10º RI SP 42

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO "YOU, HARMONIA".

RUA SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO N.º 286 (SETOR RESIDENCIAL), RUA HARMONIA N.º 1.251 (SETOR SERVIÇOS DE MORADIA), RUA HARMONIA N.º 1.257 (LOJA 2 – SETOR COMERCIAL) e RUA SENADOR CESAR LACERDA VERGUEIRO N.º 304 (LOJA 1 – SETOR COMERCIAL).

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º: O Condomínio possuirá destinação mista e será composto por 03 (três) setores, quais sejam: Setor Comercial, Setor Serviços de Moradia e Setor Residencial, com acessos independentes.

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

Parágrafo Segundo: O **Setor Comercial** conterá **02 (duas) lojas** (comércio diversificado de âmbito local), com acessos independentes, denominadas Loja 01 e Loja 02, sendo a Loja 01 localizada no 3° subsolo da Torre A, com acesso pela Rua Senador Cesar Lacerda Vergueiro, e a Loja 02 localizada no térreo da Torre B, com acesso pela Rua Harmonia, que deverão ser utilizadas exclusivamente para fins comerciais, com as limitações apenas desta Convenção e da legislação aplicável.

Parágrafo Terceiro: O **Setor Serviços de Moradia** conterá **52 (cinquenta e duas) unidades** localizadas do 1° pavimento ao 4° pavimento da Torre B, além de 1° subsolo, térreo, 5° pavimento lazer e ático, e suas unidades autônomas deverão ser utilizadas para fins de serviços de moradia.

Parágrafo Quarto: O **Setor Residencial** conterá **60 (sessenta) unidades** localizadas do 1° pavimento ao 4° pavimento da Torre A e **102 (cento e duas) unidades** localizadas do 5° pavimento ao 21° pavimento da Torre A, totalizando **162 (cento e sessenta e duas) unidades residenciais**, além de 3° subsolo, 2° subsolo, 1° subsolo, térreo, 22° pavimento lazer, ático e reservatório superior, e suas unidades autônomas deverão ser utilizadas para fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Quinto: É princípio fundamental desta Convenção, a servir, também, sempre de critério máximo de interpretação da mesma, que as unidades autônomas do Setor Comercial, Setor Serviços de Moradia e Setor Residencial, tenham total independência (inclusive, mas não apenas administrativa, financeira e contábil) frente ao restante do Condomínio, integrando este último apenas por questões formais.

Parágrafo Sexto: Assim, embora o empreendimento constitua um único Condomínio, nos termos do Código Civil e da Lei Federal n° 4.591/64, é princípio básico desta

10º RI SP 43

Convenção a maior independência político/administrativa possível a cada um dos setores. Diante disso, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo, as questões surgidas serão resolvidas com independência em cada setor condominial.

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

CAPÍTULO II

DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 2º: O Empreendimento objeto da presente Convenção, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

A) Partes de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada Setor Condominial, adiante identificadas; e

B) Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas unidades autônomas.

A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS, aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, e na Convenção de Condomínio, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes: o terreno sobre o qual se assenta a construção, as fundações; os montantes das colunas e vigas; os pisos de concreto armado; e tudo o mais que, por sua natureza, destinação ou função, seja de uso comum a todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades no edifício ou ocupantes.

SETOR COMERCIAL - 3° subsolo da Torre A: entrada e saída de pedestres; entrada e saída de veículo utilitário; e área técnica composta por medidores; térreo da Torre B: entrada e saída de pedestres; entrada e saída de veículo utilitário.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - 1° subsolo: área técnica composta por 04 (quatro) reservatórios; área técnica composta por gerador; e sala de pressurização com porta corta fogo; térreo: entrada e saída de veículo utilitário; 01 (uma) vaga descoberta para veículo utilitário; entrada e saída de pedestres e bicicletas; depósito de lixo; hidrômetro; portaria com WC; área técnica composta por medidores; portaria para controle de acesso; bicicletário com capacidade para a guarda de 08 (oito) bicicletas; bicicletário com capacidade para a guarda de 18 (dezoito) bicicletas; lavanderia; vestiário masculino; vestiário feminino; área ajardinada sobre laje; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada com

10° RI SP 44

porta corta fogo; e vazios; 1° pavimento: 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; circulação; laje impermeabilizada descoberta; e vazios; do 2° pavimento ao 4° pavimento: 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; circulação; e vazios; 5° pavimento lazer: churrasqueira; lazer descoberto; academia; piscina não aquecida; 02 (dois) WCs; área técnica composta por casa de máquinas da piscina; 02 (dois) poços de elevadores e respectivo *hall* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; ático: laje impermeabilizada para instalação de placas solares; ático; 02 (dois) reservatórios superiores; escada pressurizada com porta corta fogo; vazio de elevador e vazios.

SETOR RESIDENCIAL - terceiro subsolo: 45 (quarenta e cinco) vagas para automóveis de passeio; 01 (uma) vaga destinada a portador de necessidades especiais; hidrômetro; portaria; entrada e saída de pedestres; entrada e saída de veículos; área de manobra; rampa de acesso ao segundo subsolo; escada técnica; área técnica composta por 02 (dois) reservatórios de águas pluviais; bicicletário com capacidade para a guarda de 26 (vinte e seis) bicicletas; bicicletário com capacidade para a guarda de 18 (dezoito) bicicletas; circulação comum de pedestres com porta corta fogo; área permeável; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; segundo subsolo: 49 (quarenta e nove) vagas para automóveis de passeio; 02 (duas) vagas para motos; área de manobra; rampa de acesso ao primeiro subsolo; depósito de uso comum; depósito de lixo; depósito técnico; área técnica 01 composta por geradores; área técnica 02 composta por distribuição geral (DG); área técnica 03 composta por 03 (três) reservatórios de reaproveitamento de águas pluviais; circulação comum de pedestres com porta corta fogo; área permeável; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; primeiro subsolo: 49 (quarenta e nove) vagas para automóveis de passeio; 06 (seis) vagas para motos; área de manobra; rampa de acesso ao segundo subsolo; 02 (dois) reservatórios inferiores; área técnica composta por casa de bombas; área técnica composta por sala de pressurização com antecâmara e porta corta fogo; circulação comum de pedestres com porta corta fogo; área permeável; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; térreo: área para *coworking*; lavanderia; salão de jogos; brinquedoteca; *lounge*/festas; churrasqueira; 02 (dois) WCs; WC adaptado para portadores de necessidades especiais; áreas ajardinadas sobre laje; áreas descobertas; circulação comum de pedestres; áreas permeáveis; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; 1° pavimento: circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; do 2° pavimento ao 4° pavimento: circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; 5° pavimento: circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; do 6° pavimento ao 20° pavimento: circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; 21° pavimento: circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; 22° pavimento lazer: academia; piscina coberta e não aquecida; solário; sala de máquinas da

10º RI SP 45

piscina; 02 (dois) WCs adaptados para portadores de necessidades especiais (PNE); área técnica composta por alçapão para acesso ao barrilete; circulação comum de pedestres; 04 (quatro) poços de elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com porta corta fogo; e vazios; ático: laje impermeabilizada descoberta (destinada a futura instalação de placas solares); casa de máquinas dos elevadores; área técnica composta por barrilete; casa de bombas de incêndio; escada técnica; e vazios; reservatório superior: área técnica composta por 02 (dois) reservatórios superiores; e vazios.

