

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO “SÊNIOR LIVING NOVO HAMBURGO”**

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, em conformidade com as Leis nºs 10.406/2002 e 4.591/1964, **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.552.129/0001-00, com sede na Rua Tupi, nº 962, Bairro Rio Branco, em Novo Hamburgo/RS, CEP 93.336-010, representada neste ato por seus diretores ADRIANO FADEL RIHAN, brasileiro, nascido em 08/11/1967, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 8006671542, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 479.951.220-04, residente e domiciliado na Alameda Victor Adalberto Kessler, nº 111, apto 401, bairro Auxiliadora, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 90.520-040; e LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO, brasileiro, nascido em 21 de maio de 1953, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1002600251, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.951.390-68, residente e domiciliado na Rua Gomes Jardim, nº 451, apto 1.502, bairro Centro, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93.510-370, na condição de **INCORPORADORA** do empreendimento denominado **EDIFÍCIO “SÊNIOR LIVING NOVO HAMBURGO”**, a ser construído no terreno localizada na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, estabelece, por este instrumento particular, a Convenção de Condomínio, que disciplinará sob seus diversos aspectos as relações interpessoais entre os proprietários das unidades autônomas, a qual se obrigam e se subordinam seus sucessores, assim considerados os Adquirentes de Unidades Autônomas: “Apartamentos Residenciais com Serviços”, “Lojas Comerciais” e “Vagas de Estacionamento” e a todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

Considerandos:

Considerando a realidade subjacente à implantação deste Condomínio, de natureza mista: residencial com serviços e comercial, composto de Apartamentos Residenciais com Serviços, Lojas Comerciais e vagas de Estacionamento, configurando a existência de **03 (três) setores ou subcondomínios**, com áreas comuns de uso exclusivo distintas e mais áreas comuns a todas as unidades, sendo: **(i)** um setor ou subcondomínio para os Apartamentos Residenciais com Serviços e mais as áreas comuns de uso exclusivo – denominado “Sênior Living”, **(ii)** um setor ou subcondomínio para as Lojas Comerciais – denominado “Lojas Comerciais”; e **(iii)** um setor ou subcondomínio para as Vagas de Estacionamento – denominado “Estacionamento”, tudo conforme definido no projeto arquitetônico, aprovado pela municipalidade sob o nº **155.068/24**, em **26/02/25**, na planilha de áreas da NBR- 12.721 e plantas coloridas de setorização de usos - anexas à presente Convenção (**Anexos 01 a 09**) elaboradas sob responsabilidade da INCORPORADORA;

Considerando que cada um dos setores ou subcondomínios foi projetado para operar de modo segregado e independente em relação aos outros, com características próprias e

acessos individualizados e com a utilização exclusiva de áreas de uso comum de uso exclusivo de algumas unidades autônomas;

Considerando que, em decorrência do disposto acima, os condôminos terão direito de acesso e uso às áreas comuns a todo o condomínio e, respectivamente, terão direito de acesso e uso às áreas comuns de uso exclusivo apenas de seu respectivo setor ou subcondomínio;

Considerando, principalmente, que as unidades do “Sênior Living” são destinado à moradia do público sênior, contando com Serviços Condominiais exclusivos, bem como com Serviços de Saúde os quais serão prestados e/ou geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços.

Considerando, portanto, que o Condomínio foi idealizado para proporcionar aos condôminos serviços de qualidade, capazes de produzir experiências individuais de saúde, cuidados, bem-estar, satisfação e encantamento, que constituem direito conferido a cada condômino individualmente, tendo como premissa a preservação dos produtos e serviços concebidos desde o lançamento do empreendimento, cuja supressão de continuidade constituirá violação ao direito de propriedade.

TÍTULO I DO OBJETO, DO TERRENO E SUA EDIFICAÇÃO, DA FINALIDADE, DOS CONDÔMINOS DAS PARTES DE USO COMUM E PRIVATIVAS

CAPÍTULO I DO OBJETO

ARTIGO 1º - Esta Convenção e seu Regimento Interno do edifício têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre os Condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco ao espírito da lei, bem como, resguardar o Condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos Condôminos nas Assembleias Gerais do Condomínio (A.G.C.), elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo Primeiro: O condomínio edilício será regulado pelas disposições da Lei Federal nº 4591, de 16/12/1964 e Lei nº 10.406 de 10/02/2002 (Código Civil), e demais disposições legais que regem a matéria, e, especialmente pelas condições gerais da presente Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, que deverão ser observados e cumpridos fiel e integralmente por todos os condôminos.

Parágrafo Segundo: Para os efeitos desta Convenção, o condomínio edilício será regido pelas

seguintes condições gerais:

a) - as unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços” têm destinação **residencial com serviços**, destinado ao público sênior (Sênior Living), contando com Serviços Condominiais exclusivos, bem como com Serviços de Saúde os quais serão prestados e/ou geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços;

b) – as unidades “Lojas Comerciais” têm destinação **comercial**, abertas ao público em geral;

c) as unidades “Vagas-Estacionamento” têm destinação de **guarda e Estacionamento de veículos e de Estacionamento rotativo/mensalista a terceiros usuários**; e

d) sempre que nesta Convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

d.1) - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades e por quantos sobre as unidades autônomas tenham posse ou detenção;

d.2) -no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas;

d.3) -no que se referirem ao dever de contribuir para as despesas de condomínio, as regras se aplicarão ao titular de domínio; aos titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas, desde que o instrumento de aquisição tenha sido registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente; aos titulares de direitos reais ou pessoais sobre as unidades autônomas, desde que a transferência de titularidade e a imissão na posse tenham sido formalmente comunicadas e comprovadas ao Condomínio;

Parágrafo Terceiro: Em face das características especiais do empreendimento, e do partido adotado pela INCORPORADORA na sua concepção, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros, o Condomínio foi dividido em 03 (três) setores ou subcondomínios distintos, sendo: (i) um setor ou subcondomínio para os Apartamentos Residenciais com Serviços - denominado “Sênior Living”, (ii) um setor ou subcondomínio para as Lojas Comerciais – denominado “Lojas Comerciais”; e (iii) um setor ou subcondomínio para as Vagas de Estacionamento - denominado “Estacionamento”, nesta Convenção denominados indistintamente de Setor(es) ou subcondomínio(s).

Parágrafo Quarto: As unidades Apartamentos Residenciais com Serviços são destinados ao público sênior (Sênior Living), sendo que a exploração comum de todas as unidades autônomas, bem como das respectivas áreas comuns de uso exclusivo que às atendem, será realizada exclusivamente por empresa contratada para a gestão conjunta das unidades (o “pool de locações”), e contarão, também, com uma Administradora e Prestadora de

Serviços em Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os serviços condominiais, mediante contratos específicos, no qual constará os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde que serão disponibilizados.

Parágrafo Quinto: Haverá autonomia e independência de cada um dos Setores ou subcondomínios, em relação aos outros, na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, 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 que digam respeito exclusivamente a cada um dos setor ou subcondomínios.

Parágrafo Sexto: Nenhum setor ou subcondomínio responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelo outro setor ou subcondomínio, ainda que referente a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns.

Parágrafo Sétimo: Somente serão comuns ao condomínio como um todo aquelas despesas, encargos, ou obrigações que necessariamente digam respeito a todo o empreendimento; serão comuns a cada um dos setores ou subcondomínios aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao respectivo setor ou subcondomínio, nos estritos termos previstos na presente Convenção.

Parágrafo Oitavo: Haverá total ausência de legitimidade do condômino para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente aos outros setor ou subcondomínios que não o seu.

Parágrafo Nono: Nas deliberações que não digam respeito à totalidade do empreendimento os *quoruns* para deliberação nas Assembleias Gerais serão computados levando-se em consideração somente as frações ideais do setor ou subcondomínio interessado.

Parágrafo Décimo: As decisões da assembleia geral, seja a do condomínio, seja a de cada subcondomínio, obrigam a todos os condôminos ou subcondôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

Parágrafo Décimo Primeiro: O Empreendimento, composto de Apartamentos Residenciais com Serviços destinados ao público sênior (Sênior Living), Lojas Comerciais e Vagas de Estacionamento, reveste-se das características peculiares aos empreendimentos de natureza de multiuso: residencial com serviços e comercial, com áreas de uso comum com destinação exclusiva e áreas de uso comum a todos, por isso mesmo, é inconfundível com os empreendimentos imobiliários comuns, devendo ser possuído e administrado com rigorosa observância aos princípios e normas gerais aos mesmos aplicáveis, dentre os quais se

destacam os seguintes: (i) operação de todas as unidades do empreendimento como um todo integrado, em perfeita consonância com os interesses gerais; e (ii) prevalência dos interesses gerais do empreendimento sobre os interesses isolados de seus condôminos e usuários.

CAPÍTULO II DO TERRENO E SUA EDIFICAÇÃO

ARTIGO 2º - O Empreendimento será construído sobre o terreno abaixo descrito e caracterizado, objeto matrícula de nº **134.295**, pertencente ao Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS: *“Um terreno situado no Bairro Canudos, no quarteirão formado pelas ruas Vidal Brasil, Elis Regina, Gustavo Leopoldo Feltes, Sem Nome, Waldemar Geib e Sapiranga, com a área de 3.072,708 metros quadrados, medindo 98,96 metros de frente ao oeste para a rua Vidal Brasil, lado par, distante 82,80 metros da esquina com a rua Elis Regina, que lhe fica ao norte, 98,96 metros ao leste, entestando em parte com imóveis do Município de Novo Hamburgo e parte com imóvel de Elimar Carlos Schmitt, 31,05 metros ao norte, dividindo com imóvel Rosani Maria Lunkes Ramm, Ramon Vinicius Ramm, Arthur Frederico Ramm e Bruno Henrique Ramm, e 31,05, metros ao sul, dividindo com imóvel de Marco Marcelo Moreira e Betina Marmitt”*.

Parágrafo Primeiro: De acordo com as especificações técnicas, o projeto aprovado e licenciado junto a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, autuado sob o expediente único nº **155.068/24**, em **26/02/25**, o Condomínio será constituído de uma Torre, composta de pavimento inferior, pavimento intermediário e térreo, 4 (quatro) pavimentos superiores, do segundo ao quinto pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, abrigando as seguintes unidades privativas (“Unidades Privativas”): 102 (cento e dois) Apartamentos Residenciais com Serviços, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamento e mais as áreas comuns. As partes de uso comum e as unidades autônomas são discriminadas nesta Convenção, nos Capítulos V e VI.

ARTIGO 3º: O Condomínio **“SÊNIOR LIVING NOVO HAMBURGO”** compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721.

ARTIGO 4º - O Condomínio será composto pelas seguintes áreas: área real global de **7.994,72m²** (sete mil e novecentos e noventa e quatro metros e setenta e dois decímetros quadrados); da qual **1.315,87m²** (um mil e trezentos e quinze metros e oitenta e sete decímetros quadrados) é área descoberta, área real privativa de **4.244,60m²** (quatro mil e duzentos e quarenta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados); área real de uso comum de divisão não proporcional de **3.083,52m²** (três mil e oitenta e três metros e cinquenta e dois decímetros quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros e sessenta decímetros quadrados).

CAPÍTULO III - DA FINALIDADE DE UTILIZAÇÃO DO EDIFÍCIO

ARTIGO 5º - A finalidade de utilização do Edifício será para uso misto: residencial com serviços destinado ao público sênior (Sênior Living) e comercial, composto pelas unidades autônomas, as áreas comuns de uso exclusivo e as áreas de uso comum de uso de todo o condomínio; sendo vedado as suas utilizações de forma diversa do ora estabelecido. A utilização de qualquer de suas unidades ou áreas de uso comum fora do especificado neste artigo, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e no Regimento Interno. O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva - áreas privativas - por seus respectivos proprietários, bem como das áreas de uso comum com destinação exclusiva, observada a finalidade de utilização do respectivo setor ou subcondomínio, bem como das áreas comuns a todo o Condomínio, só encontra limite na legislação, na presente Convenção e no bem comum dos Condôminos, a saber:

a) - as unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços do setor ou subcondomínio “Sênior Living” têm destinação **residencial com serviços** destinado ao público sênior (Sênior Living), contando com Serviços Condominiais exclusivos, bem como com Serviços de Saúde os quais serão prestados e/ou geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços. Havendo vacância na utilização das unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços” pelo público sênior, a gestora do pool de locações e/ou a administradora Condominial e Operadora de Sênior Living poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, sem o oferecimento de Serviços de Saúde e cuja utilização deverá ser segredada fisicamente do público do Sênior Living;

b) – as unidades “Lojas Comerciais” do setor ou subcondomínio “Lojas Comerciais” têm destinação **comercial**, abertas ao público em geral; e

c) as unidades “Vagas-Estacionamento” do setor ou subcondomínio “Estacionamento” têm destinação de **guarda e Estacionamento de veículos e de Estacionamento rotativo/mensalista a terceiros usuários**. Os Boxes de Estacionamento privativos poderão ser alienados a terceiros estranhos ao condomínio, ficando seu uso destinado tanto ao público em geral, como, em especial, aos usuários das unidades Apartamentos Residenciais com Serviços e das Lojas Comerciais, seus visitantes, bem como prestadores de serviços no âmbito do empreendimento.

