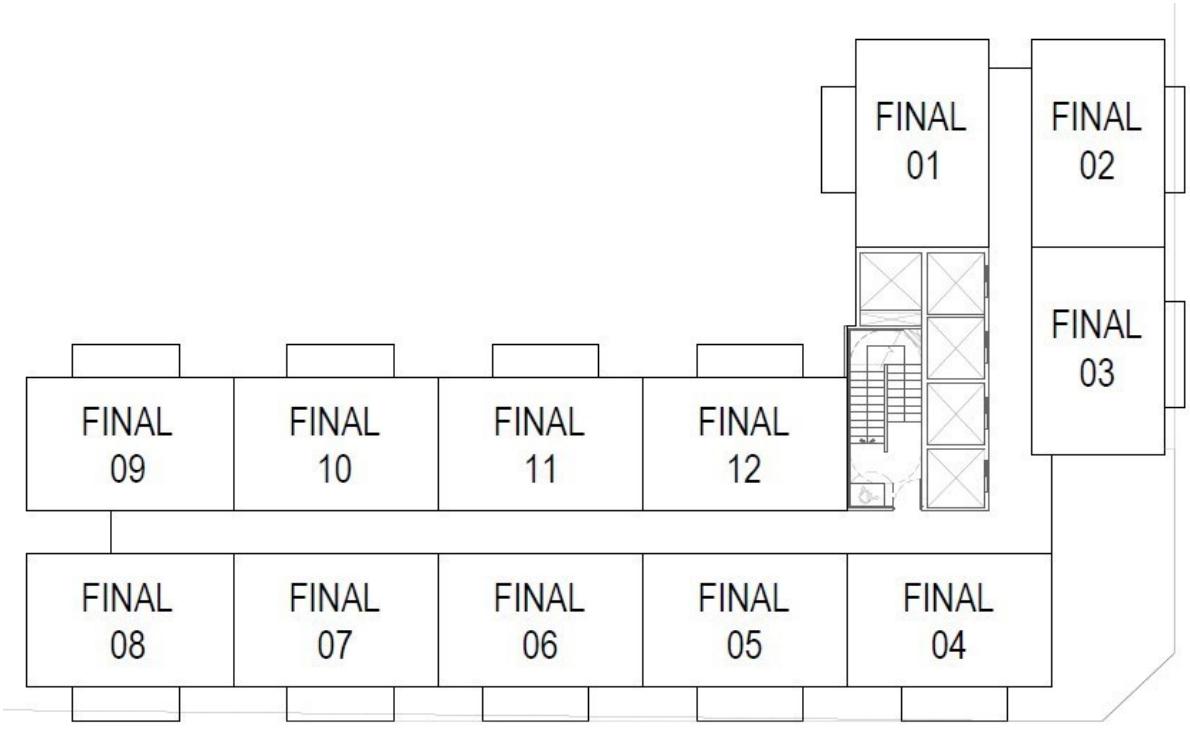
DO SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

NO 1º PAVIMENTO:



RUA PIMENTA BUENO

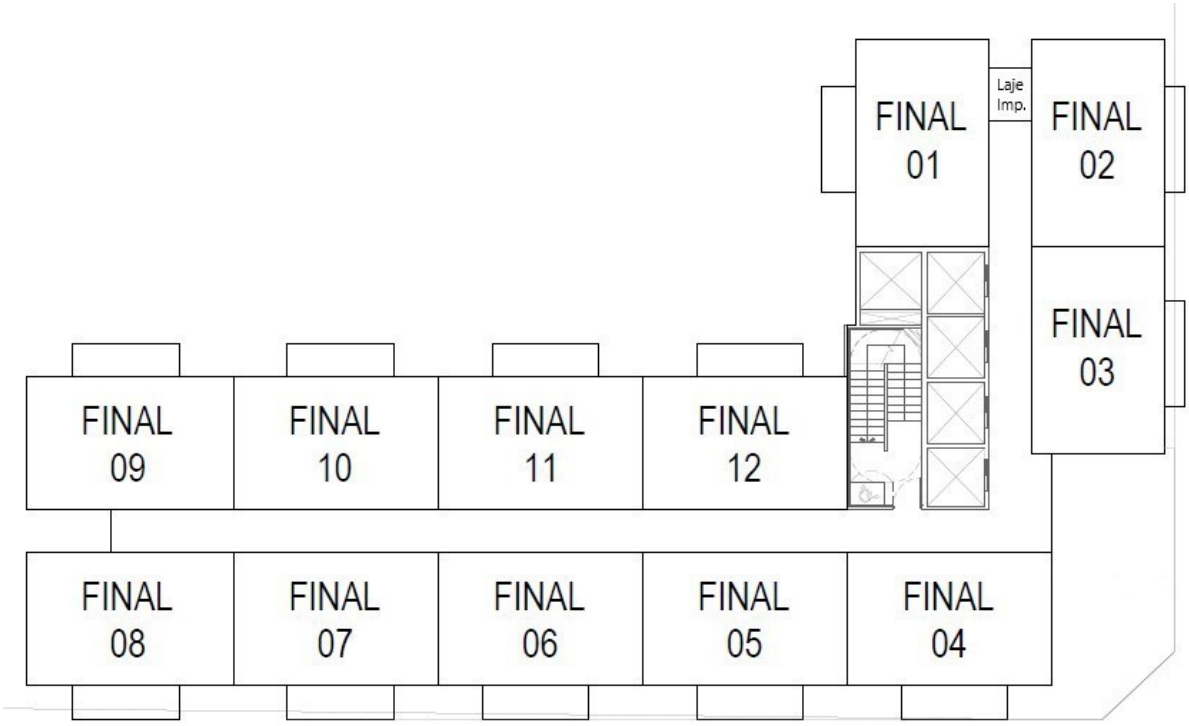
NO 2º PAVIMENTO:



