MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "VISTA MADALENA BY YOU,INC"

RUA PAULISTÂNIA, Nºs 72 E 80
RUA SENADOR CÉSAR LACERDA VERGUEIRO, Nºs 522 E 534

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º: O Condomínio objeto da presente Convenção será de uso misto, conterá 01 (uma) Torre com 03 (três) subsolos, térreo e 24 (vinte e quatro) pavimentos superiores, além de barrilete, reservatório e cobertura, totalizará **289 (duzentas e oitenta e nove) unidades autônomas**, e será composto por 04 (quatro) setores condominiais, quais sejam:

Setores Condominiais	**Setor Residencial 1 (R2V-2)**
	Setor Residencial 2 (R2V-2)
	Setor Serviços de Moradia (NR1-12)
	Setor Comercial (NR1-3)

SETOR RESIDENCIAL 1

Conterá **83 (oitenta e três) apartamentos**, assim distribuídos:

Setor Residencial 1		
Pavimento	**N° de apartamentos**	**Subtotal**
8º ao 23º	05	80
24º	03	03
Total		**83**

O **Setor Residencial 1** possui acesso independente pela Rua Senador César Lacerda Vergueiro, nº 534.

SETOR RESIDENCIAL 2

Conterá **135 (cento e trinta e cinco) unidades residenciais**, assim distribuídas:

Setor Residencial 2		
Pavimento	**N° de unidades residenciais**	**Subtotal**
1º ao 3º	15	45
4º ao 6º	30	90
Total		**135**

O **Setor Residencial 2** possui acesso pela Rua Paulistânia, nº 72.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

Conterá **69 (sessenta e nove) unidades não residenciais com serviços de moradia**, assim distribuídas:

Setor Serviços de Moradia		
Pavimento	**N° de unidades com serviços de moradia**	**Subtotal**
1º subsolo	13	13
Térreo	11	11
1º ao 3º	15	45
Total		**69**

O **Setor Serviços de Moradia** possui acesso pela Rua Paulistânia, nº 72.

SETOR COMERCIAL

Conterá **02 (duas) lojas/fachadas ativas**, assim distribuídas:

SETOR COMERCIAL		
Unidade	**Pavimento**	**Acesso**
Loja/fachada ativa **01**	Térreo	Rua Paulistânia, nº 80.
Loja/fachada ativa **02**	2º subsolo	Rua Senador César Lacerda Vergueiro, nº 522.

O **Setor Comercial** possui acesso e funcionamento independentes dos demais setores do empreendimento.

Parágrafo Primeiro: Cada um dos setores será distinto, de forma que o **Setor Residencial 1** não participará das questões relacionadas ao **Setor Residencial 2**, **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Comercial**, e, por sua vez, nenhum deles participará das questões relacionadas ao **Setor Residencial 1**, 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 Residencial 1**, o **Setor Residencial 2**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** são, porém, integrantes do "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**" e a ele subordinados.

10º RI SP

Parágrafo Segundo: É princípio fundamental desta Convenção, a servir, também, sempre de critério máximo de interpretação da mesma, que as unidades autônomas integrantes do **Setor Residencial 1**, do **Setor Residencial 2**, do **Setor Serviços de Moradia** e do **Setor Comercial** tenham total independência financeira e contábil (inclusive para a prestação de contas de cada setor condominial) frente ao restante do Condomínio, devendo, porém, o Condomínio e os seus setores serem administrados por uma mesma empresa administradora para fins de eficiência operacional e financeira.

Parágrafo Terceiro: 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 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 Quarto: O **Setor Residencial 1**, o **Setor Residencial 2**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** deverão possuir, cada qual, de forma distinta e independente, entre outras, as contabilidades, administração, 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 aos setores.

Parágrafo Quinto: A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter a maior independência funcional entre os setores condominiais, devendo 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 de despesas condominiais deve ser norteada visando à convivência harmônica entre os Condôminos de todos os setores condominiais.

Parágrafo Sexto: Nesse sentido, inobstante a independência administrativa entre os setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única Administradora, possibilitando, dessa maneira, o compartilhamento de serviços e contratos entre os referidos setores, objetivando eficiência operacional e financeira ao Condomínio como um todo, notadamente no que diz respeito ao rateio de despesas condominiais relacionadas à conservação e/ou manutenção de fachada, sinistros e seguros, dentre outros, além da negociação conjunta de contratos e prestação de serviços que resultem na redução de custos operacionais aos setores condominiais.

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 3° 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 RESIDENCIAL 1 - 3° SUBSOLO: parte da garagem com capacidade para a guarda de 58 (cinquenta e oito) automóveis de passeio, sendo 26 (vinte e seis) vagas cobertas e indeterminadas, numeradas para fins de identificação como 01, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 36, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 56, 57 e 58, sendo as vagas nºs 46, 49 e 52 destinadas a idosos, e 32 (trinta e duas) vagas cobertas e determinadas aos apartamentos, consideradas áreas comuns de uso exclusivo, conforme tabela do item IX abaixo, numeradas para fins de identificação como 02, 03, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53 e 54, além de 02 (duas) vagas para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"), assim designadas para fins de identificação e 06 (seis) vagas cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como 01MT a 06MT; rampa de veículos; área de manobra e estacionamento; circulação; 04 (quatro) elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada; copa para funcionários; vestiário masculino adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); vestiário feminino adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); tomada de ar; e vazios; **2° SUBSOLO**: será integrado por partes de propriedade e uso comum do respectivo setor, tais como: parte da garagem com capacidade para a guarda de 57 (cinquenta e sete) automóveis de passeio, sendo 25 (vinte e cinco) vagas cobertas e indeterminadas, numeradas para fins de identificação como 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 35, 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54 e 55, sendo as vagas nºs 45, 48 e 51 destinadas a idosos, e 32 (trinta e duas) vagas cobertas e determinadas aos apartamentos, consideradas áreas comuns de uso exclusivo, conforme tabela do item IX abaixo, numeradas para fins de identificação como 11, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 56 e 57, além de 02 (duas) vagas cobertas para motos, numeradas para fins de identificação como 01MT e 02MT e bicicletário com espaço para a guarda de 16 (dezesseis) bicicletas; clausura de automóveis para acesso ao 2º subsolo; clausura de automóveis para acesso ao 3º subsolo; rampa de veículos; área de manobra e estacionamento; clausura social; *hall* social; portaria com WC; *delivery*; clausura serviço; *hall de* serviço; circulação; 04 (quatro) elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada; área técnica; lixo; e vazios; **1°**

10º
RI
SP

SUBSOLO: 04 (quatro) elevadores sem parada no pavimento; escada pressurizada sem parada no pavimento; **TÉRREO**: 04 (quatro) elevadores e respectivos *halls* de acesso; 02 (duas) escadas pressurizadas, sendo uma de acesso aos subsolos e outra de acesso aos pavimentos superiores; circulação; área técnica; pressurização; salão de festas; copa; WC; WC adaptado ao uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); *lobby* festas; lazer descoberto; rota de fuga para a Rua Paulistânia; e vazios; **DO 1º PAVIMENTO AO 3º PAVIMENTO**: 04 (quatro) elevadores sem parada no pavimento; escada pressurizada sem parada no pavimento; **DO 4º PAVIMENTO AO 6º PAVIMENTO**: 04 (quatro) elevadores sem parada no pavimento; escada pressurizada sem parada no pavimento; **7º PAVIMENTO**: 04 (quatro) elevadores e respectivos *halls* de acesso; escada pressurizada com módulo de resgate; circulação; WC feminino; WC masculino; sala de massagem; *fitness* multi; *fitness* musculação; *fitness* cárdio; brinquedoteca; central aquecedor; vestiário feminino; vestiário masculino; sauna úmida; sauna seca; casa de bombas; piscina coberta; área de lazer descoberta; e vazios; **DO 8º PAVIMENTO AO 23º PAVIMENTO**: 04 (quatro) elevadores, sendo 02 (dois) com *halls* sociais de acesso; escada pressurizada com módulo de resgate; *hall* de serviço; área técnica; laje impermeabilizada somente no 8º pavimento; e vazios; **24º PAVIMENTO**: 04 (quatro) elevadores com respectivos *halls* sociais de acesso; escada pressurizada com módulo de resgate; WC adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); WC; *deck*; lazer descoberto; piscina descoberta; casa de bombas; e vazios.

SETOR RESIDENCIAL 2 - 1º SUBSOLO: parte da garagem com capacidade para a guarda de 54 (cinquenta e quatro) automóveis de passeio, todas as vagas são cobertas e indeterminadas, numeradas para fins de identificação de 01 a 54, sendo as vagas nºs 01, 02 e 03 destinadas a idosos, além de 01 (uma) vaga para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"), assim designadas para fins de identificação; rampa de veículos; área de manobra e estacionamento; e vazios; **TÉRREO**: acesso de veículos ao 1º subsolo; rampa de veículos; **DO 4º PAVIMENTO AO 6º PAVIMENTO**: circulação e áreas técnicas.

Fica esclarecido que o **Setor Residencial 2** não possui áreas comuns de uso exclusivo do setor situadas no 1º ao 3º pavimento, uma vez que, as áreas comuns dos referidos pavimentos são compartilhadas entre o **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia**, conforme descrições nos itens abaixo.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - 1º SUBSOLO: circulação e área técnica; **TÉRREO**: circulação; área técnica e laje impermeabilizada.

Fica esclarecido que o **Setor Serviços de Moradia** não possui áreas comuns de uso exclusivo do setor situadas no 1º ao 3º pavimento, uma vez que, as áreas comuns dos referidos pavimentos são compartilhadas entre o **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia**, conforme descrições nos itens abaixo.

LOJA/FACHADA ATIVA 02 INTEGRANTE DO SETOR COMERCIAL - 2º SUBSOLO: espaço descoberto para carga e descarga.

ÁREAS DE USO COMUM ENTRE O SETOR RESIDENCIAL 2 E O SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - 2º SUBSOLO: 03 (três) elevadores sem parada no

pavimento; **1º SUBSOLO**: 03 (três) elevadores e respectivos *halls* de acesso; circulação; escada ventilada com módulo de resgate; áreas técnicas; central de aquecimento; lixo; e vazios; **TÉRREO**: clausura; portaria; vestiário masculino adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); vestiário feminino adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); copa para funcionários; *delivery*; bicicletário com espaço para guarda de 18 (dezoito) bicicletas; WC masculino; WC feminino; WC adaptado para uso de pessoa com necessidades especiais ("PNE"); festas; copa; áreas de lazer descobertas; *coworking*; lavanderia; circulação; 02 (duas) escadas protegidas ventiladas, sendo uma de acesso aos subsolos e outra de acesso aos pavimentos superiores; 03 (três) elevadores e respectivos *halls* de acesso; área técnica; DML; *fitness*; *fitness* externo; *solarium*; piscina descoberta; e vazios; **DO 1° PAVIMENTO AO 3º PAVIMENTO**: 03 (três) elevadores e respectivos *halls* de acesso; circulação; escada protegida ventilada com módulo de resgate; áreas técnicas; e lajes impermeabilizadas somente no 1º pavimento; **DO 4° PAVIMENTO AO 6º PAVIMENTO**: escada protegida com módulo de resgate; circulação; 03 (três) elevadores e respectivos *halls* de acesso.