Parágrafo Primeiro: As partes de propriedade comum e uso exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços do setor ou subcondomínio “Sênior Living” destinam-se à utilização coletiva dos seus usuários, ficando a forma de sua utilização subordinada aos termos desta Convenção e às deliberações da Assembleia Geral, respeitando o Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Sênior Living firmado com a Administradora Condominial e o contrato de gestão do pool de locações a firmado com a Operadora de Sênior Living.

Parágrafo Segundo: O uso das partes de uso comum, pelos Condôminos, estará sujeito a que deles não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais Condôminos e/ou ocupantes.

Parágrafo Terceiro: Além das previsões constantes do artigo 1.336 da Lei nº 10.406/02 e artigo 10º da Lei nº 4.591/64, é dever dos Condôminos respeitarem e fazer respeitar as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto: Aplicam-se, aos ocupantes do imóvel a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da edificação.

CAPÍTULO IV - DOS CONDÔMINOS

ARTIGO 6º - O quadro de Condôminos será constituído por todos os Condôminos titulares, que serão todos os proprietários de unidades autônomas e/ou futuros adquirentes de unidades do Empreendimento.

Parágrafo Primeiro - Os Condôminos ingressarão no quadro de Condôminos mediante a simples aquisição de unidades ou de direitos aquisitivos das respectivas unidades, dentro do empreendimento.

Parágrafo Segundo - Perderá essa qualidade o Condômino que alienar a sua unidade ou seus direitos aquisitivos respectivos, ou, ainda, de qualquer outra forma deixar de ser proprietário de unidade autônoma, não sendo considerada a perda dessa qualidade a constituição de garantia real sobre as unidades.

Parágrafo Terceiro - Assim, o quadro de Condôminos, dentro das condições mencionadas no Parágrafo Primeiro supra, será constituído de tantos Condôminos quantos forem os adquirentes ou coadquirentes de unidades autônomas do Empreendimento.

Parágrafo Quarto - Para fins de representação junto ao Condomínio, dos Condôminos titulares, que sejam cotitulares de unidades autônomas em condomínio, eles indicarão, por escrito, aquele que os representará no Condomínio.

CAPÍTULO V - DAS PARTES DE USO COMUM E FIM PROVEITOSO DO EDIFÍCIO

ARTIGO 7º - Conforme projeto arquitetônico aprovado pela Municipalidade, planilha de áreas do empreendimento (NBR) e conforme as plantas de setorização de uso denominadas de **ANEXOS 01 a 09**, elaboradas sob responsabilidade da INCORPORADORA, as partes de uso comum e fim proveitoso do edifício são assim divididas:

a) **DA PARTE DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL:** As áreas ou dependências

de uso comum e fim proveitoso do prédio, insuscetíveis de uso ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, serão as contempladas no artigo 3º, da Lei 4.591/64, e no artigo 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil vigente, destacando-se as seguintes: constitui parte de uso comum – áreas de uso comum de divisão proporcional – de todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, como acessório indissolúvelmente ligado a todas as unidades autônomas do Empreendimento: o terreno, as fundações, colunas e vigas de sustentação, os pisos e a estrutura de concreto armado, as calçadas e os calçamentos fronteiros ao prédio; os muros; os recuos; os jardins, os elementos ornamentais e decorativos, os encanamentos troncos de água, esgoto, eletricidade, telefone, internet e gás; a guarita e segurança, gerador/QGBT, bicicletário, hall escada e elevador, escada, circulação de veículos e pedestres, lavanderia, áreas técnicas, sanitário PCD, os reservatórios de água com as respectivas bombas de recalque, os compartimentos e equipamentos dos medidores de luz e força, painéis de dados, as escadarias e circulações; as rampas, os dutos de ventilação mecânica; área técnica aberta, reservatório consumo e reservatório PPCI, as paredes externas e as fachadas, as áreas técnicas, o depósito de lixo, enfim, todas as dependências e instalações destinadas ao funcionamento comum de todo o condomínio e destinadas ao uso comum de todas as autônomas do Edifício

b) DA PARTE COMUM DE USO EXCLUSIVO (DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL): São áreas de uso comum de divisão não proporcional, e de uso exclusivo, aquelas que por sua finalidade estejam vinculadas a uma ou mais unidades autônomas, independentemente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas, de acordo com o projeto aprovado e licenciado junto à Municipalidade, as quais estão consignadas nas planilhas de áreas, observadas as normas da NBR 1272, da ABNT e nas plantas de setorização de uso denominadas de **ANEXOS 01 a 09**, elaboradas sob responsabilidade da INCORPORADORA, configurando parte comum de uso Exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos Residencial: circulações internas, escadas, elevador social flats e respectivo poço, elevador social sênior e respectivo poço, elevador leito de emergência, acesso elevador, DML, vestiário masculino e feminino funcionários, administrativo, copa funcionários, depósito manutenção predial, sala gerente, vaga ambulância, casa máquinas escada pressurizada, dutos, espaço gourmet, restaurante, acesso cozinha, cozinha e montagem, circulação, sala nutricionistas, mini câmeras congelados refrigerados e estoque seco, espaço multiuso, sala higienização carrinhos cozinha, espaço ecumênico, sanitário feminino e masculino, sanitários PCD e fraldário, hall sanitários e fraldários, sala roupa limpa, DML almoxarifado, salão de beleza, circulação funcionários e abastecimento, lounge, sala TV, convivência e estar leitura, lounge elevadores sênior, recepção, sanitário PCD, medidores, acesso coberto, lounge flats, academia/pilates/dança, piscina coberta, hall acesso c.águas, vestiário PCD, sala reuniões, espera, posto enfermagem/recepção, atendimento parental, consultórios 01 e 02, casa de máquinas, DTR Sênior/cozinha/flat, sala roupa suja, triagem doca, área contêiner lixo, doca carga e descarga, sala de atendimento e operação, DML, circulações, terraços nos pavimentos, área técnica coberta, área PETs, área convívio, portas e jardinagem, plataforma elevatória, terraço, hortas e jardinagem, e tudo aquilo que por sua natureza sirva a utilização exclusiva das unidades apartamentos.

ARTIGO 8º - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva - áreas privativas - por seus respectivos proprietários, observada a finalidade de utilização do Edifício, deve observar o disposto na presente Convenção e em seu Regimento Interno, bem como prezar pelo bem-estar comum dos Condôminos.

ARTIGO 9º - A utilização das partes de uso comum e fim proveitoso, bem como a mudança e destinação de seu uso, somente poderá ser alterada mediante a aprovação de assembleia geral, com a concordância de todos no mínimo 2/3 (dois terços) dos Condôminos do edifício.

ARTIGO 10º - Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos, destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regimento Interno.

ARTIGO 11º - As partes de propriedade e uso comum de divisão proporcional destinam-se à utilização coletiva da totalidade dos Condôminos do Empreendimento, já as áreas de uso comum de divisão não proporcional destinam-se à utilização exclusiva dos Condôminos titulares das unidades autônomas às quais foram atribuídas, respeitadas as disposições legais, as normas da presente Convenção e do Regimento Interno.

Parágrafo Único - A vaga de Estacionamento destinada ao Estacionamento de ambulância está localizada em área comum de uso exclusivo do setor ou subcondomínio "Sênior Living" e será utilizada conforme determinação da Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living.

ARTIGO 12º - O funcionamento e a utilização das instalações e dependência de uso comum do Edifício estarão subordinadas ao Regimento Interno.

Parágrafo Único: O uso dos serviços e partes de uso comum, pelos Condôminos, estará sujeito a que deles não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais Condôminos ou ocupantes.

ARTIGO 13º - Além das proibições constantes do artigo 10 da Lei 4591/64 e das previstas na Lei 10.604/02, é dever dos Condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia Geral.

ARTIGO 14º - Aplicam-se, aos ocupantes do imóvel a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das partes comuns, bem como em geral e no que couber, o estabelecido nesta Convenção e no Regimento Interno.

CAPÍTULO VI - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 15º - São unidades autônomas e de uso exclusivo de cada Condômino os Apartamentos Residenciais com Serviços, as Lojas Comerciais e as vagas/boxes de

Estacionamento, indicados nesta Convenção, com numeração própria, com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações, troncos, na metragem especificada e a fração ideal que lhe corresponde no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, conforme descrição a seguir.

ARTIGO 16º - Descrição das unidades autônomas:

A) – APARTAMENTOS:

O Apartamento 201, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o décimo segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 202, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 203, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 204, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 205, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão

proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 206, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 207, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 208, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 209, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 210, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 211, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 59,95m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 55,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 10,85m² e área real total de 125,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01629 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 212, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 213, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 214, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 215, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 216, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 217, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 218, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento

pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 219, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 220, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 221, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 222, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 223, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 224, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 225, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 226, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 227, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 228, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 229, localizado no segundo pavimento, de fundos, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 75,095m², sendo 16,245m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 68,94m², área real de uso comum de divisão proporcional de 12,79m² e área real total de 156,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01920 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 230, localizado no segundo pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 45,455m², sendo 16,245m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 41,73m², área real de uso comum de divisão proporcional de 7,41m² e área real total de 94,60m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01114 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 301, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real

de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 302, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 303, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 304, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 305, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 306, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 307, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão

proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 308, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 309, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 310, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 311, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 59,95m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 55,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 10,85m² e área real total de 125,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01629 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 312, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 313, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a

fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 314, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 315, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 316, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 317, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 318, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 319, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 320, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum

de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 321, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 322, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 323, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 324, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 325, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 326, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 327, localizado no terceiro pavimento, de fundos, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento

pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 84,93m², sendo 26,075m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 77,96m², área real de uso comum de divisão proporcional de 14,08m² e área real total de 176,97m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,02114 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 328, localizado no terceiro pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 55,29m², sendo 26,075m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 50,75m², área real de uso comum de divisão proporcional de 8,71m² e área real total de 114,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01308 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 401, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 402, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 403, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 404, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 405, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum

de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 406, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 407, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 408, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 409, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 410, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 411, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 59,95m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 55,03m², área real de uso comum de divisão

proporcional de 10,85m² e área real total de 125,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01629 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 412, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 413, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 414, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 415, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 416, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 417, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 418, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum

de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 419, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 420, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 421, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 422, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 423, localizado no quarto pavimento, de fundos, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 69,53m², sendo 10,68m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 63,82m², área real de uso comum de divisão proporcional de 12,07m² e área real total de 145,42m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01811 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 424, localizado no quarto pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 39,89m², sendo 10,68m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 36,63m², área real de uso comum de divisão proporcional de 6,70m² e área real total de 83,22m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 501, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 502, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o décimo terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 30,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,56m² e área real total de 64,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00834 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 503, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 504, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o décimo segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 505, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 506, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o décimo primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 507, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento

pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 508, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 509, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 510, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o nono a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 511, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 59,95m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 55,03m², área real de uso comum de divisão proporcional de 10,85m² e área real total de 125,83m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01629 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 512, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 513, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 514, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 515, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 516, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 517, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 518, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 29,21m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 26,80m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,29m² e área real total de 61,30m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00794 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 519, localizado no quinto pavimento, de fundos, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil com área real privativa de 69,53m², sendo 10,68m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 63,82m², área real de uso comum de divisão proporcional de 12,07m² e área real total de 145,42m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01811 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

O Apartamento 520, localizado no quinto pavimento, de frente, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 39,89m², sendo 10,68m² de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de 36,63m², área

real de uso comum de divisão proporcional de 6,70m² e área real total de 83,22m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01005 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

B) - LOJAS COMERCIAIS: As 05 (cinco) Lojas Comerciais estão distribuídas no pavimento intermediário e térreo do empreendimento:

A **Loja Comercial 01**, localizada no pavimento intermediário, sendo à esquerda, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 63,30m², área real de uso comum de divisão proporcional de 6,31m² e área real total de 69,61m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00946 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

A **Loja Comercial 02**, localizada no pavimento intermediário, sendo à direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 73,51m², área real de uso comum de divisão proporcional de 7,33m² e área real total de 80,84m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01098 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

A **Loja Comercial 03**, localizada no pavimento térreo, sendo a primeira a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 87,70m², área real de uso comum de divisão proporcional de 8,75m² e área real total de 96,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01311 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

A **Loja Comercial 04**, localizada no pavimento térreo, sendo a segunda a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 87,70m², área real de uso comum de divisão proporcional de 8,75m² e área real total de 96,45m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01311 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

A **Loja Comercial 05**, localizada no pavimento térreo, sendo a terceira a contar da esquerda para a direita, de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de 90,01m², área real de uso comum de divisão proporcional de 8,98m² e área real total de 98,99m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,01345 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

C) - BOXES DE ESTACIONAMENTO PRIVATIVOS

C.1) - ESTACIONAMENTO PAVIMENTO INFERIOR: Com acesso de veículos através do portão localizado à esquerda de quem de frente observar o empreendimento pela Rua Vidal Brasil, abrigará 16 (dezesesseis) Boxes privativos, com as seguintes áreas e localizações:

BOXES 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09, simples, descobertos, sendo, respectivamente, o primeiro, segundo, o terceiro, o quarto, o quinto, o sexto, o sétimo, o oitavo e o nono, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento e percorrê-la, cada um com área real privativa de 11,52m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,58m², e área real total de 12,10m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,00086 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOX 10, duplo, descoberto, sendo o primeiro à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento e percorrê-la, cada um com área real privativa de 22,99m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,15m², e área real total de 24,14m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00171 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar dois veículos automotores de porte médio.