O **SETOR COMERCIAL**, o **SETOR SERVIÇOS DE MORADIA** e o **SETOR RESIDENCIAL** compartilham equipamentos, acessos comuns e jardins descobertos localizados entre o 3° subsolo e o pavimento térreo do empreendimento, configurando, dessa forma, a natureza jurídica de área comum do "**YOU, HARMONIA**".

Parágrafo Único: As áreas mencionadas acima somente poderão ser utilizadas pelos Condôminos dos respectivos setores, não sendo permitido o uso compartilhado das respectivas áreas.

B) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das unidades a seguir enunciadas e discriminadas:

SETOR COMERCIAL

Pavimento	Unidade
3° subsolo Torre A	Loja 01
Térreo Torre B	Loja 02

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Pavimento	Unidades Autônomas
1°	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B e 113B
2°	201B, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B e 213B
3°	301B, 302B, 303B, 304B, 305B, 306B, 307B, 308B, 309B, 310B, 311B, 312B e 313B
4°	401B, 402B, 403B, 404B, 405B, 406B, 407B, 408B, 409B, 410B, 411B, 412B e 413B

SETOR RESIDENCIAL

10º RI SP 46

Pavimento	Unidades Autônomas
1º	101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A e 115A
2º	201A, 202A, 203A, 204A, 205A, 206A, 207A, 208A, 209A, 210A, 211A, 212A, 213A, 214A e 215A
3º	301A, 302A, 303A, 304A, 305A, 306A, 307A, 308A, 309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A e 315A
4º	401A, 402A, 403A, 404A, 405A, 406A, 407A, 408A, 409A, 410A, 411A, 412A, 413A, 414A e 415A
5º	501, 502, 503, 504, 505 e 506
6º	601, 602, 603, 604, 605 e 606
7°	701, 702, 703, 704, 705 e 706
8°	801, 802, 803, 804, 805 e 806
9°	901, 902, 903, 904, 905 e 906
10º	1001, 1002, 1003, 1004, 1005 e 1006
11º	1101, 1102, 1103, 1104, 1105 e 1106
12º	1201, 1202, 1203, 1204, 1205 e 1206
13º	1301, 1302, 1303, 1304, 1305 e 1306
14°	1401, 1402, 1403, 1404, 1405 e 1406
15°	1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1506
16°	1601, 1602, 1603, 1604, 1605 e 1606
17°	1701, 1702, 1703, 1704, 1705 e 1706
18°	1801, 1802, 1803, 1804, 1805 e 1806
19°	1901, 1902, 1903, 1904, 1905 e 1906
20°	2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006
21°	2101, 2102, 2103, 2104, 2105 e 2106

TÍTULO I - ÁREAS COMUNS ENTRE OS SETORES

10º RI SP 47

Parágrafo Primeiro: O Condomínio deverá, no período de 03 (três) em 03 (três) anos, conservar e revisar a fachada das Torres, que deverão ser limpas, lavadas, pintadas e receberem aplicação de silicone, se for o caso.

Parágrafo Segundo: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias das Torres, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes.

Parágrafo Terceiro: Deverão ser feitos pelo Condomínio contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns das Torres, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, luz de emergência, interfones e gerador de energia elétrica.

Parágrafo Quarto: As obras de caráter coletivo que interessarem a estrutura das Torres serão feitas com o concurso pecuniário de todos os Condôminos, em conformidade com o rateio estipulado no Capítulo VI abaixo.

TÍTULO II – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR COMERCIAL

Parágrafo Único: As partes, dependências e instalações do Setor Comercial são de uso e fruição exclusiva dos titulares das unidades autônomas lojas do respectivo setor e seus ocupantes ou visitantes, sem qualquer participação ou interferência dos demais setores.

TÍTULO III - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Parágrafo Único: As partes, dependências e instalações do Setor Serviços de Moradia são de uso e fruição exclusiva dos titulares das unidades autônomas do respectivo setor e seus ocupantes ou visitantes, sem qualquer participação ou interferência dos demais setores.

TÍTULO IV - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL

Parágrafo Primeiro: As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Residencial não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas, sem o consentimento expresso da totalidade dos Condôminos de unidades residenciais.

Parágrafo Segundo: As partes comuns do Setor Residencial estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio, dos demais setores ou da Administradora por eventuais estragos e

somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

10º RI SP 48

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 3º: O cálculo das áreas das edificações e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns acham-se explicitados no quadro da NBr-12.721 e nos itens abaixo, sendo certo que as unidades autônomas estão descritas e caracterizadas de acordo com o Anexo auxiliar da **NBR 12.721**.

SETOR COMERCIAL

1 – A loja 01 conterá 141,830m² de área privativa - aí já incluída a área de 15,080m² correspondente a 01 (uma) vaga coberta para veículo utilitário - e a área comum de 4,211m², perfazendo a área total de 146,041m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,93509%.

2 – A loja 02 conterá 209,160m² de área privativa - aí já incluída a área de 13,880m² correspondente a 01 (uma) vaga descoberta para veículo utilitário - e a área comum de 6,263m², perfazendo a área total de 215,423m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 1,37875%.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

DO 1° PAVIMENTO AO 4° PAVIMENTO

3 – As unidades finais 1B e 13B conterão, cada uma delas, 24,490m² de área privativa e a área comum de 19,877m², perfazendo a área total de 44,367m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,23377%.

4 – As unidades finais 2B, 7B, 8B, 11B e 12B conterão, cada uma delas, 24,530m² de área privativa e a área comum de 19,882m², perfazendo a área total de 44,412m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,23381%.

10º RI SP 45

5 – As unidades finais 3B, 4B, 9B e 10B conterão, cada uma delas, 26,640m² de área privativa e a área comum de 20,601m², perfazendo a área total de 47,241m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,24227%.

6 – As unidades finais 5B e 6B conterão, cada uma delas, 27,450m² de área privativa e a área comum de 21,686m², perfazendo a área total de 49,136m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,25503%.

SETOR RESIDENCIAL

DO 1° PAVIMENTO AO 4° PAVIMENTO

7 – As unidades finais 1A conterão, cada uma delas, 37,440m² de área privativa e a área comum de 37,735m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 75,175m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,39204%.

8 – As unidades finais 2A e 6A conterão, cada uma delas, 25,800m² de área privativa e a área comum de 16,141m², perfazendo a área total de 41,941m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22733%.

9 – As unidades finais 3A, 4A e 5A conterão, cada uma delas, 24,200m² de área privativa e a área comum de 15,683m², perfazendo a área total de 39,883m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22089%.

10 – As unidades finais 7A conterão, cada uma delas, 25,150m² de área privativa e a área comum de 16,317m², perfazendo a área total de 41,467m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22983%.

11 – As unidades finais 8A conterão, cada uma delas, 24,530m² de área privativa e a área comum de 15,915m², perfazendo a área total de 40,445m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22415%.

10º RI SP 50

12 – As unidades finais 9A conterão, cada uma delas, 25,520m² de área privativa e a área comum de 16,342m², perfazendo a área total de 41,862m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,23018%.

13 – As unidades finais 10A e 14A conterão, cada uma delas, 26,120m² de área privativa e a área comum de 16,131m², perfazendo a área total de 42,251m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22720%.