ÁREAS DE USO COMUM ENTRE O SETOR SERVIÇOS DE MORADIA E LOJA/FACHADA ATIVA 01 INTEGRANTE DO SETOR COMERCIAL - TÉRREO: 01 (uma) vaga descoberta para veículo utilitário.

ÁREAS DE USO COMUM ENTRE O SETOR RESIDENCIAL 1, O SETOR RESIDENCIAL 2 E O SETOR SERVIÇOS DE MORADIA - 3º SUBSOLO: 04 (quatro) reservatórios; bombas; telecom; circulação; *hall*; transformador; gerador; área técnica elétrica; distribuição ADM; tomada de ar; e vazios; **2º SUBSOLO**: área técnica elétrica; tomada de ar; e vazios; **BARRILETE**: barrilete; casa de bombas; acesso elevador; tampa dos poços dos elevadores; escada pressurizada; central de aquecedores; lajes impermeabilizadas; e vazios; **RESERVATÓRIOS**: acesso aos reservatórios; alçapão; 02 (dois) reservatórios; **COBERTURA**: área para previsão de placas solares; laje impermeabilizada; alçapão.

ÁREAS DE USO COMUM ENTRE O SETOR RESIDENCIAL 1, O SETOR RESIDENCIAL 2, O SETOR SERVIÇOS DE MORADIA E O SETOR COMERCIAL - 2º SUBSOLO: abrigos; passagem tubulação de águas pluviais; reservatório de escoamento; reservatório de aproveitamento das águas pluviais; bombas; e áreas permeáveis; **TÉRREO**: medidores; e áreas permeáveis.

Parágrafo Primeiro: As áreas mencionadas acima somente poderão ser utilizadas pelos Condôminos do respectivo setor, não sendo permitido o uso compartilhado das respectivas áreas.

Parágrafo Segundo: Considerando o disposto acima, importante ressaltar que deverão ser permitidos os acessos às áreas técnicas independente dos setores correspondentes às mesmas.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que o **Setor Residencial 1**, o **Setor Residencial 2**, o **Setor Serviços de Moradia** e o **Setor Comercial** compartilham, no 2º subsolo: abrigos; passagem tubulação de águas pluviais; reservatório de escoamento; reservatório de aproveitamento das águas pluviais; bombas; e áreas

permeáveis; no térreo: medidores; e áreas permeáveis, configurando, dessa forma, a natureza jurídica de área comum do empreendimento imobiliário denominado "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**".

B) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, os apartamentos integrantes do **Setor Residencial 1**, as unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial 2**, as unidades não residenciais com serviços de moradia integrantes do **Setor Serviços de Moradia**, e as lojas/fachadas ativas integrantes do **Setor Comercial**, a seguir discriminados:

SETOR RESIDENCIAL 1	
Pavimento	**Apartamentos**
8º Pavimento	801 / 802 / 803 / 804 / 805
9º Pavimento	901 / 902 / 903 / 904 / 905
10º Pavimento	1001 / 1002 / 1003 / 1004 / 1005
11º Pavimento	1101 / 1102 / 1103 / 1104 / 1105
12º Pavimento	1201 / 1202 / 1203 / 1204 / 1205
13º Pavimento	1301 / 1302 / 1303 / 1304 / 1305
14º Pavimento	1401 / 1402 / 1403 / 1404 / 1405
15º Pavimento	1501 / 1502 / 1503 / 1504 / 1505
16º Pavimento	1601 / 1602 / 1603 / 1604 / 1605
17º Pavimento	1701 / 1702 / 1703 / 1704 / 1705
18º Pavimento	1801 / 1802 / 1803 / 1804 / 1805
19º Pavimento	1901 / 1902 / 1903 / 1904 / 1905
20º Pavimento	2001 / 2002 / 2003 / 2004 / 2005
21º Pavimento	2101 / 2102 / 2103 / 2104 / 2105
22º Pavimento	2201 / 2202 / 2203 / 2204 / 2205
23º Pavimento	2301 / 2302 / 2303 / 2304 / 2305
24º Pavimento	2403 / 2404 / 2405

SETOR RESIDENCIAL 2	
Pavimento	**Unidades residenciais**
1º Pavimento	101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 108 / 109 / 110 / 111 / 112 / 113 / 114 / 115
2º Pavimento	201 / 202 / 203 / 204 / 205 / 206 / 207 / 208 / 209 / 210 / 211 / 212 / 213 / 214 / 215
3º Pavimento	301 / 302 / 303 / 304 / 305 / 306 / 307 / 308 / 309 / 310 / 311 / 312 / 313 / 314 / 315

4º Pavimento	401 / 402 / 403 / 404 / 405 / 406 / 407 / 408 / 409 / 410 / 411 / 412 / 413 / 414 / 415 / 416 / 417 / 418 / 419 / 420 / 421 / 422 / 423 / 424 / 425 / 426 / 427 / 428 / 429 / 430
5º Pavimento	501 / 502 / 503 / 504 / 505 / 506 / 507 / 508 / 509 / 510 / 511 / 512 / 513 / 514 / 515 / 516 / 517 / 518 / 519 / 520 / 521 / 522 / 523 / 524 / 525 / 526 / 527 / 528 / 529 / 530
6º Pavimento	601 / 602 / 603 / 604 / 605 / 606 / 607 / 608 / 609 / 610 / 611 / 612 / 613 / 614 / 615 / 616 / 617 / 618 / 619 / 620 / 621 / 622 / 623 / 624 / 625 / 626 / 627 / 628 / 629 / 630

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA	
Pavimento	**Unidades não residenciais com serviços de moradia**
1º Subsolo	S17 / S18 / S19 / S20 / S21 / S22 / S23 / S24 / S25 / S26 / S27 / S28 / S29
Térreo	17 / 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27
1º Pavimento	116 / 117 / 118 / 119 / 120 / 121 / 122 / 123 / 124 / 125 / 126 / 127 / 128 / 129 / 130
2º Pavimento	216 / 217 / 218 / 219 / 220 / 221 / 222 / 223 / 224 / 225 / 226 / 227 / 228 / 229 / 230
3º Pavimento	316 / 317 / 318 / 319 / 320 / 321 / 322 / 323 / 324 / 325 / 326 / 327 / 328 / 329 / 330

SETOR COMERCIAL	
Pavimento	**Loja/fachadas ativas**
2º Subsolo	Loja/fachada ativa 02
Térreo	Loja/fachada ativa 01

CAPÍTULO III

DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 3º: As unidades autônomas possuirão as seguintes áreas e frações ideais:

SETOR RESIDENCIAL 1

DO 8º PAVIMENTO AO 23º PAVIMENTO

1 – Os apartamentos finais **01** e **02** conterão, cada um, 104,940m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 67,440m², 3,060m² correspondente ao *hall* do elevador, 32,270m² correspondente ao terraço coberto e 2,170m²

correspondente a área técnica; a área comum de 109,025m², aí já incluído a área comum de uso exclusivo de 19,800m² correspondente ao direito de uso de 02 (duas) vagas cobertas e determinadas conforme tabela do item IX abaixo, para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 84,881m² de área comum coberta e 24,144m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 213,965m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,8443%.

2 – Os apartamentos finais **03** conterão, cada um, 70,360m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 50,790m², 17,360m² correspondente ao terraço coberto e 2,210m² correspondente a área técnica; a área comum de 68,882m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 52,920m² de área comum coberta e 15,962m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 139,242m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,5582%.

3 – Os apartamentos finais **04** conterão, cada um, 61,900m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 49,190m², 10,420m² correspondente ao terraço coberto e 2,290m² correspondente a área técnica; a área comum de 63,170m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 48,754m² de área comum coberta e 14,416m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 125,070m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,5041%.

4 – Os apartamentos finais **05** conterão, cada um, 73,380m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 52,520m², 18,560m² correspondente ao terraço coberto e 2,300m² correspondente a área técnica; a área comum de 71,140m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 54,569m² de área comum coberta e 16,571m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 144,520m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,5795%.

24º PAVIMENTO

5 – O apartamento final **03** conterá 70,530m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 51,080m², 17,240m² correspondente ao terraço coberto e 2,210m² correspondente a área técnica; a área comum de 69,050m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 53,044m² de área comum coberta e 16,006m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 139,580m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5598%.

6 – O apartamento final **04** conterá 61,900m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 49,190m², 10,420m² correspondente ao terraço coberto e 2,290m² correspondente a área técnica; a área comum de 63,170m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 48,754m² de área comum coberta e 14,416m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 125,070m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5041%.

7 – O apartamento final **05** conterá 74,030m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 52,900m², 18,830m² correspondente ao terraço coberto e 2,300m² correspondente a área técnica; a área comum de 71,548m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 54,924m² de área comum coberta e 16,624m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 145,578m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,5805%.

SETOR RESIDENCIAL 2

DO 1º PAVIMENTO AO 3º PAVIMENTO

8 – As unidades residenciais finais **01** conterão, cada uma, 25,080m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,150m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,901m², sendo 10,269m² de área comum coberta e 2,632m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,981m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1768%.

9 – As unidades residenciais finais **02**, **03**, **09** e **10** conterão, cada uma, 35,150m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,570m², 5,890m² correspondente ao terraço coberto e 1,690m² correspondente a área técnica; a área comum de 47,967m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,015m² de área comum coberta e 4,952m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 83,117m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3328%.

10 – As unidades residenciais finais **04** e **08** conterão, cada uma, 36,180m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 28,410m², 6,080m² correspondente ao terraço coberto e 1,690m² correspondente a área técnica; a área comum de

48,502m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,441m² de área comum coberta e 5,061m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,682m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3401%.

11 – As unidades residenciais finais **05** conterão, cada uma, 36,170m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 28,100m², 6,120m² correspondente ao terraço coberto e 1,950m² correspondente a área técnica; a área comum de 48,419m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,375m² de área comum coberta e 5,044m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,589m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3390%.

12 – As unidades residenciais finais **06** conterão, cada uma, 35,270m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,350m², 6,150m² correspondente ao terraço coberto e 1,770m² correspondente a área técnica; a área comum de 47,976m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,022m² de área comum coberta e 4,954m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 83,246m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3329%.

13 – As unidades residenciais finais **07** conterão, cada uma, 35,980m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,910m², 6,120m² correspondente ao terraço coberto e 1,950m² correspondente a área técnica; a área comum de 48,316m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,292m² de área comum coberta e 5,024m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,296m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3376%.

14 – As unidades residenciais finais **11**, **12**, **13**, **14** e **15** conterão, cada uma, 24,440m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,370m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,534m², sendo 9,978m² de área comum coberta e 2,556m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 36,974m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1718%.

DO 4º PAVIMENTO AO 6º PAVIMENTO

15 – As unidades residenciais finais **01** conterão, cada uma, 25,080m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,150m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,901m², sendo 10,271m² de área comum coberta e 2,630m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,981m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1768%.

16 – As unidades residenciais finais **02**, **03**, **09** e **10** conterão, cada uma, 35,150m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,570m², 5,890m² correspondente ao terraço coberto e 1,690m² correspondente a área técnica; a área comum de 47,967m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,015m² de área comum coberta e 4,952m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) construída de 83,117m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3328%.