BOXES 11, 12, 13, 14, 15 E 16, duplos, descobertos, sendo, respectivamente, o segundo, o terceiro, o quarto, quinto, sexto e o sétimo, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento e percorrê-la, cada um com área real privativa de 23,04m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,15m², e área real total de 24,19m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,00172 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar dois veículos automotores de porte médio.

C.2) - ESTACIONAMENTO PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO: Com acesso de veículos através da rampa de acesso de veículos localizada ao fundo e à direita do pavimento inferior, abrigará 18 (dezoito) Boxes Privativos com as seguintes áreas e localizações:

BOX 17, simples, coberto, sendo o oitavo à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 13,73m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 0,68m², e área real total de 14,41m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00102 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOX 18, simples, coberto, P.C.D., sendo o segundo à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 11,52m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,58m², e área real total de 12,10m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00086 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOX 19, simples, coberto, P.C.D., sendo o primeiro à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 12,0m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,61m², e área real total de 12,61m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00090 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOXES 20, 21, 22 e 23, simples, cobertos, sendo o quarto, o terceiro, o segundo e o primeiro, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 12,0m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,61m², e área real total de 12,61m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,00090 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOXES 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31, simples, cobertos, sendo o décimo, o nono, o oitavo, o sétimo, o sexto, o quinto, o quarto e o terceiro, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 12,0m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,61m², e área real total de 12,61m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,00090 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

BOXES 32, 33, 34, simples, cobertos, sendo o sétimo, o sexto, o quinto, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento, virar à direita, virar novamente à direita e percorrê-la, com área real privativa de 12,0m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,61m², e área real total de 12,61m², correspondendo-lhes a fração ideal de 0,00090 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor de porte médio.

TÍTULO II DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO I DOS DIREITOS

ARTIGO 17º - São direitos dos Condôminos:

a) Dispor da unidade autônoma que lhe pertence, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto nas normas legais e éticas, dentro do estipulado nesta Convenção e no Regimento Interno, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Edifício, que não causem dano aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;

b) Dispor das partes de uso comum, conforme sua destinação, mas de forma a não causar danos, embaraços ou incômodo aos demais Condôminos ou usuários, observadas as normas da boa convivência e o disposto na lei;

c) Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio, bem como solicitar informações ou esclarecimentos ao Síndico a respeito da administração.

d) Comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir e votar livremente, expressando sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, podendo ser votado, direito este de votar e ser votado que lhe será assegurado desde que esteja em dia no pagamento das quotas condominiais. O Condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembleias gerais que exijam o quórum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convenção;

e) Comunicar ao Síndico qualquer irregularidade observada, bem como formular queixas e reclamações, por escrito;

f) Participar de todos os órgãos deliberativos e/ou executivos, que compõe a organização administrativa do Edifício;

g) Recorrer à assembleia geral das decisões proferidas pelo síndico;

h) As unidades Lojas Comerciais poderão alterar as disposições internas de suas unidades autônomas, desde que as obras não afetem ou prejudiquem a solidez e a segurança da edificação e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, nem prejudiquem os demais Condôminos, podendo, outrossim, no caso de possuir outras unidades autônomas contíguas, ligá-las entre si. As unidades autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços com a destinação de Sênior Living não poderão ter suas disposições internas alteradas individualmente pelos Condôminos, e somente elas poderão ser alteradas pela Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, respeitados os contratos de administração e de exploração do pool do Sênior Living; e

j) Ter um adequado tratamento aos dados pessoais coletados e armazenados no banco de dados do Condomínio, que será fiscalizado pelo Síndico, em atenção à Lei. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria.

CAPÍTULO II DOS DEVERES:

ARTIGO 18º - São deveres dos Condôminos:

a) Contribuir para as despesas comuns do Edifício na proporção de suas frações ideais e efetuar seu pagamento nos prazos estabelecidos nesta Convenção, bem como contribuir para as obras de manutenção/conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Edifício, inclusive para o seguro deste, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em assembleias, na forma prevista pelos arts. 1.334, I, e 1.340, ambos do Código Civil;

b) Cumprir e fazer cumprir a lei, a Convenção e o Regimento Interno, bem como as deliberações aprovadas em Assembleias Gerais e as decisões administrativas do conselho consultivo ou do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto nesta Convenção;

c) Permitir o ingresso em sua unidade, do Síndico ou de seu preposto, sempre que se fizer necessário para execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação e conservação das demais unidades autônomas e partes comuns, para exame das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, a fim de verificar se há desarranjos que estejam prejudicando os escoamentos comuns ou dando causa a excesso de consumo, devendo toda a despesa de consertos, reparos e pintura das partes afetadas serem coberta pelo proprietário da unidade causadora do dano;

d) Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio, informando o endereço para recebimento de documentos e notificações, quando não no mesmo endereço do Condomínio, em outro local desde que situado no Brasil;

e) Destinar a unidade autônoma à finalidade prevista nesta Convenção, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

f) Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

g) Exigir do Síndico e/ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;

ARTIGO 19º - O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, seja nas unidades autônomas de outros Condôminos.

ARTIGO 20º - O Condômino referido na alínea “h)”, do artigo 17º acima, para proceder às modificações em sua unidade autônoma, deverá comunicar, por escrito, ao síndico a intenção de assim proceder e o conteúdo da modificação, acompanhado, se for o caso, e de acordo com o critério do síndico, de plantas, desenhos, profissional habilitado, anotação de responsabilidade técnica, etc., tudo com antecedência mínima de vinte (20) dias, contados do início dessas modificações, sem que isso implique exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do Condômino, principalmente pela efetiva e prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei.

ARTIGO 21º - O Condômino em cuja unidade autônoma for realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das áreas, áreas comuns e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico, em qualquer área de uso comum. Será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado determinado pela administração do Condomínio.

ARTIGO 22º - Os Condôminos que tiverem suas unidades alugadas, deverão fazer conhecer imediatamente aos respectivos inquilinos as obrigações que lhe incumbem e que constam dos dispositivos regulamentares contidos nesta Convenção.

ARTIGO 23º - Os ocupantes, proprietários ou inquilinos, deverão instruir seus empregados ou servidores e deles exigir o fiel cumprimento das obrigações regulamentares da vida do Condomínio, principalmente no que tange às vedações.

TÍTULO III DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 24º - São órgãos do Condomínio:

- a) O Síndico;
- b) A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living;
- c) O Conselho Consultivo;
- d) A Assembleia Geral do Condomínio; e
- e) As Assembleias Gerais de cada um dos Setores ou Subcondomínios

Parágrafo Primeiro - O Síndico é o representante legal do Condomínio, com poderes de administração e de gestão, podendo representá-lo no âmbito judicial e extrajudicial. O Síndico poderá transferir, total ou parcialmente, os poderes a si atribuídos.

Parágrafo Segundo - A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, contratada pelo setor ou subcondomínio “Sênior Living” para executar a gestão e administração do setor ou subcondomínio “Sênior Living” poderá ser nomeada síndica, no limite das atribuições que lhe forem delegadas. Por deter expertise na gestão de condomínios, caso não venha a exercer a função de síndica, deverá a Administradora Condominial e Prestadora de Serviços auxiliar o Síndico nas mais diversas áreas de interesse do Condomínio, provendo soluções, fornecendo especialistas, intermediando a contratação dos prestadores de serviços, bem como fiscalizando a execução dos contratos, enfim, operando o cotidiano das atividades condominiais tanto do setor ou subcondomínio “Sênior Living”, como do condomínio como um todo.

Parágrafo Terceiro - O Conselho Consultivo, composto por, no mínimo, 03 (três) condôminos eleitos pela Assembleia Geral, tem a função de auxiliar o Síndico na execução de suas atribuições, fornecer pareceres quando solicitado, acompanhar vistorias, se fazendo presente nas reuniões e no dia a dia do Condomínio.

Parágrafo Quarto - A Assembleia Geral é o órgão máximo deliberativo do Condomínio, onde são discutidos e aprovados os assuntos pertinentes a ele. As decisões da Assembleia são soberanas e deverão ser acatadas pelos outros órgãos do Condomínio, desde que não contrariem disposições legais.

Parágrafo Quinto - É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, de proprietário inadimplente com as cotas condominiais ou que tenha sido multado por infração condominial nos últimos 02 (dois) anos.

CAPÍTULO I DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 25º - A Administração do Condomínio será exercida pelo Síndico, Condômino ou não, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato pelo prazo de 01 (um) ano, admitindo-se reeleições contínuas por igual período.

ARTIGO 26º - O Síndico na administração do Condomínio será assessorado pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, quando esta não estiver investida no cargo, e pelo Conselho Consultivo, na forma prevista nesta Convenção.

ARTIGO 27º - A eleição do Síndico, se este for Condômino, será feita pela maioria simples dos Condôminos presentes a Assembleia Geral.

ARTIGO 28º - A eleição do Síndico, se este for pessoa física, ou jurídica estranha ao Condomínio, será efetivada pelo mínimo de Condôminos que representem maioria simples dos Condôminos presentes a Assembleia Geral.

ARTIGO 29º - Juntamente com o Síndico, os Condôminos elegerão um dentre si para desempenhar as funções de Subsíndico, o qual ficará, em virtude da própria eleição, investido dos poderes necessários para substituir o Síndico, na ausência deste.

Parágrafo Primeiro - O Subsíndico será eleito pelo período de um (01) ano, podendo ser reconduzido, competindo-lhe quando estiver substituindo o Síndico, a prática de todos os atos de competência deste.

Parágrafo Segundo - O Subsíndico não será remunerado, salvo quando assumir as funções de Síndico por prazo superior a trinta (30) dias, ficando, além disso, garantido o reembolso das despesas feitas em virtude do exercício do cargo.

ARTIGO 30º - Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico, temporariamente, com os mesmos direitos e deveres que aquele. Em caso de afastamento definitivo, o Conselho Consultivo, no prazo de 30 (trinta) dias, convocará nova A.G.C., em caráter extraordinário, para eleição de novo síndico, que cumprirá o restante do mandato em aberto, devendo haver a prestação de contas parcial do síndico que se retira.

ARTIGO 31º - A remuneração do Síndico será fixada pela Assembleia Geral que o elege, pelo período respectivo.

ARTIGO 32º - O síndico poderá propor para deliberação na A.G.C. a contratação de empresa especializada em administração de Condomínio, com qualificação técnica-jurídica para tanto, a qual ele poderá delegar funções administrativas de que seja titular. A empresa aprovada deverá prestar assessoria administrativa e técnico-jurídica para o exercício das atribuições que permanecerão sob a responsabilidade do síndico, e assumir a responsabilidade pelo exercício de todas as demais competências e funções meramente administrativas, além daquelas outras de sua exclusiva especialidade e competência.

ARTIGO 33º - Não poderá ser eleito síndico Condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

ARTIGO 34º - O síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos em A.G.C. especialmente convocada para tal.

ARTIGO 35º - Caso o afastamento do síndico ocorra por atos ilícitos, esse deverá prestar contas imediatamente à A.G.C., ficando impedido do exercício de novas funções, em qualquer órgão do Condomínio, pelo prazo de 10 (dez) anos, independentemente das ações judiciais que o caso requerer.