RUA PIMENTA BUENO

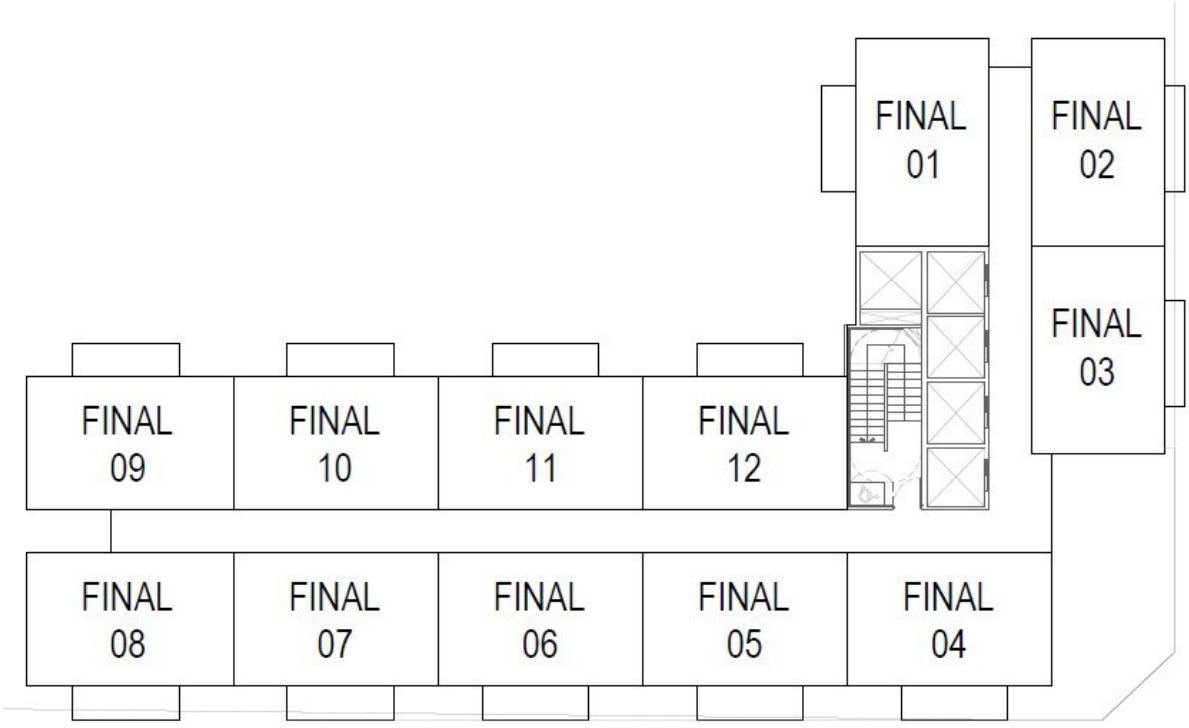
DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

NO 3º PAVIMENTO:



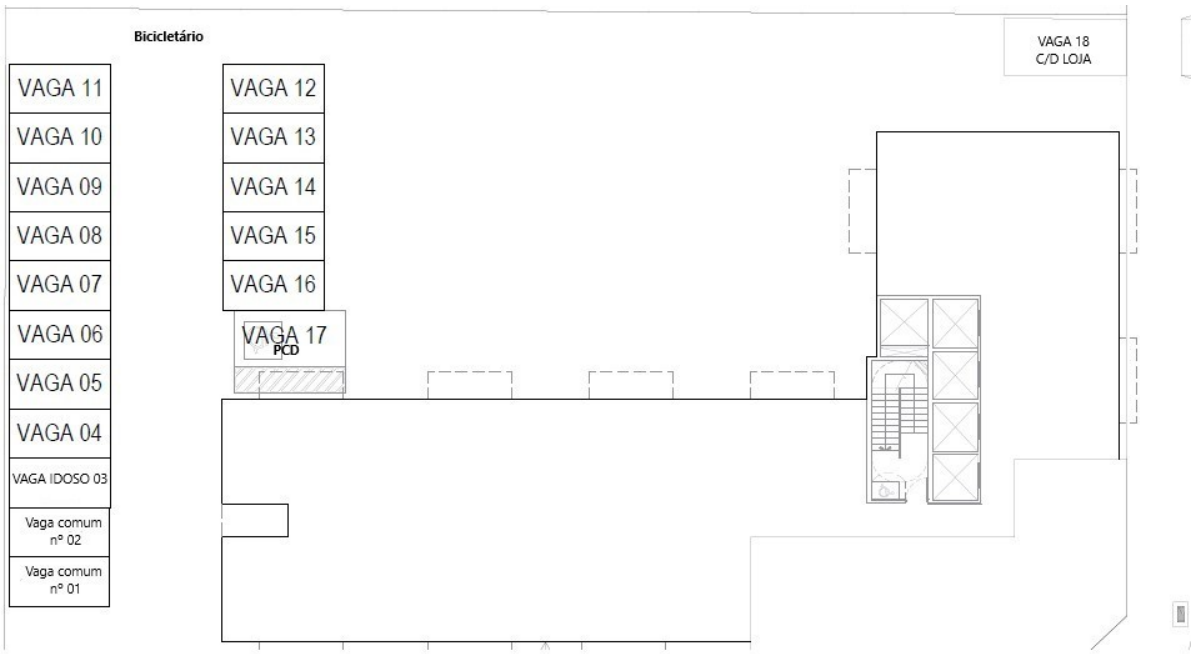
RUA PIMENTA BUENO

DO 4º AO 20º PAVIMENTO:



RUA PIMENTA BUENO

(b) As confrontações das vagas autônomas possuem como referência de quem da área de circulação de veículos olha para cada uma das referidas vagas autônomas, de acordo com o croqui ilustrativos abaixo:



RUA PIMENTA BUENO

CAPÍTULO IX – DAS VAGAS DE GARAGEM

O **"LA VISTA CLUB BELÉM"** conterá 01 (uma) vaga para carga e descarga com acesso a partir da Rua Herval e 17 (dezessete) vagas para automóveis, já inclusa 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência e 01 (uma) vaga para idoso, com acesso a partir da Rua Pimenta Bueno, além de 70 (setenta) vagas para bicicletas, a seguir distribuídas:

NO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL conterá 01 (uma) vaga para carga e descarga de uso da Loja nº 01.

NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL: Conterá 13 (treze) vagas de tamanho médio, tidas como "unidade autônoma" de uso privativo, designadas como nºs M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 e M16.

SERÁ DE USO COMPARTILHADO ENTRE O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL E O SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL:02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 01 e 02, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência nº17 e 01 (uma) vaga para idoso nº 03 e 70 (setenta) vagas para bicicletas. Todas as vagas serão de uso comum e demarcadas na planta apenas para efeitos de identificação de disponibilidade de acordo com o projeto arquitetônico, e compartilhadas entre os studios, integrantes do Subcondomínio Não Residencial e os apartamentos, integrantes do Subcondomínio Residencial.

Caso haja portadores de necessidades especiais no empreendimento, estes terão preferência na utilização da vaga.

A forma de utilização dessas vagas será definida na Convenção de Condomínio.

CAPÍTULO X – DAS DECLARAÇÕES ESPECIAIS - ART. 32 DA LEI 4.591/64

A Incorporadora declara que:

A) O histórico vintenário do título de propriedade do imóvel, em cumprimento ao disposto na alínea **"c"** do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, abrangendo os últimos 20 anos, segue anexo ao presente;

B) O empreendimento está dividido em frações ideais, conforme já se discriminou neste instrumento, com as respectivas unidades autônomas que a elas corresponderão, em cumprimento ao disposto na alínea **"i"** do artigo 32, da Lei 4.591/64;

C) Deixa de apresentar o documento referente à alínea **"l"** do artigo 32, da Lei 4.591/64, em virtude de o terreno ter sido pago em dinheiro e não em unidades a serem construídas;

D) Deixa de apresentar o documento referente à alínea **"m"** do artigo 32, da Lei 4.591/64, em virtude de ser, concomitantemente, titular do terreno e Incorporadora do empreendimento;

E) O prazo de carência, em observância à alínea **"n"** do artigo 32, da Lei 4.591/64, para efetivação da incorporação, é de 180 (cento e oitenta dias) condicionado a venda de 60% (sessenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, dentro do qual se reserva o direito de desistir do empreendimento, sendo que o referido prazo será contado a partir do registro da incorporação;

F) Em cumprimento à alínea **"p"** do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, o empreendimento possuirá 01 (uma) vaga para carga e descarga com acesso a partir da Rua Herval e 17 (dezessete) vagas para automóveis, já inclusa 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência e 01 (uma) vaga para idoso com acesso a partir da Rua Pimenta Bueno, além de 70 (setenta) vagas para bicicletas, conforme já mencionado neste instrumento.