17 – As unidades residenciais finais **04** e **08** conterão, cada uma, 36,180m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 28,410m², 6,080m² correspondente ao terraço coberto e 1,690m² correspondente a área técnica; a área comum de 48,502m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,441m² de área comum coberta e 5,061m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,682m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3401%.

18 – As unidades residenciais finais **05** conterão, cada uma, 36,170m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 28,100m², 6,120m² correspondente ao terraço coberto e 1,950m² correspondente a área técnica; a área comum de 48,419m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,375m² de área comum coberta e 5,044m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,589m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3390%.

19 – As unidades residenciais finais **06** conterão, cada uma, 35,270m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,350m², 6,150m² correspondente ao terraço coberto e 1,770m² correspondente a área técnica; a área comum de 47,976m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,022m² de área comum coberta e 4,954m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída +

descoberta) de 83,246m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3329%.

20 – As unidades residenciais finais **07** conterão, cada uma, 35,980m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 27,910m², 6,120m² correspondente ao terraço coberto e 1,950m² correspondente a área técnica; a área comum de 48,316m², aí já incluído a área de 9,900m² correspondente ao direito de uso de 01 (uma) vaga coberta e indeterminada para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo 43,292m² de área comum coberta e 5,024m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 84,296m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,3376%.

21 – As unidades residenciais finais **11**, **12**, **13**, **14** e **15** conterão, cada uma, 24,440m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,370m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,534m², sendo 9,978m² de área comum coberta e 2,556m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 36,974m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1718%.

22 – As unidades residenciais finais **16** conterão, cada uma, 25,680m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,480m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,600m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,173m², sendo 10,488m² de área comum coberta e 2,685m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,853m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1805%.

23 – As unidades residenciais finais **17** conterão, cada uma, 25,380m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,160m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,004m², sendo 10,352m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,384m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1782%.

24 – As unidades residenciais finais **18**, **19**, **20**, **21**, **22**, **23**, **27**, **28** e **29** conterão, cada uma, 24,440m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,370m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,534m², sendo 9,978m² de área comum coberta e 2,556m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 36,974m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1718%.

25 – As unidades residenciais finais **24** conterão, cada uma, 24,880m² de área

privativa total, sendo a área coberta principal de 20,670m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,610m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,736m², sendo 10,139m² de área comum coberta e 2,597m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,616m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1745%.

26 – As unidades residenciais finais **25** conterão, cada uma, 24,700m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,880m², 2,490m² correspondente ao terraço coberto e 1,330m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,729m², sendo 10,133m² de área comum coberta e 2,596m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,429m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1744%.

27 – As unidades residenciais finais **26** conterão, cada uma, 25,150m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,220m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,938m², sendo 10,300m² de área comum coberta e 2,638m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,088m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1773%.

28 – As unidades residenciais finais **30** conterão, cada uma, 25,380m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,160m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,004m², sendo 10,352m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,384m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1782%.

SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

1º SUBSOLO

29 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **S17** conterá 25,390m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,170m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,010m², sendo 10,358m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,400m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1783%.

30 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **S18, S19, S20, S21, S22, S23, S27** e **S28** conterão, cada uma, 24,500m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,430m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,566m², sendo 10,004m² de área comum coberta e 2,562m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,066m²;

correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1722%.

31 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **S24** conterá 24,880m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,670m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,610m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,736m², sendo 10,139m² de área comum coberta e 2,597m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,616m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1745%.

32 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **S25** conterá 24,670m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,850m², 2,490m² correspondente ao terraço coberto e 1,330m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,712m², sendo 10,120m² de área comum coberta e 2,592m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,382m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1742%.

33 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **S26** conterá 25,120m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,190m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,922m², sendo 10,286m² de área comum coberta e 2,636m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,042m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1771%.

34 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **S29** conterá 25,470m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,270m², 2,720m² correspondente ao terraço coberto e 1,480m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,074m², sendo 10,407m² de área comum coberta e 2,667m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,544m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1792%.

TÉRREO

35 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **17** conterá 25,390m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,170m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,010m², sendo 10,358m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,400m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1783%.

36 – As unidades não residenciais com serviços de moradia nºs **18, 19, 20, 21, 22** e **23** conterão, cada uma, 24,500m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,430m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,566m², sendo 10,004m² de

área comum coberta e 2,562m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,066m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1722%.

37 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **24** conterá 24,880m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,670m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,610m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,736m², sendo 10,139m² de área comum coberta e 2,597m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,616m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1745%.

38 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **25** conterá 24,670m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,850m², 2,490m² correspondente ao terraço coberto e 1,330m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,712m², sendo 10,120m² de área comum coberta e 2,592m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,382m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1742%.

39 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **26** conterá 25,120m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,190m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,922m², sendo 10,286m² de área comum coberta e 2,636m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,042m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1771%.

40 – A unidade não residencial com serviços de moradia nº **27** conterá 25,470m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,270m², 2,720m² correspondente ao terraço coberto e 1,480m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,074m², sendo 10,407m² de área comum coberta e 2,667m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,544m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,1792%.

DO 1º PAVIMENTO AO 3º PAVIMENTO

41 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **16** conterão, cada uma, 25,680m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,480m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,600m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,173m², sendo 10,488m² de área comum coberta e 2,685m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,853m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1805%.

42 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **17** conterão, cada

uma, 25,390m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,170m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,010m², sendo 10,358m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,400m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1783%.

43 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **18, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28** e **29** conterão, cada uma, 24,500m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,430m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,566m², sendo 10,004m² de área comum coberta e 2,562m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,066m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1722%.

44 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **24** conterão, cada uma, 24,880m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,670m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,610m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,736m², sendo 10,139m² de área comum coberta e 2,597m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,616m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1745%.

45 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **25** conterão, cada uma, 24,670m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 20,850m², 2,490m² correspondente ao terraço coberto e 1,330m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,712m², sendo 10,120m² de área comum coberta e 2,592m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 37,382m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1742%.

46 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **26** conterão, cada uma, 25,120m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,190m², 2,460m² correspondente ao terraço coberto e 1,470m² correspondente a área técnica; a área comum de 12,922m², sendo 10,286m² de área comum coberta e 2,636m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,042m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,1771%.

47 – As unidades não residenciais com serviços de moradia finais **30** conterão, cada uma, 25,390m² de área privativa total, sendo a área coberta principal de 21,170m², 2,600m² correspondente ao terraço coberto e 1,620m² correspondente a área técnica; a área comum de 13,010m², sendo 10,358m² de área comum coberta e 2,652m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 38,400m²; correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade

de 0,1783%.

SETOR COMERCIAL

2º SUBSOLO

48 – A **loja/fachada ativa 02** conterá 73,660m² de área privativa total; a área comum de 13,895m², aí já incluído a área comum de uso exclusivo correspondente ao direito de uso de 01 (um) espaço descoberto para carga e descarga situado no 2º subsolo, sendo 0,424m² de área comum coberta e 13,471m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 87,555m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,4018%.

TÉRREO

49 – A **loja/fachada ativa 01** conterá 90,020m² de área privativa total; a área comum de 1,679m², sendo 0,509m² de área comum coberta e 1,170m² de área comum descoberta; perfazendo a área total real (construída + descoberta) de 91,699m²; correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,4838%.

CAPÍTULO IV

DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 4º: Os direitos de cada Condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva e inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com suas partes acessórias, sendo, assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

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, somente poderão ser realizadas após o consentimento por escrito do Síndico.

Parágrafo Segundo: Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer Condômino, as despesas de reparo correrão por conta dos Condôminos do Setor Condominial em questão.

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, administrador, zelador/supervisor de serviços, e funcionários de repartições ou empresa de serviços públicos, quando se fizer necessário para verificação ou reparos.

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

Parágrafo Sexto: Os Condôminos terão o direito de usar, fruir, administrar e usufruir de 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 Condomínio.

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 os marceneiros, por ocasião da montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinhas, ou ainda perfurem inadvertidamente parte da canalização elétrica ou hidráulica.

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

Parágrafo Décimo Segundo: Os Condôminos deverão executar as manutenções preventivas em conformidade com o Manual do Proprietário, observadas as condições e prazos ali indicados, sob pena de comprometer a garantia, sendo certo, ainda, que o não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade dos Condôminos, podendo, inclusive,

comprometer a garantia prevista em lei.

Parágrafo Décimo Terceiro: 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 do Condomínio, sejam elas fechadas ou parcialmente fechadas.

TÍTULO I - ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

Parágrafo Primeiro: O Condomínio, nas áreas comuns, compromete-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito bem como das paredes de azulejo tendo especial atenção nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos. Na lavagem 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 Segundo: O Condomínio deverá - no período de 03 (três) em 03 (três) anos - conservar e revisar a fachada da Torre, a qual deverá ser limpa, lavada, pintada e receber aplicação de silicone, se for o caso, além do respectivo tratamento de fissuras.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e alumínio, através de aplicações periódicas de lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

Parágrafo Quarto: O Condomínio compromete-se a evitar que se joguem gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, bem como providenciar a limpeza semestral dos ralos, evitando entupimento e mau cheiro.

Parágrafo Quinto: Deverão ser feitos pelo Condomínio contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas, sistemas de incêndio e pressurização, sistemas de automação e segurança, luz de emergência, SPDA (para raios), antena coletiva e interfones, portões automáticos das garagens, gerador de energia elétrica e ar condicionado, entre outros. Deverá também o Condomínio providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns, sendo certo que somente serão comuns aos 04 (quatro) setores condominiais, as despesas que, necessariamente, digam respeito ao Condomínio como um todo, devendo as demais serem apropriadas em cada Setor ou, ainda, grupo de Setores, quando se tratar de áreas e equipamentos compartilhados.

Parágrafo Sexto: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade do Condomínio, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei, sendo certo que o Condomínio ou Setor Condominial, quando for o caso, deverá executar as manutenções preventivas

previstas no Manual do Proprietário, nas condições e prazos ali indicados sob pena de comprometer a garantia.

Parágrafo Sétimo: As obras de caráter coletivo que interessarem à estrutura da Torre e às partes e coisas de propriedade comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os Condôminos, na proporção de suas frações ideais, indicadas no Capítulo VII.

TÍTULO II - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL 1

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Residencial 1** 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, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Residencial 1** serão reparadas à custa dos Condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do Condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

TÍTULO III - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL 2

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Residencial 2** 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, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Residencial 2** serão reparadas à custa dos Condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do Condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

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

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Serviços de Moradia** 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, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Serviços de Moradia** serão reparadas à custa dos Condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do Condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

TÍTULO V - ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR COMERCIAL

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do **Setor Comercial** 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, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

Parágrafo Segundo: As partes, dependências e instalações comuns do **Setor Comercial** serão reparadas à custa dos Condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do Condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.

TÍTULO V - ÁREAS COMUNS DE USO COMPARTILHADO ENTRE SETORES CONDOMINIAIS

Parágrafo Primeiro: As partes, dependências e instalações compartilhadas entre os setores condominiais são de uso e fruição exclusiva de seus titulares e ocupantes ou visitantes.

Parágrafo Segundo: As áreas compartilhadas entre os setores condominiais 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, concorrendo o Condômino, ainda, para o reembolso das despesas de remoção ao Condomínio, caso existentes, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis da efetivação da despesa.