CAPÍTULO II DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

ARTIGO 36º - Compete ao Síndico:

- a) Convocar a Assembleia Geral dos Condôminos e as Assembleias Gerais dos Setores ou Subcondomínios, quando necessário;
- b) Representar, ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da presente Convenção, do Regimento Interno, ou do eventual mandato, inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;
- 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 Condôminos;
- f) Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- g) Cobrar as importâncias devidas pelos Condôminos, impor e cobrar multas previstas em Lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno, aplicando o seu produto em obras de interesse do Condomínio;
- h) Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas, efetuar balancetes mensais e anuais, remetendo cópia destes a todos os Condôminos, mantendo a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas à disposição do exame do Conselho Consultivo;
- i) Realizar o seguro da edificação e pagar os respectivos prêmios;
- j) Exercer a Administração interna do Condomínio;

k) Admitir empregados, fixando-lhes os salários, nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral, bem como as respectivas atribuições, e, também, demiti-los, podendo, ainda, transigir em matéria de indenizações trabalhistas;

l) Ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras de caráter urgente, nos limites da disponibilidade do Condomínio, sujeitando os que a ultrapassem, ao assentimento da Assembleia Geral;

m) Depositar em estabelecimento bancário de sua escolha as importâncias do Condomínio, movimentar as respectivas contas, sempre que possível, por cheques nominativos. O Condomínio poderá manter contas bancárias próprias, a serem movimentadas pelo Síndico.

n) Manter escrituração, em livros próprios, das entradas e saídas de dinheiro, prestando contas de sua administração à Assembleia Geral, acompanhada de relatório circunstanciado, com parecer do Conselho Consultivo;

o) Praticar os demais atos de Administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia Geral, praticando os necessários e indispensáveis de caráter urgente, relacionados com o interesse comum, "ad referendum" da Assembleia Geral;

p) Exercer os atos de gestão do Condomínio no que concerne a administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do Condomínio, e ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

q) Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

r) Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;

s) Disponibilizar para o Condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do Condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado;

t) Prestar contas, mensalmente, das receitas e despesas para o conselho consultivo, através de demonstrativo colocado à disposição de todos os Condôminos, bem como prestar contas de sua gestão à assembleia e apresentar, para aprovação da assembleia geral, o orçamento para o exercício seguinte;

- u) Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o Condomínio;
- v) Ordenar a compra de equipamentos, materiais, ou a realização de serviços de manutenção ou reparos, sem as formalidades orçamentárias, nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral;
- w) Ordenar, após análise prévia de 03 (três) orçamentos, a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de Assembleia Geral ou do conselho consultivo, nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral;
- x) Obter no mínimo 03 (três) orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá o síndico submetê-los à aprovação da Assembleia Geral.
- y) Convocar Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos.
- z) Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos de sua administração.
- aa) Procurar, por meio suasório, dirimir as divergências entre os Condôminos.
- ab) Superintender a administração do Condomínio, com vistas ao seu melhor funcionamento.
- ac) Entregar ao seu sucessor todos os livros e documentos pertencentes ao Condomínio, bem como as disponibilidades financeiras existentes à época.
- ad) Dispor dos documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de Condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do conselho consultivo; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; registro de moradores; plantas, livro de protocolos, etc., sendo que esses livros deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a assembleia geral designar;
- ae) Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- af) Advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regimento Interno;
- ag) Contratar seguro contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do Condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do edifício, em caso de destruição total ou parcial;

ah) Efetuar seguros do edifício de responsabilidade civil contra terceiros;

ai) Resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

aj) Determinar execução de obras e serviços autorizados pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações:

(i) na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo Condômino, os serviços serão realizados a suas expensas, e, se necessário, o Condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao Condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);

(ii) inadimplente, o Condômino devedor incidirá nas penalidades previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;

ak) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados, submetendo-os à disciplina adequada;

al) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

am) Enviar convocação para a assembleia geral por e-mail conforme base cadastral existente junto à administração, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;

an) Transferir a outrem, total ou parcialmente os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da Assembleia Geral.

ao) Convocar Assembleia Geral Extraordinária em caso de possível vacância da Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, de modo a preservar a continuidade desta prestação de serviços no âmbito do setor ou subcondomínio "Sênior Living" do Condomínio.

ARTIGO 37º: Poderá a Assembleia investir outra pessoa, em lugar do Síndico, com poderes de representação específica.

ARTIGO 38º: Das decisões do síndico caberão recursos para a Assembleia Geral.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E PRESTADORA DE SERVIÇOS EM SÊNIOR LIVING

ARTIGO 39º: - Considerando que a destinação do setor ou subcondomínio “Sênior Living” do Condomínio é de Residencial com serviços destinada ao público sênior, fica estabelecida a obrigatoriedade da exploração comum de todas as unidades autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, bem como as respectivas áreas comuns de uso exclusivo que às atendem, pela Administradora e Prestadora de Serviços em Sênior Living e Operadora do pool de locações.

Parágrafo Primeiro - Para a exploração acima referida, os Condôminos das unidades autônomas apartamentos deverão, obrigatoriamente, aderir aos instrumentos que a viabilizam.

Parágrafo Segundo - A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, escolhida pelos Condôminos das unidades autônomas apartamentos, deverá ser contratada mediante contrato específico, no qual constará os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde que deverão ser prestados.

Parágrafo Terceiro - No rol dos Serviços Condominiais, constará a administração condominial do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio, cujas atribuições e deveres são, mas não somente, os listados abaixo:

- a. Diligenciar pela fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do Edifício, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas apartamento;
- b. Dirigir e fiscalizar os funcionários e prestadores de serviços do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio;
- c. Elaborar o orçamento para cada exercício do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio;
- d. Prestar orientação e assessoria às questões oriundas do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio;
- e. Gerir e administrar o setor ou subcondomínio “Sênior Living” e o Condomínio, em obediência às disposições da presente Convenção de Condomínio;
- f. Entregar ao(à) seu(ua) sucessor(a) todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao setor ou subcondomínio “Sênior Living” e ao Condomínio, quando

encerrada sua administração;

g. Supervisionar o registro de todos os funcionários do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio, observando os prazos legais, assim como efetuando os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios previstos na legislação;

h. Manter acessíveis os livros físicos e/ou digitais do setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio, zelando pela sua conservação e segurança;

i. Apresentar qualquer documento relativo ao setor ou subcondomínio “Sênior Living” e do Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza;

j. Observar o cumprimento da legislação e normas administrativas vigentes de combate e prevenção de incêndios e desastres, provendo o setor ou subcondomínio “Sênior Living” e o Condomínio de todos as benfeitorias e equipamentos exigidos, inclusive promovendo os treinamentos e simulações de caráter preventivo;

k. Observar toda e qualquer legislação e normas administrativas relacionadas às obrigações e deveres no âmbito condominial; e

l. Ingressar nas Unidades Autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços, por seus representantes ou prepostos, para realizar atividades necessárias à segurança, solidez, inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral das edificações, bem como para a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas e partes comuns.

CAPÍTULO IV DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 40º - O Conselho Consultivo será composto de três (3) membros titulares, eleitos pelo prazo de um (1) ano, permitida a reeleição para período imediato.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Consultivo será integrado apenas por Condôminos.

Parágrafo Segundo: A eleição do Conselho Consultivo verificar-se-á na mesma Assembleia Geral que eleger o Síndico.

Parágrafo Terceiro: O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples dos Condôminos presentes na Assembleia Geral, tomados seus votos em função das respectivas frações ideais.

Parágrafo Quarto: Não poderá ocupar o cargo de conselheiro o Condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

ARTIGO 41º - Os membros do conselho consultivo não serão remunerados.

ARTIGO 42º - As propostas deliberadas pelo conselho consultivo serão aprovadas por voto da maioria. Posteriormente quando cabível, serão submetidas à apreciação da Assembleia Geral.

ARTIGO 43º - Os conselheiros, entre si, elegerão um presidente que os representará junto aos demais órgãos do Condomínio.

ARTIGO 44º - No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá até a próxima assembleia geral.

ARTIGO 45º - Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembleia geral será convocada para proceder à nova eleição.

ARTIGO 46º - O órgão reunir-se-á sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo síndico. As decisões desse órgão serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as decisões da assembleia geral.

ARTIGO 47º - Como órgão de assessoria, suas decisões não vinculam a atuação do síndico. Quando a decisão do síndico contrariar aquela do órgão de assessoria, este poderá recorrer à assembleia geral.

CAPÍTULO V DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 48º - Compete ao conselho consultivo:

I - Fiscalizar o exercício das funções do Síndico, na administração do Condomínio, examinando as contas, relatórios e comprovantes;

II - Dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à Assembleia Geral correspondente;

III - Abrir, encerrar e rubricar o Livro Caixa;

IV - Assessorar o Síndico na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio e a Administradora e Prestadora de Serviços em Sênior Living na solução de problemas que digam respeito ao setor ou subcondomínio "Sênior Living";

V - Comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, ou por meios

eletrônicos idôneos mediante comprovação de recebimento, as irregularidades havidas na gestão do síndico ou da Administradora e Prestadora de Serviços em Sênior Living, esta última em relação ao setor ou subcondomínio "Sênior Living";

VI - Dar parecer e votar em matérias relativas às despesas urgentes, aprovando-as ou não.

VII - Estabelecer parâmetros para a definição dos requisitos e características técnicas, construtivas e estéticas necessárias à elaboração do edital de tomada de preços para a aquisição de bens ou contratação de serviços para o Condomínio, viabilizando com isso a seleção prévia das melhores e mais convenientes opções a serem encaminhadas para deliberação da A.G.C.

VIII - Analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas do edifício e seus acessórios.

IX - Analisar propostas para emendas à Convenção ou Regimento Interno.

X - Exercer outras atribuições previstas na legislação, nesta Convenção, no Regimento Interno ou determinadas pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VI DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO (A.G.C)

ARTIGO 49º- A Assembleia Geral do Condomínio é o órgão máximo deliberativo do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de "quórum" especial, fixados nesta Convenção, obrigam a todos os Condôminos, indistintamente.

Parágrafo Segundo: Os votos serão tomados em função das frações ideais de terreno e partes de uso comum de divisão proporcional de todos os Condôminos. Em relação a questões relacionadas exclusivamente a determinado setor ou subcondomínio específico, os votos serão tomados em função da proporcionalidade das frações ideais de terreno dos Condôminos integrantes do referido setor ou subcondomínio.

Parágrafo Terceiro: Os Condôminos poderão fazer-se representar por procuradores, através de procuração específica com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico - que o encaminhará ao presidente da Assembleia Geral - ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

Parágrafo Quarto: Cada procurador não poderá representar mais de quatro Condôminos.

ARTIGO 50º - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá anualmente na primeira quinzena do mês de março, em data fixada pelo Síndico.

Parágrafo Único: Se o Síndico não fixar data da Assembleia Geral Ordinária até o dia 15 do mês de março, esta poderá ser convocada por 1/4 (um quarto) dos Condôminos.

ARTIGO 51º - Além de outras matérias constantes da Ordem do Dia, a Assembleia Geral Ordinária deverá, obrigatoriamente:

- a) Aprovar ou não as contas do Síndico, determinando as medidas necessárias, na hipótese negativa;
- b) Eleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo;
- c) Aprovar, por maioria simples dos votos presentes, o orçamento do Condomínio para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do Síndico.

ARTIGO 52º – A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo Síndico com antecedência mínima de oito (8) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando a data, o local, o horário da primeira e segunda convocação e a Ordem do Dia.

Parágrafo Primeiro: Salvo quando exigido “quórum especial”, a Assembleia Geral Ordinária se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima de metade das frações ideais e, em segunda convocação, trinta (30) minutos após, com qualquer número.

Parágrafo Segundo: Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em Convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em Convenção;

III – Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos Condôminos assentes;

IV - Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata

correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

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

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

Parágrafo Quinto: A Assembleia não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo Sexto - O Síndico, nos oito (08) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado inclusive no tocante à previsão orçamentária, ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

ARTIGO 53º - É permitida a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia, que poderão dar-se de forma eletrônica, desde que, sejam preservados aos Condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.

Parágrafo Primeiro: Do instrumento de convocação de assembleia na de forma eletrônica deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções de acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos Condôminos.

Parágrafo Segundo: A administração do Condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos Condôminos ou seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob seu controle.

Parágrafo Terceiro: Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

Parágrafo Quarto: A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de Condôminos concomitantemente no mesmo ato.