Em cumprimento ao que estabelece o artigo 1º, §1º, III, IV, e em obediência ao artigo 2º, II, §1º, I, ambos do Decreto Municipal nº 59.885/2020, que 173 (cento e setenta e três) apartamentos serão de categoria de uso HIS-2 (Habitação de Interesse Social), à razão de 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 3º ao 12º pavimento, de nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 ,511, 512, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212; 11 (onze) apartamentos distribuídos no 13º pavimento, de nºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1309, 1310, 1311 e 1312; e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento, de nºs 1405, 1406, 1407, 1410, 1411, 1412, 1505, 1506, 1507, 1510, 1511, 1512, 1605, 1606, 1607, 1610, 1611, 1612, 1705, 1706, 1707, 1710, 1711, 1712, 1805, 1806, 1807, 1810, 1811, 1812, 1905, 1906, 1907, 1910, 1911, 1912, 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012.

CAPÍTULO XI – DA INSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A Incorporadora declara que submete o empreendimento, na mesma data do registro de sua incorporação, ao **Regime da Afetação**,nos termos do disposto nos artigos 31-A ao 31-F, do "Capítulo I-A, Do Patrimônio de Afetação", da Lei nº 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/04, requerendo, portando, a averbação do presente Termo de Constituição na matrícula nº 220.067, do cartório a seu cargo, o qual é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, os quais se destinam única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora.

CAPÍTULO XII – DOS DOCUMENTOS ANEXADOS AO PRESENTE MEMORIAL

A) Título aquisitivo do imóvel, consoante alínea **"a"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

B) Certidões Negativas de Tributos fornecidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo, Certidões de Protestos, dos Distribuidores Cíveis (Ações Cíveis e Executivos Fiscais), Falência e Concordata, Justiça Federal e Distribuição Criminal em nome da Proprietária/Incorporadora, nos termos da alínea **"b"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

C) Projeto de Construção aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, acompanhado do competente Alvará de Aprovação de Edificação Nova, conforme disposto na alínea **"d"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

D) Tabelas de áreas das Edificações, preenchidas de acordo com os modelos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) contendo Memorial Descritivo das Especificações da Obra, avaliação do Custo Global da obra e discriminação do custo de construção de cada unidade e das frações ideais do terreno, previstas na alínea **"h"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

E) Certidão Conjunta Negativa de débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em cumprimento à alínea **"f"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

F) Minuta da Futura Convenção de condomínio que regerá a edificação, referida na alínea **"j"**, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64;

CAPÍTULO XIII – DOS PEDIDOS

Face ao todo o exposto, requerer:

A) O registro da incorporação imobiliária do "**LA VISTA CLUB BELÉM**", na matrícula nº 220.067, deste cartório;

B) A averbação do patrimônio de afetação do **LA VISTA CLUB BELÉM**", na matrícula nº 220.067, deste cartório;

E, por fim, requer e autoriza o Senhor Oficial do **7º Registro de Imóveis de São Paulo** a proceder todos os registros e averbações necessárias à formalização do presente Memorial de Incorporação.

DIA de **MÊS_EXTENSO** de **ANO**.

NOME_SPE

CNPJ_SPE

INICIO_REPETIDOR

INICIO_USUARIOS_SPE

ASSINATURA_USUARIO_SPE

_____

NOME_USUARIO_SPE

CPF/CNPJ_USUARIO_SPE

FIM_USUARIOS_SPE

FIM_REPETIDOR

COMPRADOR(ES): INICIO_REPETIDOR

ASSINATURA

_____

NOME

CPF/CNPJ FIM_REPETIDOR

TESTEMUNHA(S):

INICIO_GERENTE_REGIONAL

ASSINATURA_GERENTE_REGIONAL

_____

NOME_GERENTE_REGIONAL

CPF/CNPJ_GERENTE_REGIONAL FIM_GERENTE_REGIONAL

INICIO_COORD_VENDAS

ASSINATURA_COORD_VENDAS

_____

NOME_COORD_VENDAS

CPF/CNPJ_COORD_VENDAS FIM_COORD_VENDAS

QUEBRA_PAGINA

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"LA VISTA CLUB BELÉM"

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

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 **"LA VISTA CLUB BELÉM"**, 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 220.067, pertencente ao 7º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 Reger-se-á o Condomínio "**LA VISTA CLUB BELÉM**" 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 "**LA VISTA CLUB BELÉM**", 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 habitacional e unidades comerciais, sendo estas propriedades de uso exclusivos.

1.6.5 Áreas Comuns: São áreas do Condomínio (churrasqueira, academia, áreas de circulação, etc.) que pertencem a todos 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 n parágrafo 2º do artigo 1.331 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 **"LA VISTA CLUB BELÉM"** as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 254 (duzentos e cinquenta e quatro) unidades autônomas.

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

2.4.1 Subcondomínio Comercial – composto por unidade autônoma "Loja", com destinação exclusivamente comercial;

2.4.2 Subcondomínio Não Residencial – composto por unidades autônomas "Studios Não Residenciais", com destinação a serviços de hospedagem e serviço de moradias; e

2.4.3 Subcondomínio Residencial – composto pelas unidades autônomas "apartamentos" com destinação exclusivamente residencial e "vagas para automóveis".

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

2.6 O Condomínio contempla uma harmônica concepção arquitetônica e urbanística criada especificamente para o terreno e contém um complexo de destinação multiuso, com fins residenciais e comerciais, sendo constituídos por unidades de distintos tipos e destinadas a diferentes usos, como adiante especificado. É formado por 03 (três) Subcondomínios distintos e, assim, tem suas unidades autônomas organizadas e alocadas, para fins administrativos, de gestão, de exercício do poder político, de deliberações e financeiros, em cada um dos Subcondomínios, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

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

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

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

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

2.11 Em razão da divisão administrativa do Condomínio haverá Assembleias Gerais (i) de cada Subcondomínio, para os assuntos de interesse de um único Subcondomínio; (ii) de mais de um Subcondomínio especificamente, para tratar de assuntos de interesse dos mesmos, 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 Subcondomínios e respeito ao uso e ao padrão a que se destinam as unidades autônomas do empreendimento.

2.13 As Áreas RESIDENCIAIS (apartamentos) e NÃO RESIDENCIAIS (Studios Não Residenciais e Loja – Fachada Ativa) são partes integrantes e indissolúveis do **"LA VISTA CLUB BELÉM"**.