CAPÍTULO V

DAS PROIBIÇÕES:

ARTIGO 5º: É vedado aos Condôminos:

a) Mudar a forma, a cor ou aspecto externo da Torre, respeitando o projeto arquitetônico do empreendimento;

b) Executar quaisquer obras adicionais em sua Unidade Autônoma que desrespeitem o estilo do empreendimento e seu projeto arquitetônico;

c) Mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua Unidade Autônoma, salvo permissão unânime de todos os Condôminos do empreendimento e ressalvado o disposto nos parágrafos terceiro e quarto abaixo;

d) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas das empregadas no empreendimento, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do síndico, após a deliberação dos Condôminos;

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

f) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança dos demais Condôminos ou do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;

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

h) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns, bem como nas áreas de terraços das demais unidades autônomas;

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

j) 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 ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio;

k) Lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo regulamento interno ou Administração, devendo-se proceder obrigatoriamente à coleta seletiva de resíduos na unidade privativa, em conformidade com normas e procedimentos internos do Condomínio e Setor Condominial;

l) Utilizar-se dos empregados do Condomínio e Setor Condominial para serviços particulares;

m) Manter animais demasiadamente ruidosos e/ou que causem perturbações aos demais Condôminos;

n) Lavar áreas secas ou qualquer outra que somente possa ser tratada por outro meio que dispense a lavagem;

o) 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 as demais unidades; e

p) Alterar a área destinada aos jardins do empreendimento, não sendo permitido plantar, cortar, regar ou utilizar fertilizantes e pesticidas, sendo o Condomínio ou Setor Condominial responsável pela manutenção e irrigação da mesma, visando manter seu paisagismo original.

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.

Parágrafo Segundo: Os Condôminos, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas de *halls*, 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 e, ainda, a multa prevista nesta Convenção.

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

Parágrafo Quarto: Fica expressamente proibido aos Condôminos o fechamento dos terraços em contrariedade às normas legais, ou de maneira e características diversas dos padrões arquitetônicos pré-definidos pela Incorporadora.

Parágrafo Quinto: Em atenção ao parágrafo quarto acima, fica esclarecido, ainda, que os adquirentes das unidades autônomas poderão optar pelo serviço de personalização oferecido pela Incorporadora de modo a realizar a entrega da respectiva unidade já com o fechamento retrátil do terraço que atenderá as normas legais e os padrões arquitetônicos do Condomínio.

CAPÍTULO VI

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 6º: As decisões assembleares assim se estruturam:

a) Nas Assembleias gerais do **Setor Residencial 1** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;

b) Nas assembleias gerais do **Setor Residencial 2** e do **Setor Serviços de Moradia** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse de ambos os setores;

c) Nas Assembleias gerais do **Setor Residencial 2** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;

d) Nas Assembleias gerais do **Setor Serviços de Moradia** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor;

e) Nas Assembleias gerais do **Setor Comercial** somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo setor.

f) Caso haja necessidade, poderá haver também Assembleia para votação e deliberação de assuntos de interesse entre diferentes setores condominiais que digam respeito às áreas e serviços compartilhados entre os mesmos, e desde que não digam respeito ao Condomínio como um todo, caso em que ocorrerá a hipótese prevista na alínea "a", acima.

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

a) Pelo Síndico do Condomínio;

b) Pelo Subsíndico do **Setor Residencial 1**;

c) Pelo Subsíndico do **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia**;

d) Pelo Subsíndico do **Setor Comercial**; 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.

Parágrafo Terceiro: Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação em Assembleia Geral do Condomínio:

a) Alteração do Regimento Interno e assuntos gerais, que não os abaixo relacionados: maioria simples dos votos dos Condôminos presentes na assembleia;

b) Realização de obras úteis no Condomínio: maioria de votos dos Condôminos (metade mais um);

c) Destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o Condomínio; membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta dos presentes na assembleia;

d) Modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos proporcionais do Condomínio, excetuando-se, expressamente, aquelas que exigirão unanimidade dos votos do Condomínio;

e) Realização de obras voluptuárias no Condomínio: 2/3 (dois terços) dos votos proporcionais do Condomínio;

f) Realização de obras em acréscimo às já existentes, nas áreas de propriedade e de uso comum, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos proporcionais do Condomínio, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos Condôminos, das partes próprias ou comuns;

g) Reconstrução ou venda do terreno e materiais na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, ou ameaça de ruína: maioria absoluta de votos do Condomínio (metade mais um);

h) Alteração de disposições que afetem diretamente o direito de propriedade dos Condôminos ou mudança de destinação do edifício ou da unidade autônoma: 2/3 (dois terços) do Condomínio; e

i) Construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias: unanimidade dos votos do Condomínio.

Parágrafo Quarto: Fica esclarecido que, salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos Condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e, em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

TÍTULO I

DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 7°: 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 do Condomínio;

b) Eleição do Síndico, Subsíndicos de cada setor condominial e do Conselho Fiscal;

c) Apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico do Condomínio ou do subsíndico do Setor Condominial, relativas ao exercício findo;

d) Resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos Condôminos do Condomínio ou do Setor Condominial, se for o caso, 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 carta ou por meio digital 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, ¼ (um quarto) dos Condôminos poderá fazê-la.

Parágrafo Segundo: Fica expressamente autorizada a realização de Assembleias Condominiais virtuais, ou seja, tanto a convocação pelo Síndico, quanto as deliberações serão realizadas por meio digital, de modo que as deliberações tomadas serão informadas através de ata registrada em cartório e distribuída também por meio digital.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia instalar-se-á em primeira convocação com o quórum de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio ou do Setor Condominial, se for o caso 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 Quarto: As decisões serão tomadas pelo rateio político, ou seja, na proporção do coeficiente de rateio correspondente à respectiva unidade autônoma, em conformidade com a planilha de rateios de despesas e poder político constante do artigo 9° abaixo, e serão vinculantes e obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que ausentes na Assembleia.

Parágrafo Quinto: 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, o subsíndico, nem qualquer dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Sexto: 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, excetuando-se a Incorporadora que poderá representar unidades em qualquer número, sem limitação, enquanto houver unidades autônomas a serem comercializadas no empreendimento.

TÍTULO II

DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA

ARTIGO 8°: As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por Condôminos, representando no mínimo 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio, 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 ou Setor Condominial, se for o caso;

b) Destituir o Síndico do Condomínio ou Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, quando tenha ocorrido falta grave.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do Síndico ou de Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, 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 do Condomínio como um todo somente poderão ser aprovadas por 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais, ficando ressalvados os casos especiais e que exijam unanimidade de todos os Condôminos.

CAPÍTULO VII

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 9°: São despesas ordinárias do Condomínio aquelas atinentes à manutenção e conservação das partes e serviços comuns integrantes do Condomínio, inclusive a remuneração do Síndico e da Administradora, quando for o caso, as quais serão rateadas, entre os Condôminos, na proporção indicada abaixo:

UNIDADES	QUANT.	RATEIO 1	RATEIO 2	RATEIO 3	RATEIO 4	RATEIO 5	RATEIO 6
		GERAL	DENTRO DE CADA SETOR	ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS ENTRE OS SETORES RESIDENCIAL 2 / SERVIÇOS DE MORADIA	ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS ENTRE O SETOR SERVIÇOS DE MORADIA E LOJA/FACHADA ATIVA 2	ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS ENTRE OS SETORES RESIDENCIAL 1 / RESIDENCIAL 2 / SERVIÇOS DE MORADIA	ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS NO SETOR RESIDENCIAL 2 - VAGAS ESTACIONAMENTO
		%	%	%	%	%	%
SETOR RESIDENCIAL 1							
8° AO 23° PAVIMENTO							
FINAL 01 / 02	**32**	**0,8481%**	**1,5370%**			**0,8693%**	
FINAL 03	**16**	**0,5606%**	**1,0160%**			**0,5631%**	

FINAL 04	16	0,5064%	0,9176%			0,5086%	
FINAL 05	16	0,5821%	1,0549%			0,5847%	
24º PAVIMENTO							
FINAL 03	1	0,5622%	1,0191%			0,5648%	
FINAL 04	1	0,5064%	0,9176%			0,5086%	
FINAL 05	1	0,5866%	1,0633%			0,5891%	
TOTAL 1	83	55,1800%	100,0000%			55,9825%	
SETOR RESIDENCIAL 2							
1º AO 3º PAVIMENTOS							
FINAL 01	3	0,1776%	0,5495%	0,3985%		0,1782%	
FINAL 02 / 03 / 09 / 10	12	0,3343%	1,0346%	0,7533%		0,3358%	1,8519%
FINAL 04 / 08	6	0,3416%	1,0574%	0,7698%		0,3431%	1,8519%
FINAL 05	3	0,3405%	1,0539%	0,7673%		0,3420%	1,8519%
FINAL 06	3	0,3344%	1,0350%	0,7535%		0,3359%	1,8519%
FINAL 07	3	0,3391%	1,0495%	0,7641%		0,3406%	1,8519%
FINAL 11 / 12 / 13 / 14 / 15	15	0,1725%	0,5340%	0,3888%		0,1733%	
4º AO 6º PAVIMENTOS							
FINAL 01	3	0,1776%	0,5495%	0,3985%		0,1782%	
FINAL 02 / 03 / 09 / 10	12	0,3343%	1,0346%	0,7533%		0,3358%	1,8519%
FINAL 04 / 08	6	0,3416%	1,0574%	0,7698%		0,3431%	1,8519%
FINAL 05	3	0,3405%	1,0539%	0,7673%		0,3420%	1,8519%
FINAL 06	3	0,3344%	1,0350%	0,7535%		0,3359%	1,8519%
FINAL 07	3	0,3391%	1,0495%	0,7641%		0,3406%	1,8519%
FINAL 11 / 12 / 13 / 14 / 15	15	0,1725%	0,5340%	0,3888%		0,1733%	
FINAL 16	3	0,1813%	0,5612%	0,4085%		0,1821%	
FINAL 17	3	0,1790%	0,5540%	0,4033%		0,1798%	
FINAL 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 27 / 28 / 29	27	0,1725%	0,5340%	0,3888%		0,1733%	
FINAL 24	3	0,1753%	0,5425%	0,3950%		0,1761%	
FINAL 25	3	0,1752%	0,5423%	0,3948%		0,1760%	
FINAL 26	3	0,1781%	0,5512%	0,4013%		0,1789%	
FINAL 30	3	0,1790%	0,5540%	0,4033%		0,1798%	
VALORES SEM POSSIBILIDADE DE RATEIO MATEMÁTICO			-0,0002%				-0,0026%
TOTAL 2	135	32,3082%	100,0000%	72,7974%		32,4528%	100,0000%
SETOR SERVIÇOS DE MORADIA							
1º SUBSOLO							
Nº S17	1	0,1791%	1,4837%	0,4035%	1,4357%	0,1799%	
Nº S18 / S19 / S20 / S21 / S22 / S23 / S27 / S28	8	0,1730%	1,4332%	0,3888%	1,3868%	0,1733%	
Nº S24	1	0,1753%	1,4524%	0,3950%	1,4054%	0,1761%	
Nº S25	1	0,1750%	1,4498%	0,3948%	1,4029%	0,1760%	
Nº S26	1	0,1779%	1,4738%	0,4013%	1,4261%	0,1789%	
Nº S29	1	0,1799%	1,4910%	0,4055%	1,4429%	0,1808%	
TÉRREO							
Nº 17	1	0,1791%	1,4839%	0,4035%	1,4357%	0,1799%	
Nº 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23	6	0,1730%	1,4332%	0,3888%	1,3868%	0,1733%	
Nº 24	1	0,1753%	1,4524%	0,3950%	1,4054%	0,1761%	
Nº 25	1	0,1750%	1,4498%	0,3948%	1,4029%	0,1760%	
Nº 26	1	0,1779%	1,4738%	0,4013%	1,4261%	0,1789%	
Nº 27	1	0,1799%	1,4911%	0,4055%	1,4429%	0,1808%	
1º AO 3º PAVIMENTOS							
FINAL 16	3	0,1813%	1,5023%	0,4225%	1,4537%	0,1821%	
FINAL 17	3	0,1791%	1,4837%	0,4035%	1,4357%	0,0002%	
FINAL 18 / 19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 27 / 28 / 29	27	0,1730%	1,4332%	0,3888%	1,3868%	0,1733%	
FINAL 24	3	0,1753%	1,4524%	0,3950%	1,4054%	0,1761%	
FINAL 25	3	0,1750%	1,4498%	0,3948%	1,4029%	0,1760%	
FINAL 26	3	0,1779%	1,4738%	0,4013%	1,4261%	0,1789%	
FINAL 30	3	0,1791%	1,4837%	0,4033%	1,4357%	0,1798%	