Parágrafo Quinto: Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

ARTIGO 54º: As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual deverá escolher entre os presentes o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

ARTIGO 55º: A Assembleia poderá definir se o envio dos boletos de condomínio será feito por correio ou apenas por meios virtuais (e-mail, whatsapp e outros);

ARTIGO 56º - A Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) das frações ideais, no mínimo, da área condominial, sempre que o exigirem os interesses comuns.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral Extraordinária será convocada com obediência ao disposto no art. 52º acima.

Parágrafo Segundo: As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver comprovada urgência.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral Extraordinária, convocada por Condôminos que representem 1/4 (um quarto) da área condominial, não se reunirá com "quórum" inferior a este, em hipótese alguma.

ARTIGO 57º - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá por convocação do Síndico, com obediência das disposições do art. 52º e seus parágrafos, para apreciar o recurso interposto por qualquer dos Condôminos, de atos do próprio Síndico.

ARTIGO 58º - Constitui prerrogativa exclusiva da Assembleia Geral que decidirá:

a) Por metade mais um das frações ideais:

i. Nas deliberações que tenham por objeto o destino do Edifício em caso de reconstrução, demolição ou desapropriação.

b) Por 2/3 das frações ideais do Condomínio:

i. Para alterar disposições da presente Convenção e do Regimento Interno

ii. Para deliberar sobre obras voluptuárias e sobre as despesas delas decorrentes.

iii. para alterar a destinação do uso e finalidade das áreas comuns e para alterar a finalidade do uso das unidades autônomas.

c) Por maioria absoluta das frações ideais do Condomínio:

i. para deliberar sobre obras úteis e sobre as despesas delas decorrentes para o Condomínio.

ii. em relação ao setor ou subcondomínio "Sênior Living", para deliberar sobre todos os assuntos relacionados à contratação da empresa prestadora de serviços de Administração e Prestadora de Serviços em Sênior Living, assim como nas hipóteses de repactuação, renovação, rescisão e outros.

d) Por maioria absoluta de seus membros na Assembleia especialmente convocada:

i. para destituir o síndico

e) Por maioria simples:

i. Para decidir sobre benfeitorias necessárias no Edifício e votar sobre despesas extraordinárias delas decorrentes;

ii. Para eleger o Síndico, Subsíndico, se Condôminos e os membros dos Conselhos Consultivos;

iii. Para aprovar o "quantum" destinado ao Fundo de Reserva Condominial ou alteração no percentual e/ou uso do Fundo de Reserva Condominial.

iv. Para a prestação de contas do exercício, aprovação do orçamento ordinário do Condomínio, para aprovação de arrecadação do fundo de reserva, para a aprovação dos valores da apólice de seguro contra incêndio e ramos complementares do interesse do Condomínio.

v. Para decidir sobre outras matérias que não exijam "quórum" qualificado.

f) Por unanimidade dos Condôminos:

i. na aprovação de construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

ii. na aprovação de modificações na estrutura, fachadas e demais partes comuns do Edifício e na votação sobre despesas extraordinárias daí decorrentes.

ARTIGO 59º - As assembleias respeitarão o seguinte:

I - Somente poderão comparecer os inquilinos se o proprietário não estiver presente e os autorizar expressamente.

II - Será afixada uma cópia da Convenção na caixa de correio.

III - Deverá haver um prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem, por e-mail de convocação ou da publicação do edital e a data de realização da assembleia. Todavia, se a assembleia a ser convocada tiver o caráter de urgência, o prazo mínimo deverá ser de 72hs (setenta e duas horas).

IV - Da convocação deverá necessariamente constar: local, data e hora da reunião; o quórum necessário e a ordem do dia e, se for virtual/eletrônica, observar o Art. 53º acima.

ARTIGO 60º - As despesas decorrentes com a realização das assembleias serão suportadas por todos os Condôminos, salvo se convocada para atender interesse particular de qualquer Condômino, ao qual serão debitados os valores despendidos para a realização da assembleia.

ARTIGO 61º - Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

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

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

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

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

e) encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembleia geral.

ARTIGO 62º - Dos trabalhos e deliberações da assembleia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidas à assembleia geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio;

b) a mesa, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta,

declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

ARTIGO 63º - A critério do presidente da assembleia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembleia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembleia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os Condôminos presentes.

ARTIGO 64º - A cópia da ata será remetida a cada Condômino, dentro de oito (08) dias da data da assembleia geral, para sua manifestação, também no prazo de oito (08) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo Condômino, do texto contido na ata.

ARTIGO 65º - A manifestação em contrário, por parte de algum Condômino, significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima assembleia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os Condôminos, inclusive pelo impugnante.

ARTIGO 66º - A primeira assembleia geral ordinária, denominada, também, de assembleia geral de instalação, será realizada quando convocada for pela incorporadora/construtora, estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção (“habite-se”), com as seguintes atribuições:

- a) eleger o primeiro síndico, subsíndico e os membros do conselho consultivo, que poderão receber um mandato-tampão até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar;
- b) fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;
- c) deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do Condomínio e de sua administração;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

ARTIGO 67º - O Condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de Condomínio, bem como respectivo reajuste monetário, juros e multa, poderá participar das Assembleias Gerais, porém, lhe será vedada a faculdade de deliberação e voto em qualquer matéria, exceto quando o quórum exigir quórum especial.

ARTIGO 68º - As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência ao deliberado, em assembleia geral, pela respectiva maioria simples (metade mais um dos presentes), nos termos do art. 111, do Código Civil.

ARTIGO 69º - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

ARTIGO 70º - O Condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador bastante, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do síndico - que o encaminhará ao presidente da assembleia geral - ou do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

ARTIGO 71º - A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

ARTIGO 72º - O prosseguimento da assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar Condôminos não presentes na anterior.

ARTIGO 73º - As Assembleias Gerais ordinárias e as extraordinárias poderão ser cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

ARTIGO 74º - Sempre que o exigir os interesses gerais, o síndico ou Condôminos que representem no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) do Condomínio, mediante requerimento expresso ao síndico, poderão convocar assembleia geral, sendo que, a assembleia poderá ser convocada também, excepcionalmente, por Condôminos proprietários que representem no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) das frações ideais, caso o síndico não tenha atendido a solicitação para realizá-la no prazo de 30 (trinta) dias. Nestas duas últimas hipóteses, os Condôminos signatários da convocação deverão encaminhar, juntamente com a mesma, a exposição de motivos a que deu origem à mesma, devidamente assinada por todos, sem o que a referida convocação perderá sua validade.

CAPÍTULO VII

DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 75º - Para autenticidade das decisões das Assembleias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricados em todas as suas folhas pelo Presidente da Assembleia, e termo de encerramento, na ocasião oportuna.

Parágrafo Único: Os livros, aludidos neste artigo, serão destinados a receber a assinatura dos presentes e a lavratura das atas respectivas.

ARTIGO 76º - O livro para registro das atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I - Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação.

II - Abertura dos trabalhos, pelo síndico ou subsíndico.

III - Escolha do presidente.

IV - Verificação da existência de “quórum” deliberativo, com base na folha de presenças.

V - Transcrição da ordem do dia.

VI - Resumo das discussões.

VII - Resultado de cada votação.

VIII - Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas.

IX - Saída de algum Condômino.

X - Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento, sendo então lida e assinada no final da reunião.

XI - As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para aprovação final na próxima assembleia geral, quando em assembleia geral extraordinária.

XII - As assinaturas do presidente e do secretário da assembleia.

Parágrafo Primeiro: Relatando as deliberações, o secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante.

Parágrafo Segundo: Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar.

Parágrafo Terceiro: Será vedado ao Condômino votar em assunto que atenda ao seu estrito interesse particular.

ARTIGO 77º - Aos locatários, será permitida a participação nas Assembleias Gerais, em

conformidade com a legislação vigente e o disposto na presente Convenção.

ARTIGO 78º - O Condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de assembleia geral, editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por e-mail, via internet como arquivo de dados anexado e isento de “vírus”, garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados, desde que se comprometa a responder no máximo em 03 (três) dias úteis, confirmando o recebimento.

I - Os inquilinos receberão cópias das deliberações, também protocoladas.

II - Serão afixadas cópias das deliberações na caixa do correio.

ARTIGO 79º - A administração do Condomínio encaminhará as convocações para os endereços indicados pelos proprietários das unidades autônomas que o compõe, não cabendo à mesma qualquer responsabilidade pela não atualização do cadastro de endereços, caso não tenha sido devidamente notificada por escrito acerca de alteração neste sentido, com a devida antecedência.

CAPÍTULO VIII

DA ASSEMBLÉIA GERAL DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO “SÊNIOR LIVING”

Artigo 80º - A Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Sênior Living” é o órgão máximo deliberativo do Setor ou Subcondomínio “Sênior Living”. As Assembleias Gerais Ordinárias do Subcondomínio, quando necessárias, serão realizadas sempre em conjunto com a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Sênior Living” as mesmas regras do “CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO (A.G.C)” acima.

Parágrafo Segundo: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Sênior Living” os mesmos procedimentos do “CAPÍTULO VII - DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO” acima.

CAPÍTULO IX

DA ASSEMBLÉIA GERAL DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO LOJAS COMERCIAIS

Artigo 81º - A Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Lojas Comerciais” é o órgão máximo deliberativo do Setor ou Subcondomínio “Lojas Comerciais”. As Assembleias Gerais Ordinárias do Subcondomínio, quando necessárias, serão realizadas sempre em conjunto com a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Lojas Comerciais” as mesmas regras do “CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO (A.G.C)” acima.

Parágrafo Segundo: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Lojas Comerciais” os mesmos procedimentos do “CAPÍTULO VII - DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO” acima.

CAPÍTULO X DA ASSEMBLÉIA GERAL DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO ESTACIONAMENTO

Artigo 82º - A Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Estacionamento” é o órgão máximo deliberativo do Setor ou Subcondomínio “Estacionamento”. As Assembleias Gerais Ordinárias do Subcondomínio, quando necessárias, serão realizadas sempre em conjunto com a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Estacionamento” as mesmas regras do “CAPÍTULO VI - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS DO CONDOMÍNIO (A.G.C)” acima.

Parágrafo Segundo: Aplicam-se à Assembleia Geral do Setor ou Subcondomínio “Estacionamento” os mesmos procedimentos do “CAPÍTULO VII - DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA DO CONDOMÍNIO” acima.

TÍTULO IV DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS, DO CUSTEIO DE OBRAS E DO SEGURO

CAPÍTULO I – DOS ENCARGOS

ARTIGO 83º - As despesas comuns a todo o empreendimento serão suportadas por todos os condôminos do empreendimento, na proporção das respectivas frações ideais. As despesas provenientes do funcionamento, manutenção, conservação, fiscalização, modernização, reparos e aprimoramento dos serviços e partes de uso comum de divisão não proporcional de cada setor ou subcondomínio, bem como as de suas administrações serão objeto de quatro (04) orçamentos absolutamente independentes, sendo um para o CONDOMÍNIO como um todo, um para o setor ou subcondomínio “Sênior Living”, outro para o setor ou subcondomínio “Lojas Comerciais” e outro para o setor ou subcondomínio “Estacionamento”, sendo que as despesas relativas a cada um dos setores ou subcondomínios serão suportadas por seus respectivos condôminos nas proporções de suas respectivas frações ideais.

Parágrafo Primeiro – Considerando as peculiaridades específicas do Empreendimento, e do

partido arquitetônico e de funcionamento adotado em sua construção, no qual os setores ou subcondomínios são independentes uns dos outros, sendo que as áreas e equipamentos de uso comum tiveram o seu uso destinado (i) algumas à totalidade das unidades do Condomínio, e (ii) outras somente às unidades de determinado setor ou subcondomínio, por estas razões as despesas do Condomínio dividem-se em despesas gerais comuns, despesas específicas comuns somente às unidades de determinado setor ou subcondomínio.

Parágrafo Segundo – O orçamento discriminará: **a)** as despesas pertinentes às partes de uso comum e os serviços destinados a todo o Empreendimento e os serviços de proveito exclusivo deste; e **b)** as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas a determinado setor ou subcondomínio e os serviços de proveito exclusivo deste.

Parágrafo Terceiro – Para efeito de contabilização das despesas a que se refere o parágrafo anterior, a contabilidade será desdobrada em **04 (quatro)** partes, assim distribuídas: **1)** conta geral, que compreenderá as despesas da letra "a" do parágrafo anterior; **2)** conta exclusiva do setor ou subcondomínio "Sênior Living" que compreenderá as despesas da letra "b" do parágrafo anterior; **3)** conta exclusiva do setor ou subcondomínio "Lojas Comerciais", que compreenderá as despesas da letra "b" do parágrafo anterior; e **4)** conta exclusiva do setor ou subcondomínio "Estacionamento", que compreenderá as despesas da letra "b" do parágrafo anterior.