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

CAPITULO III

DO CONDOMÍNIO

3.1 O condomínio será composto por áreas e equipamentos de uso comum, 01 (uma) torre com térreo, 21 (vinte e um) pavimentos e ático, perfazendo um total de 254 (duzentas e cinquenta e quatro) unidades autônomas, sendo 01 (uma) Loja, 24 (vinte e quatro) unidades não residenciais, 216 (duzentas e dezesseis) unidades residenciais e 13 (treze) vagas autônomas, assim classificadas:

3.1.1 O Subcondomínio Comercial: 01 (uma) unidade autônoma, denominadas "loja", localizada no térreo, de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local;

3.1.2O Subcondomínio Não Residencial: 24 (vinte e quatro) unidades autônomas, denominadas "Studios não residenciais", de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou serviço de moradia, à razão de 12 (doze) studios por pavimento, distribuídos no 1º e 2º pavimento, sendo que os studios nºs 112 e 212 localizados, respectivamente, no 1º e 2º pavimento serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD);

3.1.2O Subcondominio Residencial: 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas, denominadas "apartamentos", sendo 43 (quarenta e três) apartamentos de categoria de uso R2v-1 (conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais), à razão de 01 (um) apartamento distribuído no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento; e 173 (cento e setenta e três) apartamentos de categoria de uso HIS-2 (Habitação de Interesse Social), à razão de 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 3º ao 12º pavimento, 11 (onze) apartamentos distribuídos no 13º pavimento e 06 (seis) apartamentos por pavimento, distribuídos do 14º ao 20º pavimento, sendo que os apartamentos nºs 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012 localizados no 20º pavimento serão passíveis de adaptação, conforme demanda, para pessoa com deficiência (PcD); e **13 (treze)** unidades autônomas, denominadas "vaga autônoma para automóvel", localizadas no térreo.

CAPITULO IV

DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL

4.1 O Subcondomínio Comercial 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 veículos e pedestres pela Rua Herval e entrada e saída de pedestres pela Rua Pimenta Bueno, conterá partes de propriedade e uso exclusivo composta por 01 (uma) unidade autônoma, denominada "loja", nº 01 e 01 (uma) vaga para carga e descarga de seu uso exclusivo.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO SUBCONDOMÍNIO COMERCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Loja	01

ÁREAS E FRAÇÕES:

A LOJA – FACHADA ATIVA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 117,080m^2 e a área comum descoberta total de 15,000m^2, perfazendo a área total de 132,080m^2 e a área edificada total de 117,080m^2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,010138 e nas outras partes do condomínio.

4.2 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.

4.2.1 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.

4.2.2. 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.

4.2.3 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.

4.2.4 O proprietário, e/ou locadores, e/ou ocupantes da Loja, declaram e se obrigam a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno, inclusive obedecer aos horários e os locais estabelecidos no Regulamento 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.

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

4.2.5.1 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;

4.2.5.2. 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, tintas, 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.

4.2.6 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.

4.2.7 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.

4.2.8 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 Subcondomínio Não Residencial e comunicando devidamente ao Síndico Geral, e ainda, de acordo com a legislação vigente e serão projetados de forma a não causar incômodo ou prejuízo às demais unidades autônomas ou poluir visualmente o Subcondomínio e/ou o Condomínio, sendo certo que, fica vedada a utilização de faixas ou placas de madeira indicativas de promoção, aviso, liquidação, etc.

4.2.9 Os proprietários ou locatários 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.

4.2.10 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.

4.2.11 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 V

DO SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

5.1 O Subcondomínio Não Residencial 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 1º E 2º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: circulação, rouparia e vazios. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) unidades autônomas, denominadas "studios não residenciais", de finais "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11" e "12", sendo que os studios nºs 112 e 212 serão adaptados para pessoa com deficiência (PcD).

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO

SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL

	PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO

1º	Studio Não Residencial	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 e 112.
2º	Studio Não Residencial	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211 e 212.

ÁREAS E FRAÇÕES

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 101 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,980m² e a área comum total de 14,204m² (sendo 11,073m² de área coberta e 3,131m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,184m² e a área edificada total de 49,053m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004174 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 102 E 103 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 35,950m² e a área comum total de 13,444m² (sendo 10,480m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,394m² e a área edificada total de 46,430m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 104 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 42,180m² (sendo 37,530m² de área coberta e 4,650m² de área descoberta) e a área comum total de 14,551m² (sendo 11,390m² de área coberta e 3,161m² de área descoberta), perfazendo a área total de 56,731m² e a área edificada total de 48,920m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004280 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 105 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 39,000m² (sendo 36,910m² de área coberta e 2,090m² de área descoberta) e a área comum total de 14,038m² (sendo 10,944m² de área coberta e 3,094m² de área descoberta), perfazendo a área total de 53,038m² e a área edificada total de 47,854m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004125 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 106, 107, 110 E 111 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,330m² e a área comum total de 13,960m² (sendo 10,883m² de área coberta e 3,077m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,290m² e a área edificada total de 48,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004103 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 108 E 109 LOCALIZADOS NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,650m² e a área comum total de 14,080m² (sendo 10,977m² de área coberta e 3,103m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,730m² e a área edificada total de 48,627m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004138 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 112 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,700m² e a área comum total de 14,099m² (sendo 10,991m² de área coberta e 3,108m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,799m² e a área edificada total de 48,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004143 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 201 LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,980m² e a área comum total de 14,204m² (sendo 11,073m² de área coberta e 3,131m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,184m² e a área edificada total de 49,053m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004174 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 202 E 203 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 35,950m² e a área comum total de 13,444m² (sendo 10,480m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,394m² e a área edificada total de 46,430m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003951 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 204, 208 E 209 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,650m² e a área comum total de 14,080m² (sendo 10,977m² de área coberta e 3,103m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,730m² e a área edificada total de 48,627m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004138 e nas outras partes do condomínio.

OS STUDIOS NÃO RESIDENCIAIS NºS 205, 206, 207, 210 E 211 LOCALIZADOS NO 2º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa total de 37,330m² e a área comum total de 13,960m² (sendo 10,883m² de área coberta e 3,077m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,290m² e a área edificada total de 48,213m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004103 e nas outras partes do condomínio.

O STUDIO NÃO RESIDENCIAL Nº 212 LOCALIZADO NO 1º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirá a área privativa total de 37,700m² e a área comum total de 14,099m² (sendo 10,991m² de área coberta e 3,108m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,799m² e a área edificada total de 48,691m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004143 e nas outras partes do condomínio.

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

5.2.1. 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.

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

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

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

CAPITULO VI

DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

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

NO TÉRREO - Conterá parte de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas, constituídas por **13 (treze)** vagas autônomas para automóveis, nºs M04 a M16.

NO 3º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização, vazios e laje impermeabilizada. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312.

DO 4º AO 20º PAVIMENTO - Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização e vazios. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos de finais "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8", "9", "10", "11" e "12", sendo que os apartamentos nºs 2005, 2006, 2007, 2010, 2011 e 2012 localizados no 20º pavimento serão passíveis de adaptação, conforme demanda, para pessoa com deficiência (PcD).