TOTAL 3	**69**	**12,0705%**	**100,0000%**	**27,2022%**	**96,7633%**	**11,5680%**	
SETOR COMERCIAL							
2º SUBSOLO							
LOJA / FACHADA ATIVA 2	**1**	**0,2004%**	**45,4166%**		**3,2367%**		
TÉRREO							
LOJA / FACHADA ATIVA 1	**1**	**0,2409%**	**54,5834%**				
TOTAL 4	**2**	**0,4413%**	**100,0000%**		**3,2367%**		
VALORES SEM POSSIBILIDADE DE RATEIO MATEMÁTICO				0,0004%		-0,0033%	-0,0026%
TOTAL EMPREENDI-MENTO	**289**	**100,0000%**		**100,0000%**	**100,0000%**	**100,0000%**	**100,0000%**

Parágrafo Único: Fica esclarecido que o rateio de despesas será efetuado entre os Condôminos dos respectivos setores aos quais as despesas pertencerem, sendo certo, ainda, que as lojas/fachadas ativas integrantes do **Setor Comercial** concorrerão no rateio das despesas advindas de áreas comuns de uso compartilhado entre os setores ou, ainda, de serviços que atendam todas as unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário denominado "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**".

ARTIGO 10: Cada Condômino concorrerá antecipada e mensalmente para todas as despesas ordinárias do Condomínio, na proporção do coeficiente de rateio de despesas correspondente à sua unidade autônoma, conforme tabela de rateio constante do artigo acima e no anexo auxiliar, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o quinto dia de cada mês a que corresponder. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a(s) respectiva(s) quota(s) na forma deliberada na Assembleia Geral que as tiver aprovado e informada(s) através de ata registrada em cartório e distribuída por meio digital.

Parágrafo Primeiro: Constituem despesas ordinárias condominiais:

a) Os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no artigo 16, adiante);

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

c) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás de áreas comuns e, quando não houver sistema de medição individual instalado, das unidades autônomas;

d) Conservação, limpeza, reparações e manutenções da Torre e de suas partes de uso comum, de seus serviços e correlatos;

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

f) Despesas com a administração, e se for o caso, do Síndico;

g) Salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;

h) As despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio;

i) As despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança;

j) As verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;

k) Outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral; e

l) Relativas às obras que interessarem à estrutura integral da Torre e as partes de propriedade e uso comum aos setores, e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a assembleia geral venha a instituir.

Parágrafo Segundo: As despesas extraordinárias, assim se entendendo aquelas que não sejam habituais, bem como as despesas com obras e melhorias, necessárias ou não, porém convenientes à maioria absoluta dos Condôminos, dependem de prévia autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: 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 Quarto: O adquirente da Unidade Autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas, a menos que antes da transferência, obtenha do Síndico ou do administrador, declaração escrita da inexistência de débitos decorrentes de despesas de Condomínio.

Parágrafo Quinto: Os Condôminos que aumentarem as despesas por suas conveniências pagarão o excesso a que deram causa.

Parágrafo Sexto: Os Condôminos suprirão o Condomínio 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 até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do síndico ou da Administradora, das quantias que tiverem sido autorizadas em Assembleia Geral Extraordinária, para atender os gastos não previstos nos orçamentos Condominiais.

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

Parágrafo Oitavo: O Condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas quotas condominiais, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, excetuando-se quando a matéria exigir o quórum pela unanimidade dos Condôminos.

Parágrafo Nono: A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos Condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais, podendo ainda, haver receitas de cessão de áreas comuns para prestação de serviços ou afins, reserva de áreas comuns para uso de caráter privado, dentre outros.

CAPÍTULO VIII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 11: Levando-se em conta a existência de 04 (quatro) Setores Condominiais - **Setor Residencial 1**, **Setor Residencial 2**, **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Comercial** - com características próprias, cada um deles terá a mais ampla autonomia (inclusive, mas não apenas administrativa, financeira e contábil) na forma estabelecida nesta Convenção, sendo que, na medida do possível, farão seus registros fiscais, previdenciários e administrativos sempre de forma independente, bem como ficará submetido a normas específicas e separadas de utilização e convivência. Despesas e receitas advindas do compartilhamento de áreas, equipamentos, prestação de serviços e afins entre setores deverão ser objeto de prestação de contas específica, de tal forma que seja possível identificar nos orçamentos, propostas comerciais, contratos e notas fiscais a quais setores se destinam para efeito administrativo, financeiro e contábil e adequada apropriação de rateios.

Parágrafo Único: Inobstante a independência administrativa entre os setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única Administradora, possibilitando, dessa maneira, o compartilhamento de serviços e contratos entre os referidos setores, objetivando eficiência operacional e financeira ao Condomínio como um todo.

ARTIGO 12: A sindicatura do Condomínio assim se estrutura:

a) Haverá um Síndico Geral, com poder de representação do Condomínio, assessorado por um Conselho Fiscal;

b) Haverá um Subsíndico do **Setor Residencial 1** com poder de representação perante o Condomínio;

c) Haverá um Subsíndico do **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia** com poder de representação perante o Condomínio; e

d) Haverá um Subsíndico do **Setor Comercial** com poder de representação perante o Condomínio.

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, cujas funções poderão ser remuneradas, em relação ao Condomínio, as mesmas atribuições cabíveis ao Subsíndico de cada um dos setores condominiais, mas tão somente no que diga respeito ao Condomínio como um todo, sendo certo, portanto, que caberá a cada Subsíndico, em relação ao setor o qual representa, as mesmas atribuições cabíveis ao Síndico no Condomínio como um todo, sendo responsável por todos os assuntos de ordem específica do respectivo setor.

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; e

h) Prestar contas à Assembleia Geral, anualmente e quando exigidas.

Parágrafo Quarto: Além das atribuições supracitadas, visando garantir a vida útil, segurança e solidez do edifício, o síndico, os subsíndicos e Condôminos são responsáveis por adotar todas as medidas necessárias à manutenção e

conservação do Condomínio, para preservar ou recuperar as condições adequadas ao uso previsto para a edificação, de forma que todos os serviços realizados previnam ou corrijam a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes, ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

Parágrafo Quinto: O Condômino que desejar reformar sua unidade deverá apresentar ao Subsíndico do Setor Condominial ao qual pertencer projeto de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da ART/RRT, devidamente recolhida, competindo ao Subsíndico a fiscalização de tais obras, de forma a preservar a Vida Útil do empreendimento, observando-se as recomendações constantes do Manual de Uso e Operação do Condomínio e demais normativos inerentes.

Parágrafo Sexto: 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 Sétimo: A Construtora e/ou a Incorporadora 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.

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

Parágrafo Nono: Caberá também ao Síndico exercer suas atribuições 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 condominiais.

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

Parágrafo Décimo Primeiro: O Síndico do Condomínio e os Subsíndicos dos setores condominiais poderão ser reeleitos.

Parágrafo Décimo Segundo: O Conselho Fiscal será responsável por assessorar o Síndico e os Subsíndicos e fiscalizar as contas do Condomínio e de cada um dos setores condominiais, podendo ser composto por 04 (quatro) membros, sendo cada conselheiro eleito por um dos setores condominiais e todos com os mesmos poderes, elegendo-se como Presidente do Conselho, o representante do **Setor Residencial 1**. Além dos conselheiros efetivos, poderão ser eleitos até 04 (quatro) suplentes, sendo

cada suplente eleito por um dos setores e todos com os mesmos poderes, com o intuito de facilitar a substituição imediata no caso de vacância de cargo(s) no Conselho durante o respectivo mandato.

Parágrafo Décimo Terceiro: Competirá ao Conselho Fiscal, cujas funções não são remuneradas, assessorar o Síndico e os Subsíndicos na solução dos problemas referentes ao Condomínio e ainda terá as seguintes atribuições:

a) Examinar e emitir parecer sobre as contas do Condomínio e dos setores condominiais;

b) Auxiliar na elaboração da proposta da previsão orçamentária.

Parágrafo Décimo Quarto: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico do Condomínio ou de Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, assumirá as funções o Presidente do Conselho Fiscal.

Parágrafo Décimo Quinto: O Presidente do Conselho Fiscal, acumulando as funções do Síndico do Condomínio ou de Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 30 (trinta) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico do Condomínio ou Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, cujo mandato vigorará até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Décimo Sexto: Inobstante a independência administrativa entre os setores condominiais, os mesmos serão administrados por uma única empresa contratada pelo Condomínio, sendo certo, ainda, que o **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia** poderá contratar uma empresa especializada em razão das especificidades da locação por temporada (sistemas de gestão de reservas, decoração de unidades privativas do *pool* de locações, prestação de contas a proprietários investidores participantes do *pool* de locações, obrigatoriedade de serviços de limpeza, recolhimento de impostos, dentre outros) e da evolução de locações com bandeiras hoteleiras ou gestoras especializadas.

Parágrafo Décimo Sétimo: Cada Setor será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários. Para tanto, deverão constar as identificações "**Setor Residencial 1**", "**Setor Residencial 2**", "**Setor Serviços de Moradia**" e "**Setor Comercial**" nos contratos e ajustes que forem celebrados individualmente, sendo certo, ainda, que poderão ocorrer casos de compartilhamento de funcionários entre setores condominiais, de modo que o rateio será feito entre as unidades dos respectivos setores, conforme frações vigentes.

Parágrafo Décimo Oitavo: 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 04 (quatro) 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 de determinado setor condominial em relação aos demais setores;

d) A total ineficácia de qualquer decisão assemblear de determinado setor condominial a respeito dos demais setores;

e) A total ausência de legitimidade dos condôminos de determinado setor condominial nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias dos demais setores;

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 1**, **o Setor Residencial 2** 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 às unidades autônomas 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 integrantes do **Setor Residencial 1**, do **Setor Residencial 2** e do **Setor Serviços de Moradia**.

Parágrafo Décimo Nono: 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 condominiais.