14 – As unidades finais 11A, 12A e 13A conterão, cada uma delas, 24,130m² de área privativa e a área comum de 15,646m², perfazendo a área total de 39,776m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,22037%.

15 – As unidades finais 15A conterão, cada uma delas, 37,810m² de área privativa e a área comum de 37,760m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 75,570m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,39240%.

DO 5° PAVIMENTO AO 20° PAVIMENTO

16 – As unidades finais 1 e 4 conterão, cada uma delas, 84,610m² de área privativa e a área comum de 81,054m² - aí já incluída a área de 19,800m² correspondente ao direito de uso de 02 (duas) vagas para veículos de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 165,664m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,86275%.

17 – As unidades finais 2 e 3 conterão, cada uma delas, 61,300m² de área privativa e a área comum de 52,803m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 114,103m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,60427%.

18 – As unidades finais 5 e 6 conterão, cada uma delas, 62,970m² de área privativa e a área comum de 53,131m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 116,101m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,60889%.

21° PAVIMENTO

10º RI 51 SP

19 – As unidades finais 1 e 4 conterão, cada uma delas, 83,630m² de área privativa e a área comum de 80,986m² - aí já incluída a área de 19,800m² correspondente ao direito de uso de 02 (duas) vagas para veículos de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 164,616m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,86179%.

20 – As unidades finais 2 e 3 conterão, cada uma delas, 61,660m² de área privativa, sendo 51,270m² de área coberta e 10,390m² de área descoberta - (9,400m² correspondente a terraço e 0,990m² correspondente a elemento arquitetônico) e a área comum de 49,908m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 111,568m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,56350%.

21 – As unidades finais 5 e 6 conterão, cada uma delas, 62,320m² de área privativa, sendo 51,820m² de área coberta e 10,500m² de área descoberta - (9,370m² correspondente a terraço e 1,130m² correspondente a elemento arquitetônico) e a área comum de 50,291m² - aí já incluída a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio na garagem do respectivo setor - perfazendo a área total de 112,611m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade no empreendimento de 0,56889%.

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

Parágrafo Segundo: Quando eventual estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer dos Condôminos, as despesas de reparo correrão por conta, exclusivamente, de todos os Condôminos.

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

Parágrafo Quarto: Os Condôminos obrigam-se a permitir o livre ingresso nas suas Unidades Autônomas, do Síndico e dos Subsíndicos, se houverem, administrador, zelador/supervisor de serviços, e funcionários de repartições ou empresa de serviços públicos, quando se fizer necessário para verificação ou reparos, desde que em dia e horário previamente agendado.

Parágrafo Quinto: Os Condôminos poderão onerar ou alienar suas Unidades Autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

10º RI SP 52

Parágrafo Sexto: Os Condôminos terão o direito de usar, fruir, e administrar suas Unidades Autônomas, segundo suas conveniências, desde que não prejudiquem igual direito dos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer às vezes na ocupação da sua Unidade Autônoma, os preceitos desta Convenção e do regulamento interno e, de não permitir, que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível do Empreendimento.

Parágrafo Sétimo: Os Condôminos em suas Unidades Autônomas, comprometem-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na limpeza das áreas acima só poderão ser empregados panos úmidos. Não sendo cumpridas as recomendações acima poderá haver infiltrações e danos na impermeabilização ou deterioração acelerada dos revestimentos.

Parágrafo Oitavo: Os Condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas Unidades Autônomas, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Parágrafo Nono: Os Condôminos comprometem-se a não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como limpar semestralmente os ralos evitando entupimento e mau cheiro.

Parágrafo Décimo: Os Condôminos deverão evitar que qualquer prestador de serviço, por ocasião da montagem dos armários e gabinetes ou outros reparos na unidade, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias, dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da canalização elétrica, hidráulica ou de gás.

Parágrafo Décimo Primeiro: Os Condôminos, em cuja unidade forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositado em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de serem retirados e cobradas as despesas do condômino infrator.

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

Parágrafo Décimo Terceiro: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade dos Condôminos, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

CAPÍTULO IV

10º RI SP 53

DAS PROIBIÇÕES

ARTIGO 4º: É vedado aos Condôminos:

a-) Mudar a forma, a cor ou aspecto externo da fachada, respeitando o projeto arquitetônico do Empreendimento;

b-) Executar quaisquer obras adicionais, tais como gradis, portões, etc. sem um devido e adequado projeto, que respeite sempre o estilo das Torres e seu projeto arquitetônico;

c-) Mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua Unidade Autônoma (inclusive hall de elevadores, portas e batentes), salvo permissão unânime de todos os Condôminos;

d-) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do Subsíndico, após a deliberação dos Condôminos;

e-) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, águas e impurezas;

f-) Afixar cartazes e anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, halls e vestíbulos;

g-) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns;

h-) Usar alto-falantes, instrumento ou aparelho de som que cause incômodo aos Condôminos ou ocupantes das demais Unidades Autônomas;

i-) Ter e usar objeto, instalações, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais Condôminos e ocupantes das unidades autônomas ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro das Torres, com exceção dos itens e equipamentos que são estritamente necessários para execução das atividades do Setor Comercial;

j-) Lançar lixo em local não apropriado;

k-) Utilizar-se dos empregados do condomínio para serviços particulares;

l-) permitir que qualquer torneira ou registro permaneçam abertos ou com defeito, provocando, desta forma, vazamentos que venham a prejudicar a própria unidade autônoma assim, como os demais.

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

10º RI SP 54

Parágrafo Segundo: Os Condôminos, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositado em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o Condomínio retirá-los, cobrando as despesas do Condômino infrator.

Parágrafo Terceiro: Fica expressamente proibido aos Condôminos o fechamento dos terraços em contrariedade às normas legais, ou de maneira e características diversas da estabelecida em assembleia e sem seguir os padrões arquitetônicos a serem definidos pelo Condomínio, sendo certo que os fechamentos só poderão ser realizados após aprovação por maioria simples, em assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

Parágrafo Quinto: Fica expressamente proibida ao Condomínio e aos Condôminos, a utilização da água subterrânea para qualquer finalidade, não se responsabilizando a Incorporadora, pelas eventuais consequências advindas do uso indevido.

Parágrafo Sexto: Os Condôminos deverão dar a correta destinação aos resíduos que gerarem, sejam eles recicláveis ou orgânicos, descartando-os corretamente nos correspondentes recipientes de coleta seletiva que deverão ser providenciados pelo Condomínio.

CAPÍTULO V

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 5º: As decisões assembleares assim se estruturam:

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

b) - nas Assembleias gerais do Setor Comercial somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;

c) - nas Assembleias gerais do Setor Serviços de Moradia somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor; e

d) - nas Assembleias gerais do Setor Residencial somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor.

Parágrafo Primeiro: A convocação da Assembleia Geral do Condomínio poderá ser

10º RI SP 55

efetuada:

a) - pelo Síndico do Condomínio;

b) - pelo Subsíndico do Setor Comercial;

c) - pelo Subsíndico do Setor Serviços de Moradia;

d) - pelo Subsíndico do Setor Residencial; e

e) - por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio.