NO BARRILETE - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: vazios dos poços de elevador, caixa de escada dotada de porta corta fogo, vazio, barrilete, reservatórios superiores, casa de bombas dotada de porta corta fogo, alçapão de acesso a cobertura, escada marinheiro e laje impermeabilizada.

NO RESERVATÓRIO SUPERIOR - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios superiores com alçapão de acesso e vazios.

NA COBERTURA - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada e alçapões de acesso.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO

SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Vaga para automóvel	M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 e M16

3º	Apartamento	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311 e 312.
4º	Apartamento	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411 e 412.
5º	Apartamento	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 e 512.
6º	Apartamento	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611 e 612.
7º	Apartamento	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711 e 712.
8º	Apartamento	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811 e 812.
9º	Apartamento	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 e 912.
10º	Apartamento	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011 e 1012.
11º	Apartamento	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111 e 1112.
12º	Apartamento	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212.
13º	Apartamento	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311 e 1312.
14º	Apartamento	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411 e 1412.

15º	Apartamento	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511 e 1512.
16º	Apartamento	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611 e 1612.
17º	Apartamento	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711 e 1712.
18º	Apartamento	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811 e 1812.
19º	Apartamento	1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911 e 1912.
20º	Apartamento	2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.

ÁREAS E FRAÇÕES

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "1" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 38,000m² e a área comum de 14,211m² (sendo 11,078m² de área coberta e 3,133m² de área descoberta), perfazendo a área total de 52,211m² e a área edificada total de 49,078m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004176 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "2" E "3" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 35,970m² e a área comum total de 13,450m² (sendo 10,486m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,420m² e a área edificada total de 46,456m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003953 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "4", "8", "9" E "12" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 37,670m² e a área comum total de 14,088m² (sendo 10,983m² de área coberta e 3,105m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,758m² e a área edificada total de 48,653m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004140 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS DE FINAIS "5", "6", "7", "10" E "11" LOCALIZADOS DO 3º AO 20º PAVIMENTO DO "LA VISTA CLUB BELÉM" possuirão a área privativa de 37,350m² e a área comum total de 13,968m² (sendo 10,889m² de área coberta e 3,079m² de área descoberta), perfazendo a área total de 51,318m² e a área edificada total de

48,239m^2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,004105 e nas outras partes do condomínio.

AS VAGAS AUTÔNOMAS PARA AUTOMÓVEIS NºS M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 E M16 LOCALIZADAS NO TÉRREO DO "LA VISTA CLUB BELÉM", possuirão a área privativa descoberta de 9,900m^2 e área comum descoberta de 9,745m^2, perfazendo a área total de 19,645m^2, correspondendo a fração ideal no solo de 0,000492 e nas outras partes do condomínio.

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

6.3 Os apartamentos integrantes do Subcondomínio Residencial terá destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma dos apartamentos destinados ao uso e ocupação unifamiliar.

CAPITULO VII

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SUBCONDOMÍNIOS

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

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDOMÍNIOS NÃO RESIDENCIAL E RESIDENCIAL

NO TÉRREO – Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Rua Pimenta Bueno, conterá partes de propriedade e uso comum tais como: depósito de lixo, hidrômetro, medidor de gás, jardins, recepção, hall, delivery, área de circulação de pedestres, coworking, market, 02 (dois) vestiários para funcionários, área de preparação de alimentos para funcionários (APA), oficina bike, salão de festas com copa, 02 (dois) W.Cs para pessoa com deficiência (PCD), brinquedoteca com W.C., caixa de escada dotada de porta corta fogo, vazios, 04 (quatro) poços de elevador, sala de distribuição geral (DG)/quadros, lavanderia, sala de medidores, sala de pressurização dotado de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo, sala de ginastica com W.C. e fitness externo, pet place, playground, espaço estar, quadra permeável, piscina infantil, deck molhado, solário, ducha, área de acomodação, piscina adulto, casa de bombas da piscina, reservatório com casa de bombas com laje impermeabilizada, escada marinheiro de acesso ao gerador, gerador com cobertura em laje impermeabilizada e área de circulação de veículos, bicicletário com 70 (setenta) vagas para bicicletas e a garagem coletiva do subcondomínio composta por 02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 01 e 02, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência nº 17 e 01 (uma) vaga para idoso nº 03, todas de uso comum e demarcadas na planta apenas para efeitos de identificação de disponibilidade de acordo com o projeto arquitetônico.

NO 1º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de rodas, 04 (quatro) poços de elevador, vazios e lajes impermeabilizadas.

NO 2º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de rodas, 04 (quatro) poços de elevador, vazio e shaft pressurização.

NO 21º PAVIMENTO - Conterá partes de propriedade e uso comum, tais como: 04 (quatro) poços de elevador, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com espaço para cadeira de roda, shaft pressurização, vazios, sala de jogos com terraço descoberto, lounge pub descoberto com cinema, espaço gourmet com terraço descoberto, 02 (dois) W.Cs, sendo 01 (um) para portadores de necessidades especiais (PCD), salão de festas/ churrasqueira com terraço descoberto, apoio gourmet descoberto, estar descoberto e parte da cobertura do edifício.

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

7.3. Os Subcondomínios Não Residencial e Residencial contarão com uma área destinada a Market de conveniência com autoatendimento, localizado no térreo considerada de uso comum destes setores.

7.4. Os Subcondomínios deverão ceder o espaço destinado ao Market, exclusivamente para empresa (s) especializada (s), com histórico de operação neste segmento, firmando contrato de arrendamento em conformidade com as disposições constantes nesta convenção, sendo que a qualquer momento, dita contratação poderá ser revista pelos respectivos setores, observando, todavia, o quórum previsto no item 7.11.

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

7.6 O Market poderá ser utilizado pelos próprios condôminos dos Subcondomínios Não Residencial e Residencial e/ou por terceiros, sempre respeitando o disposto nesta convenção. Sendo que no caso de utilização por terceiros, deverá sempre vir acompanhado do condômino que autorizou sua entrada e sob responsabilidade deste.

7.7 A receita obtida com o arrendamento deste espaço, se houver, será revertida aos Subcondomínios.

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII

DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

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

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

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

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

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

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

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

8.7 Os Subcondomínios Não Residencial e Residencial obrigam-se, em conjunto, a contratar empresas especializadas em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns do mesmo, 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.

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

8.8.1. As prerrogativas existentes no item 7.8, ora acima, estarão limitadas a 12 meses após a instalação.

8.9 Os Subcondomínios Não Residencial e Residencial obrigam-se, no mínimo anualmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos nas áreas comuns. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão

ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

8.10 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 rejuntes, inclusive ácidos de quaisquer tipos.

8.11. 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.

8.12 O Condomínio responsabiliza-se pela conservação e manutenção dos exemplares arbóreos existentes no Condomínio e/ou no seu entorno, sendo que qualquer intervenção nos mesmos deverá ser aprovada pelos órgãos competentes, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas pela legislação vigente, observando-se, ainda o disposto nesta convenção.