Parágrafo Quarto As despesas listadas no Parágrafo anterior, serão suportadas: **a)** as da conta "1", por todas as unidades observada a proporcionalidade das frações ideais de terreno das respectivas unidades; **b)** as da conta "2", unicamente, pelas unidades do setor ou subcondomínio "Sênior Living", observada a proporcionalidade das frações ideais de terreno das respectivas unidades; **c)** as da conta "3", unicamente, pelas unidades do setor ou subcondomínio "Lojas Comerciais", observada a proporcionalidade das frações ideais de terreno das respectivas unidades; e **d)** as da conta "4", unicamente, pelas unidades do setor ou subcondomínio "Estacionamento" observada a proporcionalidade das frações ideais de terreno das respectivas unidades.

Parágrafo Quinto – Em cada uma dos setores ou subcondomínios do Condomínio os proprietários das unidades concorrerão de acordo com a proporcionalidade das frações ideais das respectivas unidades.

Parágrafo Sexto — O Condômino que, por ato próprio, de preposto ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade, der causa a aumento de despesa das áreas comuns do Empreendimento, responderá pelo custeio das mesmas.

Parágrafo Sétimo – As despesas de reparação e conservação de aparelhos e instalações das

unidades privativas correrão à custa individual do respectivo proprietário.

Parágrafo Nono – Dentre as despesas da letra “a”, do Parágrafo Segundo acima, enunciam-se expressamente:

- (a) A remuneração do Síndico;
- (b) Os serviços de manutenção, conservação e reparação das coisas comuns a todo o empreendimento;
- (c) Os serviços de limpeza, manutenção, conservação e reparação das circulações de pedestres e de veículos comuns a todos o empreendimento e dos passeios públicos externos do empreendimento;
- (d) A apólice de seguro obrigatório; e
- (e) Outras devidamente aprovadas em Assembleia Geral.

Parágrafo Décimo – As despesas da letra “a”, do Parágrafo Segundo acima, com as ressalvas da presente Convenção, serão suportadas por todos os condôminos do empreendimento, na proporção das respectivas frações ideais.

ARTIGO 84º - Considerando as peculiaridades específicas do empreendimento, e do projeto arquitetônico aprovado, no qual os setores ou subcondomínios são independentes um do outro, sendo que existem áreas e equipamentos de uso comum que tiveram o seu uso destinado às unidades a determinado setor ou subcondomínio, por esta razão as despesas do condomínio dividem-se em despesas gerais comuns e despesas específicas comuns somente às unidades de cada setor ou subcondomínio.

Parágrafo Primeiro – Fica estabelecido, portanto, que todas as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de cada setor ou subcondomínio, inclusive as decorrentes da aquisição de bens, da contratação de serviços e de relações de emprego, serão suportadas, apenas e tão somente, pelos Condôminos do(s) mesmo(s) participantes, não se estabelecendo nenhuma solidariedade com relação às mesmas para os outros Condôminos.

ARTIGO 85º - As despesas extraordinárias, constantes de obras, melhoramentos ou instalações das partes de uso comum a todo o empreendimento serão suportadas pelos condôminos, nas proporções de suas respectivas frações ideais de terreno correspondente a cada uma das unidades autônomas; as despesas extraordinárias, constantes de obras, melhoramentos ou instalações das partes de uso comum de divisão não proporcional e uso exclusivos serão suportadas pelos condôminos de cada um dos setores ou subcondomínios, observada a proporcionalidade das frações ideais de terreno das respectivas unidades; ambas pagas nos prazos estabelecidos na Assembleia que as aprovar, devendo ser recolhidas

através de documento bancário (doc.) que poderá ser pago para o síndico ou para quem esse indicar.

ARTIGO 86º - Cada Condômino concorrerá com as despesas que lhe couberem, da forma seguinte:

I - Nas despesas de custeio ou ordinárias, no local designado, a sua respectiva quota, até o quinto (5º) dia do mês em curso;

II - Nas despesas extraordinárias pagará, no local designado, na época que for fixada pela Assembleia Geral que o autorizar.

Parágrafo Primeiro: O Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção ou na data fixada pela Assembleia Geral, ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios calculados a base 1% (um por cento) ao mês e da pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ao qual serão acrescidos também custas processuais e os honorários advocatícios.

Parágrafo Segundo: O débito compreendendo o principal, juros, multa, custas e honorários advocatícios, estará sujeito, na hipótese de mora, a atualização monetária, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo Terceiro: O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos Condôminos, a qual poderá ser feita via bancária.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser feita imediatamente por via judicial.

CAPÍTULO II - DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS E SERVIÇOS DE SAÚDE OBRIGATÓRIOS E PAY-PER-USE DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO “SÊNIOR LIVING”

ARTIGO 87º - O setor ou subcondomínio “Sênior Living” do Condomínio, tendo em vista a sua destinação específica, conta com Serviços Condominiais específicos, bem como Serviços de Saúde, colocados à disposição dos usuários e ocupantes a qualquer título dos Apartamentos, os quais serão geridos e disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living especialmente contratada para este fim, de acordo com as condições e valores estipulados no contrato firmado entre a referida empresa e o setor ou subcondomínio “Sênior Living” do Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Os Serviços Condominiais mínimos que deverão ser prestados e/ou disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living contratada são os seguintes:

- a) Administração Condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas;
- e) Manutenção, limpeza e arrumação diária das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais com serviços”; e
- f) Lavagem e troca da roupa de cama e roupa de banho das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais com serviços”.

Parágrafo Segundo: Os Serviços de Saúde que deverão ser prestados e/ou disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living contratada são os seguintes:

- a) Atendimento Médico (*home care*);
- b) Serviços de enfermagem 24 horas;
- c) Alimentação programada por nutricionista;
- d) Terapias ocupacionais;
- e) Hospedagem permanente ou temporária;
- f) Atividades de lazer e entreterimento; e
- g) Serviço de remoção para hospital, em emergências.

Parágrafo Terceiro: Os serviços elencados nos parágrafos primeiro e segundo acima são de custeio obrigatório por todos os Condôminos e/ou Usuários das Unidades Apartamentos Residenciais com Serviços do setor ou subcondomínio “Sênior Living”, por intermédio da quota condominial ordinária e serão rateados entre os Condôminos e/ou Usuários destas, na proporção de suas respectivas frações ideais.

Parágrafo Quarto: Além dos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde de rateio obrigatório, a empresa de Administração Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living poderá oferecer outros serviços, cuja contratação será em caráter opcional (*pay-per-use*) pelos Condôminos e/ou Usuários dos Apartamentos do setor ou subcondomínio “Sênior Living”, mediante solicitação e/ou requisição individual, conforme sua necessidade e eleição. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, ou seja, seus custos não serão objeto de rateio entre os demais condôminos/residentes.

CAPÍTULO III DO CONTROLE DAS DESPESAS

ARTIGO 88º - O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro de cada

ano, cabendo ao síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do Condomínio, apresentando-o para aprovação em A.G.C.

ARTIGO 89º - Com exceção dos casos específicos nesta Convenção, a provisão poderá ser reajustada por A.G.C. extraordinária com aprovação da maioria simples, ou seja, a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo conselho consultivo e ratificadas por deliberação da assembleia.

ARTIGO 90º - O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela A.G.C. ordinária. Na ocorrência de déficit, o mesmo será rateado entre as unidades autônomas nos mesmos critérios e prazos estabelecidos nesta Convenção.

ARTIGO 91º - Será constituído e mantido um fundo de reserva, destinado a atender as despesas extraordinárias, quando necessárias, cujo valor será de 5% (cinco por cento) da despesa anual ordinária, com o concurso pecuniário de todos os Condôminos, na proporção de suas frações ideais, recolhido juntamente com as contribuições ordinárias, também destacadamente das demais rubricas em cobrança. O fundo de reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento.

ARTIGO 92º - O proprietário que estiver no exercício das funções de síndico, poderá ou não ficar isento do pagamento da cota condominial ordinária, desde que, dita isenção tenha sido aprovada em A.G.C. ordinária.

CAPÍTULO IV DA APÓLICE DE SEGURO

ARTIGO 93º - Anualmente, será contratada apólice de seguro total do Edifício, inclusive das unidades privativas de cada Condômino, contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição de toda ou parte da edificação, cujos valores serão estabelecidos na A.G.C. ordinária, ficando a cargo do síndico e conselho consultivo a avaliação da melhor proposta a ser contratada entre as companhias seguradoras consultadas.

ARTIGO 94º - Na hipótese de ocorrer sinistro total ou que se destrua mais de $\frac{2}{3}$ (dois terços) do edifício, a A.G.C. se reunirá em caráter extraordinário, no prazo de 15 (quinze dias), a qual elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos proprietários, que será investida de poderes para:

I - Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia geral.

II - Abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas e/ou afetadas, comunicando o resultado à assembleia geral, para a devida deliberação.

III - Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

ARTIGO 95º - Em caso de incêndio ou sinistro parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas.

TÍTULO V DAS PENALIDADES E RECURSOS

ARTIGO 96º - O Condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em assembleia geral ficará sujeito à sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima assembleia, desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de sua notificação.

ARTIGO 97º - O pagamento de multa não absterá o Condômino de ressarcir eventuais danos ao Condomínio e/ou a terceiro, Condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

ARTIGO 98º - As penalidades para infração à Convenção ou Regimento Interno ficam estipuladas, proporcionalmente à gravidade, na seguinte ordem:

I - Notificação sancionadora formalizada textualmente.

II - 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do Condomínio.

III - 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal do Condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira.

IV - 100% (cem por cento) nas reincidências posteriores, podendo, por deliberação de três quartos dos Condôminos restantes, ser majorada a multa para até o valor correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração.

V - até o valor equivalente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até posterior deliberação da assembleia, quando o Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores.

ARTIGO 99º - A cobrança da multa incumbirá ao Síndico, que a promoverá, em caso de necessidade, por via judicial, sem prejuízo do ajuizamento das demais ações cabíveis à espécie.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS TRANSITÓRIAS

ARTIGO 100º - Deverão ser comunicados ao Síndico, imediatamente:

- a) Alienação da unidade privativa, pelo transmitente;
- b) O falecimento, pelos respectivos representantes legais.

ARTIGO 101º - A entrega das chaves a prepostos do Condomínio, quando da ausência dos Condôminos ou ocupantes da unidade privativa, será sempre um ato de confiança entre duas pessoas. O Condomínio não assumirá qualquer responsabilidade com o que possa deste ato ocorrer.

ARTIGO 102º - O adquirente de unidade-autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao Condomínio, inclusive multas. Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, a posse, o uso ou o gozo da unidade privativa, devem os Condôminos dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários, comodatários ou locatários das disposições da presente Convenção.

ARTIGO 103º - A herança será representada perante o Condomínio pelo Inventariante ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

ARTIGO 104º - A presente Convenção somente poderá ser alterada, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada, pelo voto mínimo de Condôminos que representem 2/3 (dois terços) das frações ideais do Condomínio.

ARTIGO 105º - A presente Convenção sujeita a todo ocupante, ainda que eventual, do Condomínio, em qualquer de suas partes, obrigando a todos, sem distinções.

ARTIGO 106º - Para fins de implantação dos Serviços Condominiais e dos Serviços de Saúde do setor ou subcondomínio "Sênior Living", a incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora, contratou a **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-310, inscrita no CNPJ sob o nº 59.829.876/0001-98, para os serviços de administração e prestação de serviços em residencial sênior (*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*).

Parágrafo Primeiro: Considerando a natureza especial do Condomínio, a incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora indica como primeira síndica a empresa "DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.", podendo o mandato ser prorrogado pelo período em que perdurar o *Contrato de Administração e Prestação de Serviços em*

Residencial Sênior.

Parágrafo Segundo: A Administradora, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para a concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, convocará Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, com o objetivo de deliberar sobre a inscrição do Condomínio no CNPJ/MF.

Parágrafo Terceiro: A partir da data da Constituição do Condomínio, ficará o Condomínio, representando os direitos homogêneos dos condôminos titulares das unidades autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços, sub-rogado, para todos os fins e efeitos de direito, no *Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*, firmado com a “DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA”.

TÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 107º - À Incorporadora e construtora do Condomínio fica assegurado, em caráter irrevogável e irretratável, o direito permanente de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, nas dependências internas e áreas externas.