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

TÍTULO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 6°: Anualmente será realizada a Assembleia Geral Ordinária dos Condôminos do Condomínio, a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

a-) Apreciação e aprovação do orçamento proposto pelos Subsíndicos.
b-) Eleição do Síndico, Subsíndicos e do Conselho Fiscal
c-) Apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico e Subsíndicos, relativas ao exercício findo.
d-) Resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos Condôminos do Condomínio, que tenham constado do edital de convocação, inclusive eventuais recursos contra decisões do Síndico e Subsíndicos.
e-) Imposição de multas aos Condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia será convocada pelo Síndico por meio de cartas protocoladas ou registradas, expedidas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, designando dia, hora e local, com menção da "ordem do dia" a ser votada. Na falta dessa convocação qualquer Condômino poderá fazê-la.

Parágrafo Segundo: A Assembleia instalar-se-á em primeira convocação com o quórum de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno do Empreendimento ou, em seguida, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número, sendo, então, eleito um presidente para dirigir os trabalhos e um secretário para a lavratura da ata no livro próprio.

Parágrafo Terceiro: As decisões serão tomadas por maioria de votos dos

10º RI SP 56

presentes, que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo disposição em contrário, prevista em Lei ou nesta Convenção. Sendo as decisões vinculantes e obrigatórias para os demais Condôminos, ainda que ausentes. Os votos serão proporcionais às frações ideais das unidades autônomas.

Parágrafo Quarto: Os Condôminos poderão ser representados em qualquer Assembleia Geral por "Procurador" com poderes especiais, através de Procuração escrita e específica, desde que o mandatário não seja o Síndico do Condomínio, os Subsíndicos, nem qualquer dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Quinto: Cada mandatário não poderá representar mais de 02 (dois) mandantes, independentemente da quantidade de unidades que possuir no empreendimento, fora si próprio, no caso de ser ele mandatário Condômino.

TÍTULO II

DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINARIA

ARTIGO 7°: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo Síndico, pelos Subsíndicos ou por Condôminos, representantes no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Empreendimento, sempre que necessário, observado o processo estabelecido para a convocação da Assembleia Geral Ordinária, salvo disposição de Lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Primeiro: Compete à Assembleia Geral Extraordinária:

a-) Decidir sobre qualquer assunto de interesse geral do Condomínio;

b-) Destituir o Síndico quando tenha ocorrido falta grave.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do Síndico, deverá ser observado o quórum de maioria absoluta dos presentes em assembleia especialmente convocada para esse fim.

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

CAPÍTULO VI

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

9º RI SP 57

ARTIGO 8°: Os percentuais de participação nos encargos são aqueles adiante explicitados e serão efetuados dentre as Unidades Autônomas da seguinte maneira:

SETOR CONDOMINIAL	QUOTAS CONDOMINIAIS - COEFICIENTES DE RATEIOS DAS DESPESAS				
	QUANT UNIDADES	RATEIO DE DESPESAS NO TOTAL DO EMPREENDIMENTO	RATEIO DE DESPESAS NO SETOR	RATEIO DE DESPESAS ENTRE LOJA 1 E RESIDENCIAL	RATEIO DE DESPESAS ENTRE LOJA 2 E HOSPEDAGEM
	A	% B	% C	% D	% E
LOJAS					
LOJA 1	1	0,93509	40,40670	1,08562	
LOJA 2	1	1,37875	59,59330		9,96124
SUBTOTAL 1	2	2,31384	100,00000	1,08562	9,96124
SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM					
1° AO 4° PAVIMENTOS					
FINAIS 1B / 13B	8	0,23377	1,87573		1,68887
FINAIS 2B/7B/8B/11B/12B	20	0,23381	1,87605		1,68917
FINAIS 3B/4B/9B/10B	16	0,24227	1,94393		1,75030
FINAIS 5B / 6B	8	0,25503	2,04629		1,84245
SUBTOTAL 2	52	12,46292	100,00004	-	90,03876
RESIDENCIAL					
1° AO 4° PAVIMENTOS	-	-	-		
FINAIS 01A	4	0,39204	0,46002	0,45502	
FINAIS 02A / 06A	8	0,22733	0,26675	0,26386	
FINAIS 03A / 04A / 05A	12	0,22089	0,25919	0,25638	
FINAIS 07A	4	0,22983	0,26968	0,26675	
FINAIS 08A	4	0,22415	0,26302	0,26016	
FINAIS 09A	4	0,23018	0,27009	0,26716	
FINAIS 10A / 14A	8	0,22720	0,26660	0,26371	
FINAIS 11A / 12A / 13A	12	0,22037	0,25858	0,25577	
FINAIS 15A	4	0,39240	0,46044	0,45544	
-	-	-	-		
5° AO 20° PAVIMENTOS	-	-	-		
FINAIS 1 / 4	32	0,86275	1,01234	1,00135	
FINAIS 2 / 3	32	0,60427	0,70904	0,70134	
FINAIS 5 / 6	32	0,60889	0,71447	0,70671	
-	-	-	-	-	
21° PAVIMENTO	-	-	-	-	
FINAIS 1 / 4	2	0,86179	1,01122	1,00024	
FINAIS 2 / 3	2	0,56350	0,66121	0,65403	
FINAIS 5 / 6	2	0,56889	0,66753	0,66028	
SUBTOTAL 3	162	85,22324	100,00016	98,91438	100,00000
TOTAL EMPREENDIMENTO	216	100,00000		100,00000	100,00000

ARTIGO 9°: Os titulares das unidades autônomas lojas, integrantes do Setor Comercial arcarão sozinhos, e em nome próprio com as despesas ordinárias e extraordinárias de manutenção da área ocupada por suas frações ideais de terreno e respectivas instalações.

(i) Nenhuma despesa ordinária ou extraordinária de manutenção do Setor Serviços de Moradia e do Setor Residencial e suas respectivas instalações poderá ser atribuída aos titulares das unidades autônomas do Setor Comercial.

(ii) Em contrapartida, nenhuma despesa ordinária ou extraordinária de manutenção das áreas do Setor Comercial, da área ocupada pelas lojas e suas instalações poderão ser atribuídas aos titulares das integrantes do Setor Serviços de Moradia e

10º RI SP 58

do Setor Residencial, salvo despesas com o seguro obrigatório.

(iii) Na hipótese do Setor Comercial não arcar com suas responsabilidades, sejam elas relativas à segurança, manutenção ou limpeza, ou de que ordem forem, o Condomínio, reserva-se o direito de realizar tais serviços, cobrando posteriormente do respectivo setor a quota necessária.

(iv) As despesas ordinárias ou extraordinárias de manutenção das áreas comuns aos Setores serão rateadas pelos titulares de unidades autônomas.

(v) Na proporção que couber a cada condômino do Setor Residencial, segundo os coeficientes indicados no artigo 8°, os Condôminos do Setor Residencial deverão (sem qualquer participação do Setor Comercial e do Setor Serviços de Moradia) concorrer para as seguintes despesas condominiais que compõem o orçamento, além de outras quaisquer que surjam:

a-) Os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no artigo 15, adiante);

b-) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais, lançados sobre as partes e coisas comuns do Setor Residencial;

c-) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás;

d-) Conservação, limpeza, reparações e manutenções do Edifício e de suas instalações partes de uso comum, de seus serviços e correlatos;

e-) Salário dos funcionários do Setor Residencial, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;

f-) Despesas com a administração do Setor Residencial;

g-) Remuneração do Subsíndico do Setor Residencial, desde que aprovada em Assembleia Geral;

h-) Relativas às obras que interessarem à estrutura integral das Torres e as partes de propriedade e uso comum do Setor Residencial, e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a assembleia geral venha a instituir, de acordo com os interesses do Setor Residencial.