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

CAPÍTULO IX

DAS VAGAS DE GARAGEM EXISTENTES NO CONDOMINIO

9.1O **"LA VISTA CLUB BELÉM"** conterá 01 (uma) vaga para carga e descarga com acesso a partir da Rua Herval e 17 (dezessete) vagas para automóveis, já inclusa 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência e 01 (uma) vaga para idoso, com acesso a partir da Rua Pimenta Bueno, além de 70 (setenta) vagas para bicicletas, a seguir distribuídas:

9.2. NO SUBCONDOMINIO NÃO RESIDENCIAL conterá 01 (uma) vaga para carga e descarga que será de uso exclusivo Loja nº 01.

9.3 NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL: Conterá 13 (treze) vagas de tamanho médio, tidas como "unidade autônoma" de uso privativo, designadas como nºs M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 e M16.

9.3.1 As vagas situadas do térreo de nºs M04, M05, M06, M07, M08, M09, M10, M11, M12, M13, M14, M15 e M16, são consideradas unidades autônomas podendo ser alienadas, preferencialmente, para condôminos ou não do "**LA VISTA CLUB BELÉM**".

9.4. <u>SERÁ DE USO COMPARTILHADO ENTRE O SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL E O SUBCONDOMÍNIO NÃO RESIDENCIAL:</u> 02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 01 e 02, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência nº17 e 01 (uma) vaga para idoso nº 03 e 70 (setenta) vagas para bicicletas. Todas as vagas serão de uso comum e demarcadas na planta apenas para efeitos de identificação de disponibilidade de acordo com o projeto arquitetônico, e compartilhadas entre os studios, integrantes do Subcondomínio Não Residencial e os apartamentos, integrantes do Subcondomínio Residencial.

9.4.1 As 02 (duas) vagas médias para automóveis nºs 01 e 02, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência nº17 e 01 (uma) vaga para idoso nº 03 poderão ser utilizadas pelo sistema car sharing (carro compartilhado) e a forma de utilização dessas vagas se dará na Assembleia de Instalação do Condomínio.

9.4.1.1. Caso haja portador de deficiência ou idoso, o condomínio deverá disponibilizar as respectivas vagas.

9.4.2. 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 Extraordinária.

9.4.3 Não será permitida a locação, alienação ou cessão a qualquer título, gratuito ou oneroso, das vagas <u>para automóveis</u> ou de bicicletas de uso comum para estranhos ao Condomínio.

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

<u>CAPÍTULO X</u>

<u>DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS</u>

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

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

10.3 São direitos dos condôminos:

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

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

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

d) convocar Assembleia Geral, pela forma prescrita nesta Convenção;

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

f) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Fiscal;

g) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;

h) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Subsíndico ou ao Síndico ou à Administração;

i) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos a Administradora ou ao Síndico.

j) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, com prévia autorização do Síndico Geral e do respectivo Subsíndico e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;

10.4 São obrigações dos condôminos:

a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno dos Subcondomínios;

b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e/ou do Subcondomínio a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro, quando não residir no mesmo;

c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do Subcondomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais, bem como, para as despesas essas que também abrangerão, proporcionalmente, parte das despesas do Condomínio Geral;

d) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regimento Interno dos respectivos Subcondomínio;

e) fazer, por sua conta exclusiva, as despesas e reparos em sua unidade autônoma;

f) ressarcir o Condomínio ou ao Subcondomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, qualquer usuário da sua unidade causar às partes comuns do mesmo;

g) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;

h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;

i) não obstruir as passagens ou vias de acesso, halls e circulações, conservar as áreas comuns e zelar por seu aprimoramento, sendo terminantemente proibido estacionar, pisar, ou brincar nas partes que o compõem, salvo nos locais para isso determinados, ou causar danos ou incômodo aos demais condôminos;

j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio;

k) permitir a entrada do Síndico Geral e/ou Subsíndico competente e/ou ao preposto da Administração, e das pessoas que o acompanhem, âmbito de sua unidade, desde que isso se torne imprescindível à inspeção e execução de medidas que se relacionem com o interesse coletivo e/ou para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;

l) cooperar com o Síndico Geral e/ou Subsíndico competente, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;

m) zelar pela moral e bons costumes;

n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;

o) não praticar qualquer ato que possa prejudicar o valor, conservação, categoria e boa forma do Condomínio e o bem-estar de seus ocupantes, visitantes ou terceiros;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5 É expressamente proibido a qualquer condômino:

a) alterar as formas e cores externas das fachadas e das esquadrias do condomínio, 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 sitio fronteiro e visível do exterior, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XI

DA INDEPENDÊNCIA DOS SUBCONDOMÍNIOS

11.1 A administração condominial, no que se refere às matérias de interesse geral do **"LA VISTA CLUB BELÉM"** e às áreas comuns que não sejam de uso exclusivo das unidades autônomas e do respectivo Subcondomínio, caberá à Administração Central do Condomínio.

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

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

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

11.5 Considerando a autonomia administrativa e operacional de cada Subcondomínio, as regras da presente convenção poderão ser alteradas pelos respectivos Subcondomínios, no que diz respeito às suas áreas privativas e comuns de uso exclusivo, sem necessidade de anuência ou ingerência do outro Subcondomínio e do Condomínio

Geral. Tais alterações prevalecerão sob as disposições da presente convenção, exceto no que se refere às disposições aplicáveis a todos os condôminos, às áreas comuns do Condomínio, fachada e harmonia arquitetônica, observando os limites, vedações legais e o quórum previsto no item 12.15 desta convenção.

11.6 Competirá ao Síndico, Subsíndicos, e/ou Administradoras estabelecerem um plano geral de administração, buscando minimizar gastos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços e em suas instalações que interessem ao funcionamento global do Condomínio e dos Subcondomínios, especialmente, os serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo o Condomínio.

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

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

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

11.10 Os custos compartilhados entre mais de um Subcondomínio deverão ser rateados entre as unidades dos respectivos subcondomínios na proporção das suas frações ideais, nos termos da tabela de rateio constante no item 14.4 desta convenção.

CAPÍTULO XII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

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

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

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

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

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

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

12.7.1 Os funcionários que servirem a mais de um Subcondomínio deverão ser contratados pelo Condomínio Geral, que rateará seus custos e encargos por ambos os Subcondomínios de acordo com as frações ideais, desde que previamente aprovado em Assembleia.

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

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

a) Desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;

b) Ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa qualquer parte do Condomínio;

c) Eventual contratação e supervisão de terceiros ou funcionários para exercício de atividade de interesse comum dos Subcondomínios;

d) Eventual definição, em conjunto com os Subcondomínios, dos padrões de segurança, limpeza, manutenção, paisagismo, a serem adotados em conjunto no Condomínio;

e) Questões em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;

f) Questões em que haja conflito de interesses entre Subcondomínios.