TÍTULO I - DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 13: Cabe aos proprietários das unidades autônomas lojas/fachadas ativas elegerem o Subsíndico do respectivo setor, 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.

TÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO DO E DO SETOR RESIDENCIAL 2 E SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 14: Cabe aos proprietários das unidades residenciais e das unidades autônomas com serviços de moradia elegerem o Subsíndico para ambos os setores, 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.

TÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO DO SETOR RESIDENCIAL 1

ARTIGO 15: O **Setor Residencial 1** terá sua administração realizada por um Subsíndico, indicado pela Incorporadora, com mandato de, no máximo, 02 (dois) anos, sendo certo ainda, que o cargo de Subsíndico do referido setor condominial poderá ser cumulado ao cargo de Síndico do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Superado o período mencionado no *caput* deste artigo, competirá aos Condôminos, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, elegerem o Subsíndico, que poderá ser Condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao **Setor Residencial 1**, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: A escolha do Subsíndico, no caso de Condôminos ou ocupantes de Unidade Autônoma do **Setor Residencial 1** não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

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

Parágrafo Quarto: 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 1**, no que diz respeito à vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessar a todos os ocupantes, especificamente do setor ao qual pertencer;

b) Em questões que digam respeito exclusivo ao **Setor Residencial 1**, 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, ficando certo que caberá ao Síndico do Condomínio outorgar procuração com poderes específicos de representação ao Subsíndico do respectivo setor;

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;

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 1** 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 autônomas, dando-lhes a devida aplicação;

i) Ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário a conservação do **Setor Residencial 1** 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 1** de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou peso, possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro;

k) Elaborar a previsão orçamentária do **Setor Residencial 1** para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação, submetendo-o a deliberação dos Condôminos do respectivo setor condominial;

l) Fazer a escrituração em livro caixa e outros necessários, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro;

m) Manter em seu poder, como depositário o "Livro de Atas" das Assembleias e demais livros e documentos do **Setor Residencial 1**, sempre a disposição dos Condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados;

n) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção no que se referem à conservação e manutenção das áreas comuns do **Setor Residencial 1**.

Parágrafo Quinto: Fica esclarecido que as determinações desta Convenção referentes à administração do **Setor Residencial 1**, se aplicáveis, caberão também aos demais setores condominiais do empreendimento.

CAPÍTULO IX

DO SEGURO

ARTIGO 16: 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.

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.

Parágrafo Sexto: Fica esclarecido que, a critério do Subsíndico do **Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia** poderá ser contratada apólice de seguro complementar específica para os respectivos setores condominiais.

CAPÍTULO X

DO FUNDO DE RESERVA E MANUTENCÃO

ARTIGO 17: O Condomínio e cada um dos setores condominiais possuirão independentes Fundos de Reserva.

Parágrafo Primeiro: O valor correspondente ao Fundo de Reserva 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 Condomínio, ou 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 comuns do Condomínio ou 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 proprietários das lojas/fachadas ativas que poderão estabelecer livremente as respectivas regras.

Parágrafo Quarto: Para atender as despesas com as obras de atualização e reforma do **Setor Residencial 1**, **Setor Residencial 2** e do **Setor Serviços de Moradia** e suas instalações, não previstas em orçamento, assim como, com as obras de conservação da Torre 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 1**, do **Setor Residencial 2** 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 será deliberada pela assembleia geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

Parágrafo Oitavo: Fica esclarecido que 20% (vinte por cento) do saldo orçamentário de cada exercício anual findo, caso existente, será transferido para o fundo de reserva, sendo certo que o Condomínio, bem como o **Setor Residencial 1, Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia** poderão deliberar em assembleia um valor limite para a composição de seus respectivos fundos de reserva, além de consequente suspensão da arrecadação quando o referido valor for atingido.

CAPÍTULO XI

DAS PENALIDADES

ARTIGO 18: 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 do Condomínio ou Subsíndico de Setor Condominial, se for o caso, 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 Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio ou Setor Condominial poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

ARTIGO 19: O atraso no pagamento de qualquer contribuição condominial acarretará incidência de correção monetária conforme a Lei Vigente, juros de 1% (um por cento) ao mês, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total corrigido, bem como ao pagamento de custas e honorários de advogado, caso a cobrança seja judicial ou extrajudicial.

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

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

Parágrafo Terceiro: Das multas impostas pelo síndico, ou Subsíndico do Setor Condominial, 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, que dará ciência ao Síndico do Condomínio ou Subsíndico do Setor Condominial, se for o caso, dentro do prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data em que tiver a respectiva comunicação ou conhecimento do fato.

Parágrafo Quarto: O recurso previsto no Parágrafo Anterior será julgado pela Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária que se reunir.

Parágrafo Quinto: No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o Administrador, o Condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, por maioria simples (metade mais um) dos presentes.

ARTIGO 20: As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo Único: A Administradora, o Síndico ou Subsíndico de Setor Condominial não poderão, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos sob pena de ser responsabilizados pelas verbas que deixar de arrecadar, exceto no caso de que a Assembleia lhes dê poderes para negociação e/ou isenção de multas e juros.

CAPÍTULO XII

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

ARTIGO 21: 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 Condominiais;

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 sua conta, em caráter gratuito, placas de venda ou propaganda na frente do Condomínio e também em seu pavimento térreo, desde que tais placas respeitem a legislação em vigor.

ARTIGO 22: Serão oferecidos em benefício dos Condôminos do **Setor Residencial 1, Setor Residencial 2** e **Setor Serviços de Moradia** os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos, ficando certo que alguns destes serviços poderão ser realizados por empresas terceirizadas ou de forma remota, de modo que, por decisão de Assembleia Geral, alguns destes serviços poderão deixar de ser oferecidos:

a) Portaria/recepção;

b) Zeladoria/Supervisão de Serviços;

c) Limpeza das áreas comuns;

d) Administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;

e) Serviços de recebimento e armazenamento provisório de pequenos volumes e correspondências, sendo certo que o recebimento de volumes será limitado ao espaço destinado para tal serviço conforme o projeto aprovado e não possuirá capacidade para recebimento de grandes volumes, tais como eletrodomésticos e mobiliários;

f) Sistema de interfonia, interligando as unidades autônomas entre si e com a portaria;

g) Vigilância externa por monitoramento 24 (vinte e quatro) horas por dia, durante os 07 (sete) dias da semana, visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento.

ARTIGO 23: Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo acima, poderão também ser oferecidos aos Condôminos do **Setor Residencial 1, Setor Residencial 2** e do **Setor Serviços de Moradia**, por meio de adesão individual ou coletiva, a ser realizada por meio da Administradora, 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:

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: Ficará a critério do Condomínio a disponibilização de áreas destinadas à realização de tais serviços, respeitando as especificações e limitações definidas no projeto aprovado.

ARTIGO 24: A garagem do empreendimento imobiliário denominado "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**", conterá 169 (cento e sessenta e nove) vagas cobertas para automóveis de passeio, 08 (oito) vagas cobertas para motos, 03 (três) vagas cobertas para pessoa com necessidades especiais ("PNE"), 02 (dois) espaços descobertos para carga e descarga, além de 02 (dois) bicicletários, um com capacidade para 16 (dezesseis) bicicletas e outro com 18 (dezoito) bicicletas. No

Setor Residencial 1, a garagem situar-se-á no 3º e 2º subsolo e terá capacidade para 115 (cento e quinze) vagas para estacionamento de automóveis de passeio, sendo 06 (seis) vagas destinadas a idosos, além de 08 (oito) vagas cobertas para motos, 02 (duas) vagas cobertas para pessoa com necessidades especiais ("PNE") e bicicletário com espaço para guarda de 16 (dezesseis) bicicletas. No **Setor Residencial 2**, situar-se-á no 1º subsolo, terá capacidade para 54 (cinquenta e quatro) vagas para estacionamento de automóveis de passeio, , sendo 03 (três) vagas destinadas a idosos, além de 01 (uma) vaga coberta para pessoa com necessidades especiais ("PNE"). Além disso, o **Setor Comercial** possuirá um espaço descoberto para carga e descarga situado no 2º subsolo. Será compartilhado entre o **Setor Comercial** e **Setor Serviços de Moradia** um espaço descoberto para carga e descarga situado no pavimento térreo. Por fim, será compartilhado entre o **Setor Residencial 2** e o **Setor Serviços de Moradia** o bicicletário com capacidade para guarda de 18 (dezoito) bicicletas, situado no pavimento térreo.

Quadro de Vagas - Distribuição por setor					
Setor / Vagas	**3º subsolo**	**2º subsolo**	**1º subsolo**	**Térreo**	**Total**
Setor Residencial 1					
Autos	58	57	-	-	115
PNE	02	-	-	-	02
Motos	06	02	-	-	08
Bicicletas	-	16	-	-	16
Setor Residencial 2					
Autos	-	-	54	-	54
PNE	-	-	01	-	01
Setor Comercial					
Espaço para carga/descarga (descoberto)	-	01	-	-	01
Compartilhado entre Setor Serviços de Moradia e Setor Comercial					
Espaço para carga/descarga (descoberto)	-	-	-	01	01
Compartilhado entre Setor Residencial 2 e Setor Serviços de Moradia					
Bicicletas	-	-	-	18	18

Parágrafo Primeiro: No Setor Residencial 1, 64 (sessenta e quatro) vagas cobertas para estacionamento de automóveis de passeio foram consideradas áreas comuns de uso exclusivo dos apartamentos de finais 01 e 02, localizados do 8º ao 23º pavimento, determinadas conforme tabela de distribuição abaixo, possuindo as vagas as seguintes numerações: 02, 03, 12, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 41, 42, 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53 e 54, localizadas no 3º subsolo e 11, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 52, 53, 56 e 57, localizadas no 2º subsolo, sendo as vagas sujeitas ao uso de manobrista.

Pavimento	Unidade	Referência Vaga	
		Pavimento	Nº / Referência
8º pavimento	**801**	3º subsolo	38 / 39
	802	3º subsolo	12 / 13
9º pavimento	**901**	3º subsolo	02 / 03
	902	2º subsolo	56 / 57
10º pavimento	**1001**	2º subsolo	52 / 53
	1002	2º subsolo	37 / 38
11º pavimento	**1101**	2º subsolo	11 / 12
	1102	3º subsolo	20 / 21
12º pavimento	**1201**	2º subsolo	19 / 20
	1202	3º subsolo	53 / 54
13º pavimento	**1301**	3º subsolo	34 / 35
	1302	3º subsolo	32 / 33
14º pavimento	**1401**	3º subsolo	30 / 31
	1402	3º subsolo	41 / 42
15º pavimento	**1501**	3º subsolo	24 / 25
	1502	3º subsolo	22 / 23
16º pavimento	**1601**	3º subsolo	28 / 29
	1602	3º subsolo	26 / 27
17º pavimento	**1701**	3º subsolo	44 / 45
	1702	3º subsolo	47 / 48
18º pavimento	**1801**	3º subsolo	50 / 51
	1802	2º subsolo	33 / 34
19º pavimento	**1901**	2º subsolo	31 / 32
	1902	2º subsolo	29 / 30
20º pavimento	**2001**	2º subsolo	40 / 41
	2002	2º subsolo	23 / 24
21º pavimento	**2101**	2º subsolo	21 / 22
	2102	2º subsolo	27 / 28
22º pavimento	**2201**	2º subsolo	25 / 26
	2202	2º subsolo	43 / 44
23º pavimento	**2301**	2º subsolo	46 / 47
	2302	2º subsolo	49 / 50

Parágrafo Segundo: Caberá aos apartamentos finais 03, 04 e 05, do 8º ao 24º pavimento, integrantes do **Setor Residencial 1** o direito ao uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo todas as vagas cobertas, sujeitas ao uso de manobrista e indeterminadas dentre as vagas nºs 01, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 36, 37, 40, 43, 46, 49, 52, 55, 56, 57 e 58, localizadas no 3º subsolo e as vagas nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 35, 36, 39, 42, 45, 48, 51, 54 e 55, localizadas no 2º subsolo.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que as vagas nºs 46, 49 e 52, localizadas no 3º subsolo e as vagas nºs 45, 48 e 51, localizadas no 2º subsolo, foram projetadas para idosos de acordo com o item 4.B.9.2 do anexo I do Decreto nº 54.776/2017, ficando certo que, havendo idoso(s), residente(s) nos apartamentos integrantes do **Setor Residencial 1** que possuem direito ao uso de vaga de garagem, a(s) referida(s) vaga(s) deverão ser a ele(s) destinada(s).