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

Parágrafo Segundo: O adquirente da Unidade Autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao Condomínio e ao respectivo Setor Condominial, inclusive multas.

10º RI SP 59

Parágrafo Terceiro: Os titulares de unidades autônomas que aumentarem as despesas por suas conveniências pagarão o excesso a que derem causa.

Parágrafo Quarto: Os titulares de unidades autônomas suprirão o Condomínio e os respectivos Setores Condominiais das quotas com que tenham que concorrer nas despesas comuns anuais, aprovadas pela assembleia geral ordinária, em prestações mensais, vencível a primeira, até 08 (oito) dias após a data da realização da assembleia e as demais até o 5º (quinto) dia de cada um dos meses. Igual suprimento será feito pelos Condôminos do Setor Residencial até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do Síndico, Subsíndicos ou da Administradora, das quantias que tiverem sido autorizadas em Assembleia Geral Extraordinária, para atender os gastos não previstos nos orçamentos Condominiais.

Parágrafo Quinto: O Condômino que deixar de pagar as suas contribuições para as despesas comuns, nas datas previstas, conforme parágrafo anterior ficará sujeito aos juros de mora de 1% ao mês, correção monetária conforme a Lei, além da multa de 2%, sobre o débito, e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente.

Parágrafo Sexto: Não poderão votar nas Assembleias, os Condôminos em atraso para com as despesas condominiais.

CAPÍTULO VII

TÍTULO I - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 10°: Levando-se em conta a existência de 03 (três) Setores – Comercial, Serviços de Moradia e Residencial - com características próprias, cada um deles terá a mais ampla autonomia (inclusive, mas não apenas administrativa, financeira e contábil) na forma estabelecida nesta Convenção, sendo que, na medida do possível, farão seus registros fiscais, previdenciários e administrativos sempre de forma independente, bem como ficará submetido a normas específicas e separadas de utilização e convivência.

ARTIGO 11: A sindicatura do Condomínio assim se estrutura:

a) - haverá um Síndico Geral, com poder de representação do Condomínio;

b) - haverá um Subsíndico do Setor Comercial, com poder de representação perante o Condomínio;

c) - haverá um Subsíndico do Setor Serviços de Moradia, com poder de representação perante o Condomínio; e

d) - o Setor Residencial será assessorado por um Conselho Fiscal, bem como, por 01 (um) Subsíndico;

10º RI SP 60

Parágrafo Primeiro: O Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Fiscal serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária realizada na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Caberá ao Síndico, em relação ao Condomínio, as mesmas atribuições cabíveis ao Subsíndico de cada um dos setores, mas tão somente no que diga respeito ao Condomínio como um todo.

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

a) - convocar a Assembleia Geral dos Condôminos do Condomínio;

b) - representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

b.1) - nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.348 do Código Civil, em assuntos que digam respeito exclusivo e independente a cada setor, a representação ativa e passiva do Condomínio será obrigatoriamente delegada pelo Síndico ao Subsíndico do respectivo Setor;

c) - dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;

d) - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da Assembleia;

e) - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

f) - elaborar o orçamento da receita e da despesa do Condomínio relativa a cada ano;

g) - cobrar dos Condôminos as suas contribuições com o Condomínio, bem como impor e cobrar as multas devidas;

h) - prestar contas à Assembleia Geral, anualmente e quando exigidas;

i) - a realização de seguro das partes comuns do Condomínio caberá ao Síndico, que delegará ao Subsíndico de cada setor a realização dos seguros dos respectivos setores.

Parágrafo Quarto: Nas mesmas condições estabelecidas nos itens anteriores, deverá o Síndico delegar atribuições para os Subsíndicos dos setores, e para a Administradora.

Parágrafo Quinto: Caberá também ao Síndico exercer suas atribuições

10º RI SP 61

administrativas nos casos em que:

a) - haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um setor;

b) - haja conflito de interesses entre os setores.

Parágrafo Sexto: Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral do Condomínio.

Parágrafo Sétimo: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o presidente do Conselho Fiscal do Setor Residencial, sendo assim considerado o seu membro mais antigo.

Parágrafo Oitavo: O presidente do Conselho Fiscal, acumulando as funções do Síndico, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Nono: Inobstante a independência administrativa entre os Setores Condominiais, os mesmos serão administrados por uma única empresa contratada pelo Condomínio.

Parágrafo Décimo: Cada Setor será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários. Para tanto, deverão constar as identificações "Setor Comercial", "Setor Serviços de Moradia" e "Setor Residencial" nos contratos e ajustes que forem celebrados individualmente.

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

a) - a mais ampla autonomia e independência funcional, jurídica e administrativa entre os setores;

b) - somente serão comuns aos 03 (três) setores aquelas despesas que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, já que um setor não tem participação nas despesas referentes às áreas comuns de uso exclusivo do outro;

c) - a total independência dos Condôminos de unidades autônomas do Setor Residencial em relação aos demais setores e vice-versa;

d) - a total ineficácia de qualquer decisão assemblear do Setor Residencial a respeito dos demais setores e vice-versa;

e) - a total ausência de legitimidade do condômino do Setor Comercial nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, dos demais setores e vice-versa;

10º RI SP 62

f) - a total independência dos setores na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos;

g) - o Setor Residencial e o Setor Serviços de Moradia jamais responderão por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos locatários, prepostos ou usuários, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas à unidade autônoma e demais dependências do Setor Comercial;

h) - de igual modo, o Setor Comercial jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos Condôminos, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns das unidades autônomas no Setor Residencial e o Setor Serviços de Moradia.

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

TÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 12: Cabe aos proprietários das unidades autônomas lojas, integrantes do Setor Comercial, elegerem o Subsíndico do Setor Comercial, informando, mediante carta protocolada ao Síndico do Condomínio, quem o representará perante o Condomínio para todos os fins necessários, inclusive para deliberação nos assuntos que digam respeito ao Condomínio como um todo, bem como, adotando o mesmo procedimento, informar sobre a alteração do Subsíndico.

TÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 13: Cabe aos proprietários das unidades autônomas integrantes do Setor Serviços de Moradia, elegerem o Subsíndico do Setor Serviços de Moradia, informando, mediante carta protocolada ao Síndico do Condomínio, quem os representará perante o Condomínio para todos os fins necessários, inclusive para deliberação nos assuntos que digam respeito ao Condomínio como um todo, bem como, adotando o mesmo procedimento, informar sobre a alteração do Subsíndico.

10º RI SP 63

TÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR RESIDENCIAL - DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 14: O Setor Residencial terá sua administração realizada po um Subsíndico, indicado pela Incorporadora, com mandato de, no máximo, 02 (dois) anos, que será auxiliado por um Conselho Fiscal composto por até 03 (três) membros, eleitos na mesma assembleia por igual período que o Síndico do Condomínio e o Subsíndico. Os membros do Conselho deverão ser Condôminos do Setor Residencial. Poderão também ser eleitos suplentes para os cargos de conselheiros.

Parágrafo Primeiro: Competirá ao Conselho Fiscal, cujas funções não são remuneradas, assessorar o Síndico, na solução dos problemas referentes ao Setor Residencial e ainda terá as seguintes atribuições:

a) Examinar e emitir parecer sobre as contas do Subsíndico;

b) Auxiliar na elaboração da proposta da previsão orçamentária.