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

a) Síndico Geral;

b) Subsíndicos;

c) Conselho Consultivo;

d) Conselho Fiscal (não obrigatório);

e) Assembleia Geral;

f) Empresa(s) Administradora(s) externa(s).

12.11 DO SINDÍCO

12.11.1 O Condomínio, nas questões de interesse comum dos 02 (dois) Subcondomínios, é administrado pelo Síndico Geral, pessoa física ou jurídica (síndico profissional), que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

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

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

a) Fixar as atribuições da Administradora no que diga respeito à questões do Condomínio Geral, mediante ajuste em contrato próprio;

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

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

d) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços relativos ao Condomínio Geral, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário mediante consulta previa 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;

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 especifica em até 30 (trinta) dias, contados da destituição.

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

12.11.3 O Síndico Geral poderá, na forma da letra "a" do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada. A delegação de atribuições à Administradora deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

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

12.11.5 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico Central, o conselheiro mais antigoassumirá suas funções e, na ausência deste, o Subsíndico dos **Subcondomínio Residencial** e dentro do prazo de 15 (quinze) dias deverá convocar assembleia para eleição de novo Síndico.

12.11.6 Cada Subcondomínio será administrado por um Subsíndico, pessoa física, que deverá ser condômino do respectivo Subcondomínio, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Subcondomínio.

12.12 DO SUBSINDICOS

12.12.1 Aos Condôminos, em Assembleia Geral de cada Subcondomínio, competirá eleger 01 (um) Subsíndico sendo necessariamente 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Residencial e 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Não Residencial, sendo eleitos, pelos Condôminos de cada respectivo Subcondomínio em Assembleia específica, com mandato de 02 (dois) anos, permitido a reeleição.

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

a) Exercer os atos de gestão do seu Subcondomínio, no que concerne à segurança e moralidade do Condomínio e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;

b) Admitir e demitir empregados vinculados ao seu Subcondomínio, fixar salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista (se houver);

c) Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;

d) Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regimento Interno, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;

e) Arrecadar as contribuições devidas pelos Condôminos do Subcondomínio e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;

f) Efetuar e manter a escrituração contábil do seu Subcondomínio;

g) Prestar contas de sua gestão à Assembleia de Condôminos, acerca do seu Subcondomínio, e apresentar orçamento para o exercício seguinte;

h) Convocar assembleias do seu Subcondomínio.

12.13 DO CONSELHO CONSULTIVO

12.13.1 O Condomínio terá um Conselho Consultivo Central, que será composto por 03 (três) membros, sendo 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial,** 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Não Residencial,** e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Subcondomínio Residencial, como do Subcondomínio Não Residencial**,** caso o representante do Subcondomínio Comercial não queira participar**,** presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

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

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

a) Assessorar o Síndico e/ou a Administradora na fiscalização de suas ações;

b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;

c) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;

d) Opinar e assessorar o Síndico nos casos em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;

e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre Subcondomínio;

f) Definir, juntamente com a Administradora e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os Subcondomínios específicos, inclusive indicando a empresa a ser contratada.

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

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

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

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

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

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

12.14 DO CONSELHO FISCAL

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

12.14.2 Caso oCondomínio Central 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 **Subcondomínio Residencial,** 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Não Residencial,** e o terceiro conselheiro poderá ser 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do Subcondomínio Residencial, como do Subcondomínio Não Residencial, caso o representante do Subcondomínio Comercial não queira participar, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

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

12.15 DAS ADMINISTRADORAS

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

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

CAPÍTULO XII

DAS ASSEMBLEIAS

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

13.2 A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

a) Pelo Síndico;

b) Pelos Subsíndicos;

c) Pelo Conselho Consultivo;

d) Por condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do Condomínio;

e) Pela Administradora dos Subcondomínios, no âmbito do respectivo Subcondomínio;

f) Pela Administradora Central**;**

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

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

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

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

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

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

13.8 Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

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

b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;

e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da Assembleia Geral.

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

a) Os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados juntamente com os livros respectivos;

b) A mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

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

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

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

13.13 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.

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

a) Matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;

b) Alteração da presente convenção no que se refere a questões do Condomínio como um todo e não específicas de um Subcondomínio;

c) Destituição do Síndico, 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 Central.

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

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

b) Destituição do (i) Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, (ii) Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes;

c) Destituição da Administradora Geral, das Administradoras dos Subcondomínios, do Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos Subcondomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos presentes do respectivo Subcondomínio;

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

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

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

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

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

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

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

13.18 Na Assembleia Geral do Condomínio**,** os votos serão proporcionais as unidades e partes comuns.

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

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

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

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

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

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

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

13.26 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.

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

13.28 As deliberações dos condôminos que digam respeito aos Subcondomínios, individualmente, serão tomadas nas respectivas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, de cada Subcondomínio, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo Subcondomínio. Sendo que o quórum a ser respeitado é o constante no item 12.15 desta convenção.

CAPÍTULO XIV

DO SEGURO

14.1 O Condomínio e os Subcondomínios 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.

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

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

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

CAPÍTULO XV

DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

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

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

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

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

Coeficientes para Rateio - Geral e por Subcondomínios						
Unidades	**Geral**	**Comercial**	**Não Residencial**	**Residencial**	**Vagas Autonomas**	**Nº de Unid. Idênticas**
Subcon-						
domínio						
Comer-						

cial						
Loja	0,010138	1,000000				1
Subcon-						
domínio						
Não						
Residen-						
Cial						
NR1-12						
1ºPav.						
Finais						
1	0,004174		0,042393			1
2 e 3	0,003951		0,040128			2
4	0,004280		0,043468			1

5	0,004125		0,041895			1
6,7,10						
e 11	0,004103		0,041672			4
8 e 9	0,004138		0,042027			2
12	0,004143		0,042078			1
2ºPav.						
Finais						
1	0,004174		0,042393			1
2,3	0,003951		0,040128			2
4,8 e 9	0,004138		0,042027			3
5,6,7,						
10 e 11	0,004103		0,041672			5
12	0,004143		0,042078			1
Subcon-						
domínio						

Residen-						
cial						
3º ao20º						
Pav.						
Finais						
1	0,004176			0,004720		18
2 e 3	0,003953			0,004467		36
4,8,9e12	0,004140			0,004678		72
5,6,7,						
10 e 11	0,004105			0,004638		90
Vagas						
Autôno-						
mas						
04 a 16	0,000492				0,076923	13

TOTAIS	**1,000000**	**1,000000**	**1,000000**	**1,000000**	**1,000000**	**254**

15.4.1 Não obstante o estabelecido acima, a unidade autônoma Loja integrante do Subcondomínio Comercial não concorrerá com as despesas de conservação, reparo, manutenção e limpeza dos halls, circulações e escadas internas, assim como as de energia elétrica, reparo e conservação dos elevadores, as quais serão suportadas exclusivamente pelos demais condôminos pertencentes ao **Subcondomínio Não Residencial e Subcondomínio Residencial**.