Parágrafo Quarto: Fica esclarecido, ainda, que no **Setor Residencial 01**, as 08 (oito) vagas para motos, 02 (duas) vagas para pessoa com necessidades especiais ("PNE") e 16 (dezesseis) espaços para bicicletas serão compartilhadas entre todos os apartamentos integrantes do **Setor Residencial 01**, sendo que os critérios para sua utilização deverão ser regrados pelo condomínio.

Parágrafo Quinto: Caberá as unidades residenciais finais 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10, localizadas do 1º ao 6º pavimento, integrantes do **Setor Residencial 2**, o direito ao uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de automóveis de passeio na garagem do empreendimento, sendo todas as vagas indeterminadas, cobertas e sujeitas ao uso de manobrista.

Parágrafo Sexto: Fica esclarecido que as vagas nºs 01, 02 e 03, localizadas no 1º subsolo, foram projetadas para idosos de acordo com o item 4.B.9.2 do anexo I do Decreto nº 54.776/2017, ficando certo que, havendo idoso(s), residente(s) nas unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial 2** que possuem direito ao uso de vaga de garagem, a(s) referida(s) vaga(s) deverão ser a ele(s) destinada(s).

Parágrafo Sétimo: Fica esclarecido, ainda, que no **Setor Residencial 02**, a vaga para pessoa com necessidades especiais ("PNE") será compartilhada entre todas as unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial 02**, sendo que os critérios para sua utilização deverão ser regrados pelo condomínio.

Parágrafo Oitavo: No **Setor Comercial**, o espaço descoberto para carga e descarga situado no 2º subsolo, foi considerada área de uso exclusivo da **loja/fachada ativa 02**.

Parágrafo Nono: Fica esclarecido, ainda, que o espaço descoberto para carga e descarga situado no pavimento térreo será compartilhado entre todas as unidades de serviço de moradia, integrantes do **Setor Serviços de Moradia**, e a **loja/fachada ativa 01** integrante do **Setor Comercial**.

Parágrafo Décimo: Fica esclarecido, por fim, que 18 (dezoito) espaços para

bicicletas, situados no pavimento térreo, serão compartilhadas entre todas as unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial 2** e todas as unidades de serviços de moradia, integrantes do **Setor Serviços de Moradia**.

Parágrafo Décimo Primeiro: Poderá haver deliberação acerca da contratação de uma operadora de garagem - empresa que será contratada para prestar serviços de estacionamento ao empreendimento, nos termos de contrato específico a ser firmado com o Condomínio.

Parágrafo Décimo Segundo: Considerando o disposto no parágrafo oitavo acima, vale ressaltar que deverão ser observadas todas as diretrizes de segurança a serem estabelecidas pelo Condomínio para controle de acesso à referida vaga.

Parágrafo Décimo Terceiro: 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.

Parágrafo Décimo 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.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR COMERCIAL

ARTIGO 25: As atividades a serem exploradas pelas lojas/fachadas ativas 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 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**, ou ainda atividades com alto grau de incomodidade, incluindo, exemplificativamente: fliperamas, *sex-shops*, associações esportivas, cultos religiosos ou espaços destinados a templos, bingos, boates, jogos de qualquer natureza e eventos políticos, funerária, oficinas mecânicas, borracharias, agremiações carnavalescas e desportivas ou operações que necessitem de exaustão para cozinha de médio e grande porte.

Parágrafo Primeiro: A alteração da subcategoria de uso **NR1-3** é permitida, excetuadas as hipóteses de vedação, às expensas únicas e exclusivas dos proprietários das lojas/fachadas ativas, sendo certo que os mesmos deverão providenciar as autorizações, licenças e documentações e tudo o que for necessário para a referida alteração perante os órgãos competentes.

Parágrafo Segundo: 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 Terceiro: As lojas/fachadas ativas integrantes do **Setor Comercial** não poderão impermeabilizar as áreas de uso exclusivo descobertas, se existentes.

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

Parágrafo Quinto: Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação das unidades autônomas lojas/fachadas ativas, deverão ser tomadas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais Condôminos do empreendimento, 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 integrantes do empreendimento.

Parágrafo Sexto: 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 Sétimo: Em atenção ao disposto no parágrafo sexto acima, fica esclarecido que, caso seja verificada desídia do **Setor Comercial** na manutenção, conservação e limpeza de suas áreas, o Síndico do Condomínio notificará o referido setor condominial para que as providencie no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, ficando certo, ainda que caso não sejam providenciadas pelo referido setor, o Condomínio poderá fazê-las e cobrá-lo posteriormente pelos gastos incorridos.

Parágrafo Oitavo: Toda a comunicação visual que o **Setor Comercial** pretenda 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 sanções Legais impostas na referida Lei.

Parágrafo Nono: Ainda em atenção ao parágrafo oitavo 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, sendo certo que as lojas/fachadas ativas integrantes do **Setor Comercial** deverá, ainda, respeitar o padrão estabelecido no Manual do Proprietário com relação à comunicação visual na divulgação dos seus produtos e serviços.

Parágrafo Décimo: As lojas/fachadas ativas integrantes do **Setor Comercial** somente poderão alterar a fachada, exclusivamente, para inclusão de indicativos de suas atividades e marcas, e desde que observada a legislação municipal aplicável, conforme o disposto no parágrafo sexto acima, e obtidas as licenças e permissões que se façam necessárias, e desde que aprovado, previamente, pelo Síndico do Condomínio, tudo em conformidade com as especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Primeiro: 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 26: Os titulares das unidades autônomas lojas/fachadas ativas poderão, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do Habite-se e após a efetiva transferência da posse das mesmas, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras/reformas no referido setor, desde que tenham aprovado junto aos órgãos competentes, e especialmente o Corpo de Bombeiros e Prefeitura 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 os titulares queiram fazer naquele setor.

ARTIGO 27: Toda ou qualquer obra que vier a ser realizada no **Setor Comercial** 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.

CAPÍTULO XIV

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR SERVIÇOS DE MORADIA

ARTIGO 28: As unidades autônomas integrantes do **Setor Serviços de Moradia** estão enquadradas na categoria de uso **NR1-12**, razão pela qual deverão arcar 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 29: 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, sendo certo que a regulamentação acerca do período de locação ficará a critério do Condomínio, observando-se, no caso de locação, que ela será regida pelos artigos 565 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, "a", "4" da Lei 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Para as locações de períodos curtos deverá ser observada a manutenção da ordem e do padrão do empreendimento, 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, sendo que em caso de descumprimento das normas internas vigentes pelos ocupantes locatários, eventuais multas e penalidades serão imputadas ao proprietário da respectiva unidade autônoma.

Parágrafo Segundo: Para a efetivação da locação prevista no parágrafo anterior, o proprietário da unidade autônoma deverá realizar e obrigatoriamente manter atualizado o cadastro do locatário ou ocupante diretamente com a administração do Condomínio.

Parágrafo Terceiro: A utilização das unidades do **Setor Serviços de Moradia** deverá ser precedida de prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei, sendo que a responsabilidade será exclusiva do Condômino.

ARTIGO 30: Fica esclarecido que poderá ser implementado, a expensas do Condomínio, controle virtual na portaria do **Setor Serviços de Moradia** e **Setor Residencial 2**, a ser manipulado e monitorado à distância por uma equipe especializada, tendo em vista tratar-se de uma solução que permite a vigilância contínua das áreas servidas por esse tipo de tecnologia.

Parágrafo Único: Ocorrendo a implantação de portaria virtual para controle de acesso e monitoramento do **Setor Serviços de Moradia e Setor Residencial 2**, conforme o artigo acima, as despesas relacionadas à prestação do citado serviço serão rateadas apenas entre as unidades autônomas integrantes dos respectivos setores.

CAPÍTULO XV

DA ACESSIBILIDADE

ARTIGO 31: A Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 - Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (LBI) ou Estatuto da Pessoa com Deficiência –, em seu Artigo 58, prevê que as edificações de uso privado multifamiliar devem atender os preceitos de acessibilidade na forma regulamentar. Como consequência, foi editado o Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018, que veio regulamentar o artigo 58 da LBI, e dispõe sobre os preceitos de acessibilidade relativos ao projeto e à construção e que devem ser atendidos pela edificação de uso privado multifamiliar.

Parágrafo Primeiro: Nesse sentido, o "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**" foi projetado para atender os preceitos de acessibilidade cabíveis. Sendo assim, vale ressaltar que acessibilidade é a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e suas tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo Segundo: Assim, considerando tratar-se de empreendimento de uso privado multifamiliar, vale ressaltar que será projetado com Unidades Autônomas Adaptáveis, conforme características estabelecidas no Decreto.

Parágrafo Terceiro: Ora, cumpre esclarecer que empreendimento com Unidades Adaptáveis é aquele em que a unidade autônoma é projetada para ser convertida

em Unidade Internamente Acessível, nos termos do artigo 2º Inciso III - Decreto nº 9.451/2018 e deve permitir a Adaptação Razoável, razão pela qual devem ser compreendidos os seguintes conceitos:

a) Unidade internamente acessível: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, dotada de características específicas que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, observado disposto no Anexo I e II. Art. 2º, Inciso II - Dec. nº 9.451/2018;

b) Unidade Adaptável: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, cujas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais, observado o disposto no Decreto. Art. 2º, Inciso III - Dec. nº 9.451/2018; e

c) Unidade com Adaptação Razoável: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, com modificações e ajustes realizados somente por meio de utilização de tecnologia assistiva e de ajuda técnica, a que se refere o Anexo II do Decreto, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo.

Parágrafo Quarto: Pois bem, considerando tratar-se o "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**" de empreendimento com Unidades Adaptáveis no **Setor Residencial 1** e **Residencial 2**, é vedada a cobrança de valores adicionais para a conversão da unidade em unidade internamente acessível, desde que solicitado pelo comprador, por escrito, até data do início da obra.