Parágrafo Segundo: Superado o período mencionado no *caput* deste artigo, competirá aos Condôminos, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger o Subsíndico, que poderá ser Condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Setor Residencial, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção.

Parágrafo Terceiro: A escolha do Subsíndico, no caso de Condôminos ou ocupantes de Unidade Autônoma do Setor Residencial, não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Quarto: Poderá a assembléia, se entender necessário, instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de 03 (três) membros, Condôminos, com funções expressamente definidas na mesma assembléia.

Parágrafo Quinto: Competirá ao Subsíndico, cujas funções poderão ser remuneradas, segundo fixado pela Assembleia que o eleger, as seguintes atribuições.

a-) Exercer a administração interna do Setor Residencial, no que diz respeito a vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessar a todos os ocupantes de unidades autônomas do respectivo setor;

b-) Em questões que digam respeito exclusivo ao Setor Residencial, representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, outorgando a advogados poderes "*ad judicia*", podendo transigir, desistir, receber e dar quitações inclusive perante repartições e terceiros em geral.

c-) Praticar os atos que lhe atribuem as Leis, a Convenção e o Regulamento Interno.

d-) Impor as multas estabelecidas na Convenção ou no Regulamento Interno.

10º RI SP 64

e-) Cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como, executar e fazer executar as deliberações das Assembleias Gerais.

f-) Prestar, anualmente, contas às Assembleias dos Condôminos.

g-) Contratar e demitir empregados que atuem no Setor Residencial e nas suas instalações, fixando-lhes os vencimentos e as funções de acordo com o orçamento anual.

h-) Receber as quotas de contribuição dos titulares de unidades residenciais, dando-lhes a devida aplicação.

i-) Ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário a conservação do Setor Residencial e suas instalações, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente, devendo além dessa quantia, convocar a Assembleia Extraordinária para deliberações.

j-) Impedir a instalação no Setor Residencial de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou peso, possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro.

l-) Elaborar a previsão orçamentária do Setor Residencial para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação, submetendo-o a deliberação dos Condôminos do Setor Residencial.

m-) Fazer a escrituração em livro caixa e outros necessários, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro.

n-) Manter em seu poder, como depositário o "Livro de Atas" das Assembleias e demais livros e documentos do Setor Residencial, sempre a disposição dos Condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados.

o-) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção no que se referem a conservação e manutenção da áreas comuns do Setor Residencial.

CAPÍTULO VIII

DO SEGURO

ARTIGO 15: É obrigatório o seguro das partes comuns do Condomínio, bem como é obrigatório o seguro de cada um dos setores contra incêndio ou outro sinistro que lhes possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, de escolha do Síndico, para o seguro do Condomínio e do Subsíndico do setor, para o seguro do respectivo setor.

10º RI SP 65

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

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

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

a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;

b) abrir concorrência para a reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;

c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

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

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

CAPÍTULO IX

DO FUNDO DE RESERVA E MANUTENCÃO

ARTIGO 16: Cada setor condominial terá independentes Fundos de Reserva.

Parágrafo Primeiro: O valor correspondente ao Fundo de Reserva do Setor Residencial e Setor Serviços de Moradia será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas ordinárias e será constituído por até 5% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino.

Parágrafo Segundo: O fundo de reserva poderá ser utilizado pelo respectivo setor condominial, conforme o caso, para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, para reposição de móveis, equipamentos, itens de decoração das áreas

10º RI SP 66

comuns do setor, devendo ser reposta a importância retirada do fundo, devidamente corrigida, assim que houver disponibilidade de recursos em seu correspondente orçamento. A utilização do fundo de reserva deverá ser posteriormente ratificada em Assembleia convocada para tanto.

Parágrafo Terceiro: A existência de fundo de reserva para o Setor Comercial é faculdade exclusiva dos respectivos proprietários das lojas, que poderão estabelecer livremente as respectivas regras.

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

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

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

Parágrafo Sétimo: A aplicação do Fundo de Reserva e Manutenção do Setor Residencial e do Setor Serviços de Moradia será deliberada pela assembleia geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

CAPÍTULO X

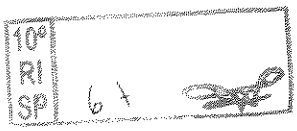
DAS PENALIDADES

ARTIGO 17: A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o Condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico ou Subsíndico, que, se não atendida será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de condomínio vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada, e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

Parágrafo Primeiro: O valor da multa aplicada reverterá ao Condomínio e/ou Setor e a mesma será aplicada quantas vezes se repetirem as infrações.

Parágrafo Segundo: De acordo com a gravidade da infração, o Síndico ou Subsíndico do respectivo Setor, ouvido o competente Conselho Fiscal (se for o caso), poderão aumentar o valor da multa, para até cinco vezes o valor da quota

condominial ordinária.



ARTIGO 18: Os Condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes das Unidades Autônomas.

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

Parágrafo Segundo: Das multas impostas pelo Síndico ou Subsíndicos, ou de quaisquer de suas decisões, cabe recurso a ser interposto por escrito pelo Condômino que se sentir prejudicado, e será encaminhado a Assembleia Geral, através do Conselho Fiscal que dará ciência ao Síndico ou Subsíndicos dentro do prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data em que tiver a respectiva comunicação ou conhecimento do fato.

Parágrafo Terceiro: O recurso previsto no parágrafo anterior será julgado pela próxima Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

CAPÍTULO XI

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

ARTIGO 19: Incorporam-se também a esta Convenção, os seguintes preceitos:

a-) O Condomínio conservará a denominação atual, a qual não poderá ser substituída, a não ser pelo voto unânime dos Condôminos de todos os Setores.

b-) Os Condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todos os artigos e condições da presente Convenção e do Regulamento Interno que vier a ser aprovado.

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

Parágrafo Segundo: A Incorporadora deterá a exclusividade de vendas até que se proceda à alienação da última unidade autônoma, podendo manter plantão de vendas em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, à sua exclusiva escolha, mesmo após a Instituição do Condomínio, podendo ainda a Incorporadora, instalar e manter por

10º RI SP 68

sua conta, em caráter gratuito, placas de venda ou propaganda na frente do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Fica estipulado que os corretores das empresas imobiliárias pertencentes ao Grupo Econômico da Incorporadora poderão acompanhar interessados na aquisição de unidades autônomas, após a instalação do Condomínio, inclusive aos sábados e domingos, das 9:00h às 18:00h.

ARTIGO 20: Serão oferecidos pelo Setor Residencial e Setor Serviços de Moradia, em benefício dos Condôminos, os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos e obrigatórios:

a) Portaria/recepção;
b) Zeladoria/Supervisão de Serviços;
c) Limpeza diária das áreas comuns;
d) Administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;
e) Serviços de recebimento e distribuição de volumes e correspondências;
f) Sistema de interfonia, interligando as unidades residenciais entre si e com a portaria;
g) Manobristas para operação da garagem do Setor Residencial.

ARTIGO 21: As unidades integrantes do Setor Serviços de Moradia arcarão com os serviços obrigatórios de limpeza quinzenal de suas unidades, podendo contratar, adicionalmente, e pelo sistema *"pay per use"* serviços de limpeza em periodicidade inferior ao obrigatório.