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

a) A administração e cobrança dos encargos pertinentes a cada um dos Subcondomínios serão feitas de maneira independente, sem qualquer interferência dos condôminos de um Subcondomínio em outro;

b) O custeio das áreas comuns do Condomínio, segurança e as demais despesas comuns do Condomínio serão de responsabilidade das unidades autônomas integrantes de todos os Subcondomínios.

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

15.7 No que se refere às despesas dentro de cada Subcondomínio, serão rateadas na forma desta Convenção, podendo ser adotado critério diverso, mediante aprovação em assembleia pelos condôminos que representem ao menos 4/5 (quatro quintos) dos votos do Subcondomínio.

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

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

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

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

15.12 Se o vulto das despesas aconselhar que seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do respectivo Conselho Consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

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

a) Aquisição de materiais e equipamentos;

b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;

c) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;

d) Remuneração da administradora e do síndico, subsíndico e membros do conselho, se aprovada na Assembleia que os eleger;

e) Salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do Condomínio, ou remuneração de empresa terceirizada que forneça tal mão de obra;

f) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;

g) Despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio, inclusive daquelas relacionadas às áreas úteis, se tal consumo não puder ser individualizado;

h) Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

i) Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;

j) Despesas com segurança, inclusive equipamentos e contratação de empresa especializada, relativa às áreas comuns.

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

CAPÍTULO XVI

DO FUNDO DE RESERVA

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

16.2 Cada Fundo de Reserva será formado:

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

b)Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos Subcondomínios;

c) 20% dos saldos, verificado no orçamento de cada exercício social;

d)Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;

e)Receitas provenientes da exploração das áreas comuns de cada Subcondomínio, tais como publicidade e locação de espaço para instalação de antenas.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVII

DAS PENALIDADES

17.1 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.

17.2 Além das advertências e multas mencionadas nesta Convenção, porém, sem delas depender ou vincular-se, a assembleia geral, por decisão tomada por ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, poderão impor ao condômino infrator multa correspondente até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem, e no caso do condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos (i) na alínea S do item 10.4 e (ii) alíneas A e C do item 10.5, pagará multa, a ser deliberada por 2/3 no mínimo dos condôminos em Assembleia Geral, não podendo a multa ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

18.1 - A Incorporadora, na Assembleia de Instalação do Condomínio, cientificará aos Condôminos de eventuais obrigações impostas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou federais) quando das aprovações e emissão das licenças outorgadas ao empreendimento. 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.

CAPÍTULO XIX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

19.4 <u>Poderão</u> ser oferecidos aos Condôminos do Subcondomínio Não Residencial, por meio de adesão individual ou coletiva, certos serviços exemplificados abaixo, denominados "pay per use", ficando certo que os mesmos serão remunerados pelo Condômino que os utilizar.

A – SERVIÇOS BÁSICOS E OBRIGATÓRIOS

19.4.1 - São considerados serviços básicos/obrigatórios:

a) Manutenção dos Jardins – empresa terceirizada, responsável pela poda limpeza e tratamento dos jardins e/ou áreas verdes do condomínio.

b) Limpeza das áreas comuns - ocorrerá seis dias por semana, de segunda a sábado, por empresa terceirizada, observando-se os ditames do presente regulamento.

c) Manutenção das áreas comuns – haverá "manutenção volante" no condomínio, preventiva e corretiva, referente a edificação e equipamentos, por empresa terceirizada e especialista em Programa de Manutenção, nestes incluídos, manutenção de elevadores, manutenção do gerador, manutenção das bombas, manutenção de portões, interfones e demais equipamentos que se fizerem necessários para o funcionamento e segurança das áreas comuns;

B – SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS "PAY PER USE"

19.4.2 – São considerados serviços opcionais e /ou facultativos:

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

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

c) Administração Patrimonial:

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

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

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

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

1-Limpeza e arrumação das unidades;

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

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

4-Restaurantes, desde que em São Paulo Capital;

5-Supermercado delivery

6-Buffet e equipe de atendimento;

7-Seguro Ruptura, Seguro assistência e seguro Pet;

8- Personal Trainer e office boy.

9- Dog Walker e Pet Care

19.4.4 – Será feito pela Administração do Condomínio o acompanhamento de Prestadores de Serviços:

a) Telefonia (Claro, Net, Vivo, dentre outros);

b) Instalação de ar refrigerado;

c) Assistência técnica eletroeletrônicos;

d) Manutenção corretiva (chaveiro, interfones);

e) Manutenção: chaveiro, encanador, gesseiro, marceneiro;

f) Recebimento de Compras: drogaria, supermercados, móveis;

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

19.6 O Subcondomínio Residencial estará obrigado a disponibilizar as áreas destinadas à realização de tais serviços, e os locais destinados para tanto.

19.7 Tendo em vista a necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o início de sua vida operacional, um serviço administrativo compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos e opcionais a serem oferecidos, a Incorporadora nomeará a primeira administradora predial do Condomínio ("Administradora Predial"), e se entender necessário, o primeiro Síndico do Condomínio e também o Subsíndico dos Subcondomínios Não Residencial e Residencial, fixando-lhe as respectivas remunerações, no caso de síndico ou subsíndico profissional,

que devem seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora Predial, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

19.7.1 Além do mencionado no item 19.7, em razão das características peculiares do Condomínio, a Incorporadora poderá indicar, empresa especializada, renomada no mercado, pelo período de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, para administração do sistema carsharing, caso for implantado, e o espaço Market, nos termos dispostos nesta Convenção.

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

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

19.10 O Condomínio e/ou Subcondomínio não serão responsáveis:

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

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.

CAPÍTULO XX

DO REGIMENTO INTERNO

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

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

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

20.4 Os Regimentos Internos têm por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do **"LA VISTA CLUB BELÉM"**, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

20.5 Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do **"LA VISTA CLUB BELÉM"** seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a esta Convenção e Regimento Interno a ser aprovado pelos condôminos.

CAPÍTULO XXI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

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

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

21.3 A INCORPORADORA, se reserva, desde já, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio Geral e Administração dos Subcondomínios, para o primeiro ano administração esta cujo exercício ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

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

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

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

São Paulo, **DIA** de **MÊS_EXTENSO** de **ANO**.

NOME_SPE

CNPJ_SPE

INICIO_REPETIDOR

INICIO_USUARIOS_SPE

ASSINATURA_USUARIO_SPE

_____

NOME_USUARIO_SPE

CPF/CNPJ_USUARIO_SPE

FIM_USUARIOS_SPE

FIM_REPETIDOR

COMPRADOR(ES): INICIO_REPETIDOR

ASSINATURA

_____

NOME

CPF/CNPJ FIM_REPETIDOR

TESTEMUNHA(S):

INICIO_GERENTE_REGIONAL

ASSINATURA_GERENTE_REGIONAL

_____

NOME_GERENTE_REGIONAL

CPF/CNPJ_GERENTE_REGIONAL FIM_GERENTE_REGIONAL

INICIO_COORD_VENDAS

ASSINATURA_COORD_VENDAS

_____

NOME_COORD_VENDAS

CPF/CNPJ_COORD_VENDAS FIM_COORD_VENDAS