Parágrafo Quinto: Vale ressaltar que a aquisição de uma Unidade com Adaptação Razoável e/ou Internamente Acessível é uma opção do adquirente, assim, pode ser realizada por qualquer pessoa, independentemente de tratar-se de pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo Sexto: Entretanto, de suma importância destacar que, caso haja desistência ou resolução contratual por inadimplemento do comprador da unidade internamente acessível, poderão ser retidos os custos adicionais incorridos na adaptação solicitada.

Parágrafo Sétimo: Portanto, caberá à Incorporadora, até a emissão do Habite-se, converter a unidade adaptável em internamente acessível e/ou executar a adaptação razoável, desde que esta demanda seja solicitada pelo adquirente, por escrito, até o início da obra, ficando certo que o adquirente será informado da data prevista para o início da obra, bem como eventuais alterações, ou seja, a data limite para que seja solicitada a conversão de Unidade Adaptável em Unidade Internamente Acessível, ou para indicação de demanda específica das Tecnologias Assistiva e Ajudas Técnicas.

ARTIGO 32: Fica esclarecido que constarão do Manual do Proprietário as informações específicas para conversão da Unidade Adaptável em Unidade Internamente Acessível, após entrega do empreendimento, bem como as orientações especificas para o caso de instalação de recursos técnicos e tecnologia

assistiva, além de cautelas, condições de execução e ressalvas no tocante à garantia dos itens afetados pela adaptação.

Parágrafo Primeiro: Considerando a hipótese de a conversão da Unidade Adaptável em Unidade Internamente Acessível ser realizada pelo proprietário, o mesmo deverá seguir as orientações específicas constantes do Manual do Proprietário, observando as cautelas, condições de execução e ressalvas no tocante à garantia dos itens afetados.

Parágrafo Segundo: Tratando-se, portanto, de uma reforma, deverá ser realizada por profissional habilitado e possuir responsável técnico, além de outros requisitos definidos na norma ABNT NBR 16280 – Reforma em Edificações.

ARTIGO 33: Vale ressaltar que devem ser reservados 2% (dois por cento) das vagas de garagem vinculadas ao empreendimento, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, e que deverão estar próximas às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, devendo ser devidamente sinalizadas em atendimento aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do Condomínio em área comum.

Parágrafo Primeiro: Assim sendo, quando o Condômino com comprometimento de mobilidade possuir vaga vinculada à sua unidade autônoma, ele poderá solicitar, a qualquer tempo, a troca temporária com uma das vagas de uso comum sob a administração do Condomínio. É importante, no entanto, reforçar que o estabelecido anteriormente não se aplica aos empreendimentos que não ofertem vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas, observado o disposto no parágrafo segundo do artigo 24 acima.

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que foram demarcadas 5% das vagas projetadas para idosos de acordo com o item 4.B.9.2 do anexo I do Decreto nº 54.776/2017, conforme artigo 24 acima.

ARTIGO 34: Fica esclarecido que serão acessíveis (adaptadas para "PCD") as unidades não residenciais com serviços de moradia, finais 25 do 1º subsolo ao 3º pavimento, integrantes do **Setor Serviços de Moradia**.

CAPÍTULO XVI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 35: 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 para o primeiro biênio a primeira Administradora, o primeiro Síndico do Condomínio, bem como primeiro Subsíndico do **Setor Residencial 1**, sendo certo que o cargo de Subsíndico do referido setor condominial poderá ser cumulado ao cargo de Síndico do Condomínio, 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 Único: Inobstante o disposto acima, fica esclarecido que o Síndico a ser indicado pela Incorporadora para o primeiro biênio deverá, obrigatoriamente, ser Síndico Profissional, sendo certo ainda, que em caso de destituição do mesmo, seu substituto também deverá, obrigatoriamente, ser Síndico Profissional.

ARTIGO 36: A Administradora, 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 e de seus setores condominiais.

Parágrafo Primeiro: 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.

Parágrafo Segundo: O Condomínio obriga-se a, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados de sua inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), proceder à substituição de todos e quaisquer contratos, faturas, boletos, notas fiscais e contas de consumo junto às concessionárias que tiverem sido emitidos em nome da Incorporadora, bem como pagá-los, alterando-os para o nome do Condomínio, sob pena de responsabilizar-se por quaisquer danos ou prejuízos havidos pela Incorporadora, em decorrência do descumprimento de tal obrigação. Obriga-se ainda por eventuais pagamentos ou reembolsos pendentes em razão de contratações necessárias à inicialização das operações do Condomínio e realizadas pela Incorporadora, inerentes à perfeita entrega, instalação e continuidade do Condomínio.

ARTIGO 37: Em conformidade com o artigo 74 da Lei nº 16.402/2016, fica esclarecido que o empreendimento imobiliário denominado "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**" está sujeito às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo visando à melhoria da qualidade ambiental.

Parágrafo Primeiro: O empreendimento deverá contribuir com a qualidade ambiental através de uma quota ambiental, correspondente a um conjunto de regras de ocupação que objetiva qualificá-lo ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental, expressa por um índice que agrega os indicadores cobertura vegetal (V) e drenagem (D).

Parágrafo Segundo: Conforme disposto no artigo 84 da referida lei, o Condomínio é responsável pela manutenção dos índices requeridos por meio da quota ambiental, devendo apresentar relatório a cada 02 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado, ficando certo que a regulamentação dos procedimentos para tal deverão ser objeto de

regulamentação pela Prefeitura Municipal de São Paulo oportunamente.

Parágrafo Terceiro: A Construtora e/ou a Incorporadora não se responsabiliza(m) pelos reflexos (diretos e indiretos) provenientes do descumprimento das obrigações mencionadas no parágrafo anterior após a expedição do Habite-se.

ARTIGO 38: Considerando que o empreendimento conterá sistema de proteção contra descargas atmosféricas ("SPDA"), caberá ao Condomínio, e, consequentemente, a cada um dos setores condominiais o rateio das despesas relativas à conservação e manutenção dos dispositivos instalados na torre.

ARTIGO 39: 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 40: Com relação às unidades residenciais integrantes do **Setor Residencial 1**, fica esclarecido que os Condôminos deverão permitir a entrada, em sua unidade, ao Síndico e/ou Subsíndico e às pessoas que os acompanhem para inspeção e execução de medidas para manutenção e reparação, quando necessário, no elevador social, através de acesso a ser realizado pelo *hall* social, ou ainda, eventualmente, em caso de situações de emergência.

ARTIGO 41: A implantação do Condomínio pela Incorporadora será sinalizada em conformidade com a notificação n° 57685 conforme o processo n° 67617.901029/2022-57 do COMAER, devendo o Condomínio, obrigatoriamente, manter e conservar a referida sinalização de acordo com as normas estabelecidas pelo referido órgão, respondendo por quaisquer danos causados, sem qualquer responsabilidade à Incorporadora.

ARTIGO 42: Nos termos do Laudo de Avaliação Ambiental n° 66/DCRA/GTMAPP/2023 aprovado em DEPAVE, bem como Termo de Compromisso Ambiental (TCA) a ser firmado com a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), a Incorporadora e o Condomínio se comprometem a promover o plantio de determinadas árvores e plantas e respectiva conservação e manutenção das espécimes plantadas, efetuando a devida substituição na hipótese de morte ou ocorrência de qualquer fato que comprometa a sua sobrevivência, mediante orientação do DEPAVE de acordo com as especificações para plantio.

Parágrafo Primeiro: Os prazos para plantio e para manutenção/conservação são determinados pelo DEVAPE e poderão ser considerados após a emissão de Certificado Ambiental Provisório, documento necessário para a emissão do Certificado de Conclusão (Habite-se).

Parágrafo Segundo: Uma vez cumpridas as obrigações da Incorporadora quanto ao plantio, o custeio da manutenção e conservação dos exemplares arbóreos e das calçadas serão de responsabilidade do Condomínio, a partir da conclusão das obras e emissão do respectivo Certificado de Conclusão (Habite-se) pela Prefeitura de São Paulo, responsabilizando-se, também, por quaisquer danos eventualmente

causados por Condôminos e/ou terceiros.

Parágrafo Terceiro: Qualquer ocorrência com os exemplares arbóreos deverá ser comunicada ao DEPAVE, através de protocolamento de relatório fotográfico elaborado por profissional habilitado, sendo que o DEPAVE orientará quais serão as providências a serem tomadas como forma de compensação ao dano causado.

Parágrafo Quarto: A Incorporadora será responsável pela solicitação e obtenção do Certificado Definitivo, após o prazo de manutenção estabelecido no Termo de Compromisso Ambiental (TCA) a ser firmado, apresentando relatório de conclusão dos plantios e transplantes e respectivas conservações efetuadas e previstas no TCA, devidamente documentado e com fotos, através de trabalho realizado por profissional competente com o recolhimento da respectiva ART.

Parágrafo Quinto: Qualquer descumprimento aos termos estabelecidos no TCA, após a expedição do Habite-se do empreendimento será de responsabilidade do Condomínio, devendo na hipótese de aplicação de multa por parte do órgão ambiental, ressarcir a Incorporadora no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da notificação recebida, assumindo assim os danos causados.

ARTIGO 43: Fica esclarecido que, do imóvel objeto da matrícula n° 166.048, será doada para a Prefeitura desta Municipalidade a área de 146,72m² em conformidade com o artigo 67 da Lei n° 16.402/2016, remanescendo no imóvel a área de 2.218,30m².

ARTIGO 44: O Condomínio e cada um dos setores condominiais 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.

ARTIGO 45: Do Regulamento Interno:

O presente Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos:

45.1. Devem os Condôminos observar o que segue:

a) Não abandonar registros, torneiras de água e bicos de gás 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 praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;

c) Não instalar no Condomínio e nas suas paredes 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 ou portas, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;

d) Não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;

e) Não estender roupas ou similares, tapetes, cortinas, em peitoris, janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;

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

g) Não usar qualquer tipo de equipamento de som, em volume que incomode os demais moradores, mesmo durante o dia;

h) Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, procedendo à coleta seletiva de resíduos conforme orientação da Administração e depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em sacos plásticos, próprios para tal fim;

i) 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 e varandas;

j) Comunicar ao Síndico e ou Subsíndico qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;

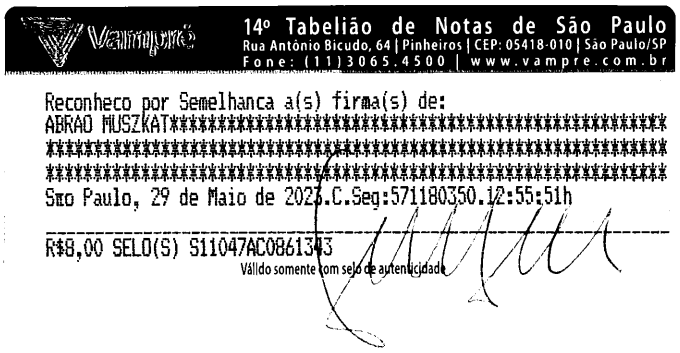
k) Não ter ou usar instalações ou qualquer material suscetível de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranquilidade dos demais ocupantes do Condomínio;

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

45.3. Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembleia dos Condôminos, convocada e instalada na forma prevista na Especificação e Convenção de Condomínio, que deliberará pela maioria de votos dos Condôminos presentes na assembleia.

São Paulo, 12 de maio de 2023.

ZURIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.





(Página de assinaturas da Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário denominado "**VISTA MADALENA BY YOU,INC**").