ARTIGO 108º - O Condomínio por si e seus prepostos não assume responsabilidade:

- a) Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, bem como extravios, estragos, quebras da instalação ou objetos que, em quaisquer condições e ocasiões, sofram os Condôminos e demais ocupantes ou estragos dentro do Edifício e áreas comuns, nem por objetos ou coisas confiadas a empregados;
- b) Por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os Condôminos e demais ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- c) Pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores, etc, seja qual for a causa;
- d) Por danos ou furtos de veículos estacionados nas garagens.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 109º - O Condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais.

ARTIGO 110º - O Condomínio não responde por danos causados por Condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou

pretexto teve seu acesso às áreas do Condomínio permitido por quaisquer Condôminos.

ARTIGO 111º - A solução dos casos omissos compete em primeira instância ao Conselho Consultivo, e em segunda instância, à assembleia geral, analisados à luz da legislação pertinente.

ARTIGO 112º - Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico e o subsíndico bem como os demais componentes do conselho consultivo são antes de tudo, Condôminos em igualdade de condições com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação da assembleia geral.

ARTIGO 113º - O Condomínio através de seu Corpo Diretivo, deverá:

I - conduzir suas atividades de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis;

II - repudiar e não permitir qualquer ação que possa constituir ato lesivo nos termos da Lei nº 12.846/2013 e legislação correlata;

III - notificar imediatamente a outra parte se tiver conhecimento ou suspeita de qualquer conduta que constitua ou possa constituir prática de suborno ou corrupção, não realizar qualquer pagamento, nem fornecer benefícios ou vantagens a quaisquer autoridades governamentais, ou a consultores, representantes, parceiros ou terceiros a elas ligados, com a finalidade de influenciar qualquer ato ou decisão da administração pública ou assegurar qualquer vantagem indevida, obter ou impedir negócios ou auferir qualquer benefício indevido.

ARTIGO 114º - Para prevenção da corrupção, o Condomínio fundamentar-se-á nos princípios de transparência e honestidade em suas relações com as administrações públicas e particulares, rejeitando qualquer conduta que possa estar ligada à corrupção, tráfico de influência ou qualquer forma de corrupção, e, para tanto, não permitirá, entre outras, as seguintes condutas:

I - oferecer ou dar a funcionários públicos, funcionários de organizações internacionais, funcionários de agências governamentais ou empresas públicas, representantes políticos ou candidatos em eleições políticas, qualquer comissão, remuneração, presente, benefício ou vantagem econômica de qualquer natureza, salvo os presentes que se enquadrem nos usos sociais e que sejam informados previamente;

II - realizar pedidos ou solicitações de comissões, remuneração, presentes, benefícios ou vantagens econômicas que possam ser executadas por qualquer uma das pessoas listadas acima;

III - oferecer ou dar a outras empresas com as quais se tenha uma relação de negócios, qualquer comissão, remuneração, presente, benefício ou vantagem econômica de qualquer tipo para que, em violação das suas obrigações na compra ou venda de produtos ou contratação de serviços profissionais, favoreça o Condomínio;

IV - Aceitar estas comissões, remuneração, presentes, benefícios ou vantagens de outras empresas fornecedores em compensação pela contratação de produtos ou serviços;

V - Oferecer qualquer presente ou benefício que exceda o que é aceito pelos costumes e práticas sociais, como compensação para a contratação de algum tipo de serviço ou produto com o Condomínio.

ARTIGO 115º - A Administradora, ou o Síndico ou o Subsíndico, 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 deixarem de arrecadar. Os acordos que venham a ser celebrados para pagamento de débito condominial deverão sempre observar os critérios previamente aprovados em assembleia geral, de modo a assegurar igualdade de tratamento e imparcialidade em relação a todo e qualquer Condômino inadimplente.

ARTIGO 116º - Em caso de celebração de acordos, mediante parcelamento de débitos condominiais, estes não constituem novação, mas mera confirmação do débito, de modo que não autorizam o Condômino inadimplente a participar, votar e ser votado nas Assembleias Gerais enquanto não quitadas todas as parcelas do acordo.

ARTIGO 117º - É competente para dirimir qualquer desavença deste instrumento o Foro da Comarca de Novo Hamburgo/RS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como competente para dirimir ação ou dúvida, que, direta ou indiretamente, decorram desta Convenção.

TÍTULO IX REGIMENTO INTERNO

ARTIGO 1º - O presente Regimento Interno regula a forma e a condição de uso das partes de propriedade uso comum pelos Condôminos, além de disciplinar a conduta interna dos Condôminos e ocupantes do Condomínio. O Regimento Interno tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do empreendimento, instituindo entre todos os seus ocupantes um regime de mútua compreensão e harmonia. Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, os Condôminos, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados, ficarão sujeitos ao Regimento Interno.

ARTIGO 2º - Os Condôminos ou quem a qualquer título ocupar as unidades autônomas do Condomínio ficarão submetidos aos regramentos contidos neste regimento.

Parágrafo Primeiro: Em face das características especiais do empreendimento, para fins de regulamentação do Regimento Interno, embora descrito de forma única, ficam instituídos **04 (três) Regimentos Internos**, sendo 01 (um) para o Condomínio de todos e outros 03 (três) um para cada um dos cinco (03) setores ou subcondomínios ou, a saber: **(a)** um para as unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços” do setor ou subcondomínio “Sênior Living”; **(b)** um para as unidades “Lojas Comerciais” do setor ou subcondomínio “Lojas Comerciais”; e **(c)** um para as unidades “Vagas-Estacionamento” do setor ou subcondomínio “Estacionamento”, tudo conforme definido no projeto arquitetônico, aprovado pela municipalidade sob o nº 155.068/24, em **26/02/25**, na planilha de áreas da NBR- 12.721 e plantas coloridas de setorização de usos - anexas à presente Convenção (Anexos 01 a 06).

Parágrafo Segundo: Caso necessário, para melhor regular o Regimento Interno de cada setor ou subcondomínio, o Regimento Interno poderá ser elaborado de forma individual e apartado para cada setor ou subcondomínio do condomínio.

Parágrafo Terceiro: Haverá autonomia e independência de cada um dos setor ou subcondomínios em relação aos outros na aprovação, cumprimento e aplicação do Regimento Interno, 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 setor ou subcondomínio, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos setores ou subcondomínios.

Parágrafo Quarto: Haverá total ausência de legitimidade do condômino para se manifestar nas questões relacionadas ao Regimento Interno do setor ou subcondomínio que não o seu.

Parágrafo Quinto: Nas deliberações que digam respeito ao Regimento Interno de cada um dos setor ou subcondomínios, o *quorum* para deliberação será computado levando-se em consideração somente as frações ideais do setor ou subcondomínio interessado.

I - DO REGIMENTO INTERNO EXCLUSIVO do setor ou subcondomínio “Sênior Living”:

ARTIGO 3º - São direitos dos Condôminos do setor ou subcondomínio “Sênior Living”:

- a) Dispor da respectiva unidade autônoma Apartamento, de acordo com o pool comum de exploração, com a destinação em Sênior Living e conforme as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à Administradora ou ao Síndico;
- c) Comparecer nas Assembleias, bem como convocá-las em conjunto com os

condôminos que totalizem $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos do Condomínio, e nelas discutir, votar e ser votado; eleger o Síndico;

- d) Ser eleito Síndico ou membro do Conselho Consultivo;
- e) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observem;

ARTIGO 4º - São deveres dos Condôminos do setor ou subcondomínio “Sênior Living”:

- a) Destinar sua Unidade Autônoma Apartamento Residencial com Serviço de que é titular à exploração/operação de Residencial Sênior Living;
- b) Manter-se adimplente com o Condomínio;
- c) Dar às partes privativas Apartamentos a destinação de Residencial Sênior Living;
- d) Não interferir na administração e exploração realizada pela Administradora e Operadora em Residencial Sênior;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno;
- f) Garantir a posse plena e pacífica da Administradora e Operadora em Residencial Sênior sobre as partes privativas e áreas de uso comum, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização e a exploração pretendida;
- g) Reconhecer a exclusividade da Administradora e Operadora em Residencial Sênior para a exploração das unidades autônomas apartamentos na operação do Sênior Living no âmbito do Condomínio, salvo serviços terceirizados por ela; e
- i) Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio.

ARTIGO 5º - É vedado aos Condôminos do setor ou subcondomínio “Sênior Living”:

- a) Realizar quaisquer obras nas unidades autônomas;
- b) Usar diretamente a Unidade Autônoma Apartamento Residencial com Serviço de que é titular, sem a observância da posse da Administradora e Operadora em Residencial Sênior;

c) Dar a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, destinação diversa da finalidade do Condomínio;

ARTIGO 6º - Em razão da destinação de Residencial Sênior Living, o Regimento Interno considera a posse exclusiva da Administradora e Operadora em Residencial Sênior, devendo, em caso de alteração da destinação, o mesmo ser adequado ao uso pretendido, observado os quóruns previstos na Convenção de Condomínio.

II - DO REGIMENTO INTERNO EXCLUSIVO DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO LOJAS COMERCIAIS: As unidades autônomas “Lojas Comerciais”, são abertas ao público. Ficará sob a responsabilidade de cada condômino/usuário requerer as licenças e alvarás de funcionamento das atividades exercidas, devendo estas serem apresentadas à administração do Condomínio sempre que solicitado.

ARTIGO 7º - Em relação às unidades autônomas “Lojas Comerciais”, os Condôminos ficam obrigados a respeitar o seguinte:

I. Não usar, alugar ou ceder na unidade autônoma para atividades não autorizadas na Convenção de Condomínio ou fins proibidos em lei;

II. Não alugar as unidades autônomas ou cedê-las para pessoas de maus costumes, inclusive dadas ao vício de embriaguez, de vida desregrada ou moral duvidosa;

III. Não usar equipamentos elétricos cujas cargas e amperagens ultrapassem as previstas nas instalações elétricas da sua unidade autônoma e do Condomínio e que não sejam devidamente autorizadas pela concessionária de energia elétrica, através do respectivo pedido de ligação de energia dela;

IV. Não manter ou usar produtos que gerem odor desagradável e perceptível nas outras unidades autônomas ou áreas de uso comum do Edifício;

V. Não ter ou usar na economia inflamáveis, instalações ou materiais suscetíveis de afetar a saúde, o bem-estar ou a tranquilidade dos demais ocupantes do Edifício, ou de que possa resultar aumento de prêmio de seguro;

VI. Permitir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, Subsíndico ou de seu preposto para verificar o cumprimento da Convenção, do Regimento Interno e das decisões das Assembleias Gerais, sempre que se fizer necessário, como para exames relativos à estrutura de concreto armado do Edifício, às instalações elétricas, de gás, comunicação e hidrossanitárias, estas principalmente para verificar se há problemas na funcionalidade ou desarranjos que estejam prejudicando os escoamentos comuns ou dando causa a excesso de consumo d'água.

ARTIGO 8º - DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO LOJAS COMERCIAIS, além dos direitos previstos na Convenção de Condomínio, são direitos dos Condôminos:

a) Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns, em especial das áreas comuns do Condomínio;

b) Participar ativamente nas relações e atividades do Condomínio, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto, deverão registrá-las em livro próprio, disponível na zeladoria ou com o subsíndico; e

ARTIGO 9º - DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO LOJAS COMERCIAIS, além dos direitos previstos na Convenção de Condomínio são deveres do Condômino:

a) Conhecer, cumprir e fazer cumprir a lei, a Convenção do Condomínio, o Regimento Interno do Condomínio, as decisões administrativas do conselho consultivo ou do subsíndico, e, ainda as deliberadas em Assembleias Gerais do Condomínio, ordinárias ou extraordinárias;

b) Contribuir financeiramente para o custeio das coisas de uso comum Condomínio, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das instalações e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;

c) Comunicar ao síndico, por escrito, a data e hora de sua mudança, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis. Ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto à administradora;

d) Realizar a entrada ou saída de cargas embaraçosas no Condomínio com o prévio conhecimento do síndico, e exclusivamente no horário determinado pela administração. Os operários encarregados de tais serviços, não poderão permanecer nas dependências do Condomínio fora do horário estabelecido;

e) Permitir a entrada do síndico, membro do conselho consultivo ou funcionário Condomínio, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

f) Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hospedes ou visitantes, às coisas comuns Condomínio, seus Condôminos ou a terceiros em áreas do Condomínio, provocadas pelo mau uso ou descuido, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de sua respectiva propriedades ou posses;

g) Tratar com respeito e consideração os empregados do Condomínio;

h) Comunicar ao subsíndico com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em sua unidade autônoma;

i) Observar, no âmbito do Condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo;

j) Observar e cumprir o horário de silêncio, que é o seguinte:

- De domingos a quintas-feiras, das 22h às 8h;
- Nas sextas-feiras, sábados e vésperas de feriados, da 24h até às 8h; e
- Todos os dias, das 12h às 13h.