ARTIGO 22: Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo 20 e 21, poderão também ser oferecidos aos Condôminos do Setor Residencial e do Setor Serviços de Moradia, por meio de adesão individual ou coletiva, a ser realizada por meio da Administradora, os seguintes serviços, denominados *"pay per use"* ficando certo que os mesmos serão remunerados pelo condômino que os utilizar ou pelo respectivo setor, quando tratar-se de utilização comum:

a) Serviços de Governança, compreendendo para tanto, limpeza e arrumação básica e diária das unidades autônomas;

b) Serviços de limpeza ou faxina eventual, a serem exercidos pela governança, quando solicitados pelo condômino;

c) Serviço de *"personal training"* a ser desenvolvido na Sala de Ginástica do respectivo Setor, em horários previamente determinados;

c.1) A contratação de *"personal training"*, poderá ser realizada pelo Setor condominial ou poderá ser terceirizado e, caso, este assim não o proceda, diretamente pelo condômino, sob sua inteira responsabilidade;

c.2) O condômino que for se utilizar dos serviços de profissional terceirizado que não indicado pelo Condomínio ou pela Administradora, deverá fazer o cadastramento prévio do profissional junto à Administradora, a qual irá

comunicar o cadastramento à administração.

10º RI SP 69

d) Serviço de café da manhã, desde que haja demanda para possibilitar a prática desse serviço pelo Setor;

e) *Room service*, compreendendo serviço de entrega de pratos rápidos, desde que haja demanda para possibilitar a prática desse serviço pelo Setor; e

f) Outros serviços que o Condomínio entender necessários, desde que previamente aprovados em Assembleia Geral.

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

Parágrafo Segundo: O Condomínio estará obrigado a disponibilizar as áreas destinadas à realização de tais serviços, de acordo com o projeto aprovado, e os locais destinados para tanto.

ARTIGO 23: Visando integrar seus condôminos através da convivência, do compartilhamento, da qualidade de vida e da otimização de recursos e espaços por meio de uma infraestrutura coletiva e áreas de convivência compartilhadas, o empreendimento possuirá no pavimento térreo área para *coworking.*

Parágrafo Único: A área para *coworking* poderá ser utilizada pelos Condôminos de modo a promover o convívio e a troca de experiências, estimulando a integração, a colaboração e a socialização.

ARTIGO 24: A Administradora indicada pela incorporadora para promover a administração do Condomínio, pelo período inicial de 02 (dois) anos, apresentará a todos os titulares de unidades, o sistema de locação em grupo de suas respectivas unidades, com o objetivo de formar um grupo de participantes desse sistema, o qual será operacionalizado pela Administradora ou por empresa, de reconhecida capacidade técnica, a ser por ela indicada. Tal indicação deverá ter anuência expressa da Incorporadora.

Parágrafo Primeiro: O sistema de locação em grupo somente será viabilizado, desde que haja um número suficiente de participantes, a critério exclusivo da Administradora, e não haja qualquer impedimento legal à operação de tal sistema, inclusive posturas municipais.

Parágrafo Segundo: Uma vez formado o grupo, na forma a ser ajustada pela Administradora com os respectivos participantes, será o único reconhecido oficialmente pelo Condomínio.

Parágrafo Terceiro: Os participantes formalizarão contrato diretamente com a Administradora, onde serão reguladas as condições do sistema de locação em grupo.

10º RI SP

Parágrafo Quarto: Enquanto vigente o sistema de locação em grupo, o Condomínio obriga-se a:

- Por meio de sua portaria/recepção, receber os usuários do sistema para ocupar as suas unidades autônomas, permitindo que tal trabalho de atendimento aos usuários seja feito livremente, com base no contrato firmado entre a empresa operadora do sistema e os Condôminos aderentes;

- Disponibilizar os espaços e os equipamentos necessários à operação do sistema de acordo com as necessidades para tanto, e observado o projeto de construção do empreendimento;

- Promover harmonia nos atendimentos entre os aderentes ao sistema e respectivos ocupantes das unidades e os demais Condôminos e moradores.

ARTIGO 25: 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 e se entender necessário, o primeiro Síndico do Condomínio e também o Subsíndico do Setor Residencial e do Setor Serviço de Moradia, fixando-lhe as respectivas remunerações que devem seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

Parágrafo Primeiro: A Administradora, com base em Assembléia, 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.

Parágrafo Segundo: Por razão de ordem prática, após a expedição do habite-se, tendo como consequência legal e prática a Instalação do Condomínio Edilício nos moldes da Lei, a incorporadora reserva-se a o direito de indicar o presidente que irá compor a mesa e conduzir os trabalhos, podendo ser ela ou representantes da mesma, indicando ainda se julgar necessário, o secretário para compor a mesa.

ARTIGO 26: A garagem do "**YOU, HARMONIA**", no Setor Comercial, situar-se-á no terceiro subsolo e térreo e terá capacidade para a guarda de 02 (dois) veículos utilitários. No Setor Serviços de Moradia, situar-se-á no térreo e terá capacidade para a guarda de 01 (um) veículo utilitário. Já no Setor Residencial, situar-se-á no terceiro subsolo, segundo subsolo e primeiro subsolo e terá capacidade para a guarda de 143 (cento e quarenta e três) automóveis de passeio, além de 08 (oito) vagas para motos e 01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais, e tem sua capacidade discriminada no Memorial de Incorporação e Declaração da Alínea P.

Parágrafo Primeiro: As unidades autônomas do Setor Residencial terão ou não direito ao uso de vaga para estacionamento de veículo de passeio, conforme a

10º RI SP 71

tabela abaixo, sendo a totalidade das vagas indeterminadas, cobertas localizadas no terceiro subsolo, segundo subsolo ou primeiro subsolo e sujeitas ao uso de manobrista. Fica esclarecido que 01 (uma) vaga para portador de necessidades especiais (PNE) integra o rateio de vagas entre as unidades, sendo certo, no entanto, que se houver portador de necessidades especiais residente no respectivo setor, a referida vaga deverá ser a ele destinada durante a realização do sorteio.

PAVIMENTO	FINAIS	QUANTIDADE DE VAGAS
1º AO 4º PAVIMENTOS	FINAIS 1A / 15A	01 VAGA
	DEMAIS FINAIS	NENHUMA VAGA
5º AO 21º PAVIMENTOS	FINAIS 01 / 04	02 VAGAS
	FINAIS 02 / 03 / 05 / 06	01 VAGA

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que 08 (oito) vagas para motos foram consideradas áreas comuns de divisões proporcionais entre todas as unidades autônomas do Setor Residencial.

Parágrafo Terceiro: Após a Assembleia Geral de Instalação de Condomínio, será convocada pelo Subsíndico do Setor Residencial, Assembleia Geral Extraordinária destinada à realização de sorteios, entre os Condôminos que possuem direito ao uso de, das vagas indeterminadas de garagem, sendo que o sorteio das vagas ocorrerá, no máximo, a cada 02 (dois) anos.

Parágrafo Quarto: Não será permitida a locação, alienação, ou cessão a qualquer título, gratuito ou oneroso, das vagas de garagem, para estranhos ao Condomínio, entendendo-se como tal, os não Condôminos.

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

ARTIGO 27: O Condomínio e cada um dos setores 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 ou seus visitantes; e

c) Por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados dos Setores.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 28: As atividades a serem exploradas pelas lojas integrantes do Setor Comercial deverão respeitar o padrão do Condomínio, sendo vedada a utilização para finalidades não compatíveis com áreas residenciais ou ainda atividades com

10º RI SP 12

alto grau de incomodidade, sendo vedadas ainda quaisquer atividades que produzam emissão sonora perturbadora do sossego da vizinhança, ou contrárias aos bons costumes ou que possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio e/ou de qualquer de seus legítimos ocupantes, bem como toda e qualquer atividade não enquadrada no uso **NR1-3**.

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

Parágrafo Segundo: Fica vedado ao Setor Comercial a compartimentação em frações das unidades autônomas lojas, com a finalidade de sublocação para diferentes sublocatários, com qualquer uso.

Parágrafo Terceiro: Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação das unidades autônomas lojas, todas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais Condôminos do empreendimento deverão ser tomadas, obedecendo em sua íntegra à legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodo aos demais Condôminos, devendo ser observado que, no horário compreendido entre 22h00min e 8h00min, será observado o silêncio indispensável ao repouso dos demais moradores ou ocupantes das demais unidades.

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

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

Parágrafo Sexto: Ainda em atenção ao parágrafo quinto acima, mesmo que atendidas todas as disposições legais, nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma os demais setores, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com alto-falante ou caixas de som.

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

ARTIGO 29: Os titulares das unidades autônomas lojas poderão, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do habite-se e após a efetiva transferência da posse da mesma, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras/reformas no referido setor, desde que tenha aprovado junto aos órgãos competentes, e especialmente o Corpo de Bombeiros e Prefeitura

10º RI SP 73

Municipal, o projeto necessário para tanto, apresentando o mesmo ao Condomínio apenas para ciência, já que por esta Convenção ficam prévia e definitivamente autorizadas quaisquer modificações que o titular queira fazer naquele Setor.

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

ARTIGO 30: O Setor Comercial possuirá 02 (duas) vagas para veículos utilitários, localizadas no terceiro subsolo e térreo.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 31: As unidades integrantes do Setor Serviços de Moradia poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se no caso de locação, que esta será regida pelos artigos 568 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, "a", "4" da Lei 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Para as locações de períodos curtos, será de responsabilidade do Setor Serviços de Moradia, a manutenção da ordem e do padrão do Edifício, fazendo como que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação.

Parágrafo Segundo: Para a efetivação da locação prevista no artigo anterior, o proprietário da unidade autônoma, deverá realizar o cadastro do locatário ou ocupante, diretamente com a administração do Condomínio, caso tal locação não seja operada diretamente pelo sistema do pool de locação, eventualmente existente.

ARTIGO 32: O Setor Serviços de Moradia possuirá 01 (uma) vaga para veículo utilitário, localizada no térreo.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 33: O Condômino de qualquer um dos setores que desejar reformar sua unidade deverá apresentar ao Síndico projeto de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da ART/RRT, devidamente recolhida, competindo ao Síndico ou, na sua ausência, o Subsíndico a fiscalização de tais obras, de forma a

10º RI SP 74

preservar a Vida Útil do empreendimento, observando-se as recomendações constantes do Manual de Uso e Operação do Edifício e demais normativos inerentes.

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

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

ARTIGO 34: O Condomínio tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação das áreas comuns, razão pela qual ao ser instituído o Condomínio, é entregue ao Sindico, Subsíndico e/ou Conselho Deliberativo, o respectivo Manual das Áreas Comuns, onde constam os prazos de garantia, as instruções sobre a utilização do imóvel e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do CONDOMÍNIO (Sindico, Subsíndico e/ou Conselho Consultivo) acarretando em: redução da Vida Útil do empreendimento, da unidade autônoma (durabilidade) e de seus sistemas, ensejando a degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho e na obsolescência funcional.

Parágrafo Único: Constitui condição da garantia do Condomínio (áreas privativas e comuns) a correta manutenção preventiva da unidade autônoma e das áreas comuns do Condomínio, sendo certo que o condômino (proprietário) é responsável pela manutenção preventiva de sua unidade autônoma e responsável solidário com o Sindico, Subsíndico e Conselho Consultivo pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

ARTIGO 35: O Condomínio declara ter ciência de que os exemplares arbóreos existentes na área em questão e/ou no entorno do empreendimento constituem vegetação protegida, de acordo com a legislação em vigor, sendo certo que o mesmo se responsabiliza por sua conservação e manutenção, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas pela legislação vigente.

ARTIGO 36: Fica esclarecido que, do imóvel objeto da matrícula nº 151.680, será doada para a Prefeitura desta Municipalidade a área de 138,79m² em conformidade com o artigo 67 da Lei nº 16.402/2016, remanescendo no imóvel a área de 1.803,11m².

ARTIGO 37: Do regulamento interno:

O presente Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos do Setor Serviços de Moradia e do Setor Residencial do "**YOU, HARMONIA**":

10º RI SP

Parágrafo Primeiro: Devem os Condôminos observar o que segue:

a) não abandonar registros e torneiras de água abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;

b) não instalar fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios, inscrições, ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores dos edifícios ou portas, prejudicando sua estética, ressalvado o disposto na Convenção, e, tão pouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

c) não violar de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos;

d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;

e) não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos e detritos nas partes ou coisas de propriedade e uso comum, assim como pelas janelas;

f) comunicar ao Síndico do Condomínio ou aos Subsíndicos de cada setor, qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública; e

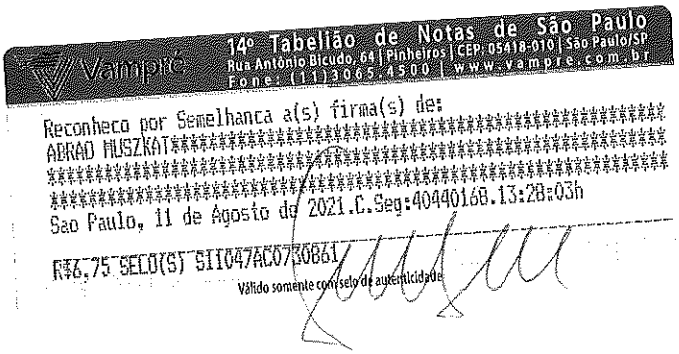
g) não ter ou usar instalações ou qualquer material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais ocupantes do Condomínio.

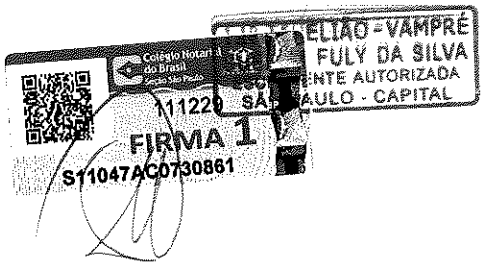
Parágrafo Segundo: O Condômino que aumentar as despesas comuns por motivo de seu interesse deverá pagar pelo excesso.

Parágrafo Terceiro: Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembleia dos Condôminos do Setor Serviços de Moradia e do Setor Residencial, convocada e instalada na forma prevista na Especificação e Convenção de Condomínio, que deliberará pela maioria de votos dos Condôminos, que representem as frações ideais de terreno, as quais correspondem às unidades autônomas.

São Paulo, 10 de agosto de 2021.

HARMONY YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.





(Página de assinaturas da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado "**YOU, HARMONIA**").