l) Não manter ou usar em sua unidade autônoma instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a risco a saúde, segurança ou tranquilidade dos demais Condôminos;

m) Realizar obras para reformas ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 08h às 12h e das 13h30 às 18h em dias úteis e abster-se de realizá-las em feriados e finais de semana;

n) Não perturbar o sossego e o descanso dos demais ocupantes do Condomínio com ruídos, instrumentos musicais, alto-falantes, rádios ou televisores regulados para elevado volume;

o) Não fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes ou visitantes, das coisas do Condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;

p) Não se utilizar empregados do Condomínio para benefício ou serviços particulares;

r) Não deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo oriundo de sua unidade autônoma ou ainda, depositar o lixo fora de dias e/ou horários determinados para tanto;

s) Não deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

ARTIGO 10º - As unidades autônomas Lojas Comerciais não poderão ser alteradas quer seja sob o aspecto de fachada, caixilharia, materiais de revestimento ou cores. Somente será permitida a fixação de letreiros, luminosos ou propaganda nos locais apropriados e em conformidade com a Legislação Municipal vigente, e exclusiva à divulgação do

estabelecimento comercial ali instalado. Para divulgação da identidade visual das fachadas das salas comerciais deverão ser obedecidas as regras estabelecidas pela administração do condomínio. Fica proibida a colocação de toldos ou de quaisquer outros materiais que mudem o padrão estético da fachada, especialmente: antenas, faixas, letreiros, painéis, aparelhos de ar-condicionado, cartazes, luminárias, fiações aparentes, bandeiras e similares. Para divulgação da identidade visual das salas comerciais deverão ser obedecidas as seguintes regras:

a) Haverá um padrão definido de tamanho e características padrões para “placas” das unidades autônomas Lojas Comerciais, obedecidas as regras elaboradas pela administração do condomínio;

b) Não será permitido fixar cartazes, placas, inscrições, avisos ou letreiros nas fachadas, nas janelas, nas circulações ou em quaisquer outras partes da área de circulação;

c) Não poderão ser realizados eventos externos com músicas altas, praticar atos ou exercer atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as respectivas Lojas Comerciais, a edificação, as partes comuns ou quaisquer outras dependências, ou que sejam prejudiciais ao sossego, à segurança, ao patrimônio e ao comércio, ou às atividades dos demais Subcondomínios.

d) Os serviços de manutenção no interior das salas deverão ser realizados, preferencialmente, em horário comercial, ficando facultado à administradora solicitar sua interrupção, caso esteja prejudicando os demais condôminos ou os clientes;

e) A fim de assegurar controle geral de todas as obras autorizadas, visando a integridade do prédio, a manutenção da harmonia arquitetônica, a segurança e o conforto dos clientes, é assegurado à administração do condomínio o direito de fiscalizar a execução de tais obras, bem como pedir a substituição de qualquer empreiteira ou subempreiteira que se mostre inidônea, incompetente ou inconveniente;

f) A instalação de letreiros, luminosos, etc., mesmo que internos, somente poderá ser feita após prévia autorização por escrito da administração do condomínio;

g) As unidades autônomas deverão manter-se em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, inclusive no tocante a entradas, vidros, esquadrias, janelas, fachadas, divisões, portas, luminosos, etc.

h) A utilização de cartazes, displays, banners, faixas de vitrine ou outros materiais promocionais somente será permitida após prévia comunicação e respectiva aprovação, por escrito, da administradora. A administradora reserva-se o direito de exigir a retirada ou a modificação de materiais que não sejam compatíveis com a estética geral das salas comerciais. É proibida a utilização de qualquer material de propaganda política. É proibida a

colocação de qualquer material fora da área específica da loja.

i) A retirada do lixo deverá ser feita de maneira segura, para não causar transtorno aos usuários e aos outros condôminos. O lixo deverá ser transportado pelos usuários até o local próprio nos horários informados pela administração. Todo lixo orgânico deverá ser colocado em sacos plásticos resistentes, sem furo e com a boca fechada. É vedado aos usuários alojar em corredores, escadas ou áreas comuns qualquer lixo, detrito ou objeto. Unidades com necessidades especiais de retirada de lixo deverão ser objeto de discussão entre condôminos e administradora, visando um acordo específico. Caso a administradora constate que determinada unidade se utiliza do serviço de coleta em quantidades acima do normal, poderá cobrar do condômino uma taxa extra para a cobertura dos encargos adicionais. Proibido aos usuários lançar nos depósitos de lixo quaisquer substâncias capazes de produzir reações químicas tóxicas ou passíveis de combustão espontânea, ou que possam causar qualquer dano à população em geral ou mesmo a quem manipule o lixo.

III - DO REGIMENTO INTERNO EXCLUSIVO DO SETOR OU SUBCONDOMÍNIO

ESTACIONAMENTO: As unidades autônomas “vagas-Estacionamento” são destinadas à exploração comercial de Estacionamento Rotativo/Mensalista. As vagas de Estacionamento têm um acesso de entrada e saída único, com o fim de atender ao público em geral, sob única e exclusiva responsabilidade da sua administradora, inclusive no que tange à obtenção do respectivo alvará de funcionamento. Fica desde logo autorizada a utilização de terceiros usuários não condôminos e a utilização das circulações comuns de uso exclusivo do setor ou subcondomínio Estacionamento para o Estacionamento e manobras de veículos, bem como autorizada a instalação de cancelas e de sistema de controle de acesso do Estacionamento. Não poderão ser realizados consertos ou reparos, pelos usuários, nos veículos no interior da área destinada a estacionamento de veículos, salvo em caso de extrema necessidade, a título precário e com a única finalidade de retirá-los para outro local.

ARTIGO 11º - Os usuários deverão observar os sinais e as indicações de orientação e Estacionamento dentro da área, para tal fim determinada, dirigindo com toda a diligência e cautela, e sem deixar quaisquer objetos em seus interiores, sendo que o condomínio não se responsabilizará por quaisquer danos e/ou furtos dos mesmos, nem terá responsabilidade pelos veículos estacionados.

ARTIGO 12º - É vedado:

- a. usar buzina, excesso de aceleração e outros ruídos na VAGAS DE ESTACIONAMENTO COMERCIAIS;
- b. estacionar impedindo ou dificultando as manobras de entrada e saída de carros, especialmente, na área de acesso à vaga condominial destinada à Ambulância;
- c. guardar móveis, utensílios e sobressalentes nas áreas dos boxes, em caráter permanente;

- d. veículos que apresentam vazamentos, bem como o uso de pneus nas paredes.

ARTIGO 13º - A manobra na garagem e a circulação nas vias de acesso a ela deverá ser feita em baixa velocidade e com faróis ligados. Qualquer dano causado por veículo a outro será de inteira responsabilidade do proprietário do veículo causador do dano, devendo este ressarcir o prejuízo causado na melhor forma acordada entre os interessados. O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, incêndio, etc., ocorrido nas garagens.

ARTIGO 14º - A operação deverá ser administrada por empresa especializada no ramo, as vagas de não serão previamente demarcadas e deverão ser ocupadas de acordo com a disponibilidade de vagas. O condômino proprietário/titular da unidade autônoma poderá implementar atividades afins para otimizar e incrementar o funcionamento do Estacionamento, desde que não contrariem as posturas legais, nem, tampouco, desta Convenção e do Regimento Interno. Os usuários deverão observar os sinais e as indicações de orientação e Estacionamento dentro da área, para tal fim determinada, dirigindo com toda a diligência e cautela, e sem deixar quaisquer objetos em seus interiores, pois o Condomínio não se responsabilizará por quaisquer danos e/ou furtos dos mesmos. Qualquer queixa deverá ser dirigida, diretamente, à empresa operadora do Estacionamento. Deverá ser reservada área especial para os Portadores de Necessidades Especiais, grávidas e idosos, devendo os manobristas retirar outros automóveis eventualmente ali estacionados.

ARTIGO 15º - Para todos os efeitos legais, não há qualquer vínculo empregatício entre o Condomínio e os empregados/funcionários do condômino/Operador do sistema rotativo de Estacionamento de veículos.

ARTIGO 16º - Os usuários deverão cumprir e fazer cumprir por si, seus funcionários e visitantes a presente Convenção, Regimento Interno e demais normas do Condomínio. Os veículos estacionados devem ter medidas compatíveis com os boxes Estacionamento e com as demais dimensões da garagem.

ARTIGO 17º - O horário de funcionamento e os valores praticados pelo Estacionamento rotativo para visitantes e terceiros deverá obedecer aos padrões usuais de mercado, sempre mantendo a liberdade de exploração comercial do proprietário;

ARTIGO 18º - A Administradora do Estacionamento Rotativo promoverá o uso tarifado das vagas por hora ou fração de hora ou na forma de locação mensal, podendo ser, em ambos os casos, tanto para usuários e visitantes do Condomínio, como para outros terceiros;

ARTIGO 19º - A operadora/administradora do Estacionamento Rotativo deverá comprometer-se a prestar bons serviços, respeitando a preferência dos

condôminos/ocupantes de unidades privativas do edifício quanto ao direito de uso dos boxes de Estacionamento; e

ARTIGO 20º - DAS COMUNICAÇÕES DE IRREGULARIDADES: Os Condôminos e demais ocupantes do Condomínio, seja a que título for:

I - Deverão denunciar ao Síndico ou à Administradora do Condomínio irregularidades ou infrações que o Condômino venha a presenciar;

II - Deverão comunicar reclamações ou reivindicações através de documento por escrito, em papel ou por e-mail, enviadas diretamente à Administração do Condomínio ou, se não surtir efeito, diretamente ao Síndico;

ARTIGO 21º - DO DEVER DE INFORMAÇÃO AOS INQUILINOS E USUÁRIOS: Os Condôminos que tiverem suas unidades autônomas alugadas ou cedidas deverão:

I - Dar ciência, previamente, aos inquilinos ou ocupantes as obrigações que lhes incumbem e que constam nos dispositivos da Convenção e do Regimento Interno, fornecendo cópias delas;

II - Instruir seus empregados, servidores ou ocupantes e deles exigir o fiel cumprimento das obrigações estabelecidas na Convenção e no Regimento Interno, que se relacionam com a vida do Condomínio, principalmente no que tange às vedações.

ARTIGO 22º - DAS INFRAÇÕES: As infrações às disposições contidas neste Regimento Interno serão passíveis de aplicação de sanções, conforme a gravidade do ato praticado ou do ato de omissão, a saber: a) advertência verbal ou escrita, b) notificação por infração, c) multa pecuniária, d) suspensão do uso dos espaços comuns. A imposição das penas aqui elencadas não depende da ordem acima descrita, podendo as mais severas ser aplicadas independentemente das mais brandas, sujeitas exclusivamente à discricionariedade e conveniência do síndico, do subsíndico ou do conselho consultivo. As penalidades poderão ser renovadas em caso de reincidência.

I - Do processamento da multa: ocorrendo infração à norma de conduta prevista neste regimento, são legitimados para fazer a comunicação do fato/ocorrência qualquer morador, o zelador ou quaisquer pessoas vinculadas ao Condomínio, que farão ao Síndico e/ou subsíndico, ou a um dos membros do Conselho Consultivo, ou a quem estes delegarem, para que sejam tomadas as medidas cabíveis, dentre as quais: solicitar a cessação imediata do ato, advertir para que não mais volte a se repetir (e suas consequências) ou notificar da penalidade que lhe será imposta. A aplicação da sanção poderá ser aplicada por ação ou omissão a que der causa o Condômino, seus empregados, seus visitantes ou quaisquer outras pessoas que estejam sob sua administração/responsabilidade.

II - Não sendo possível ao denunciante fazer contato com as pessoas acima mencionadas, poderá ele narrar o fato em livro próprio disponível junto à portaria, que será posteriormente

encaminhado ao síndico ou subsíndico para as providências necessárias. Toda a notificação por infração, bem como a lavratura no livro de ocorrência de infrações ao regimento e à Convenção, deverá ser assinada pelo síndico ou subsíndico, no primeiro caso, e pelo requerente, no segundo.

III - O morador que for advertido e/ou notificado por infração ao Regimento terá 05 dias corridos (excluído o dia do fato) para apresentar defesa por escrito ao síndico ou subsíndico, que a encaminhará juntamente com a notificação ao Conselho Consultivo para apreciação. Se o Conselho Consultivo, confirmar a advertência/notificação, esta automaticamente será convertida em multa e cobrada juntamente com as quotas condominiais do mês seguinte. Se o conselho consultivo acolher os argumentos da defesa, a notificação será anulada e não gerará nenhum efeito para o futuro. O Conselho Consultivo, entretanto, poderá transformar a notificação em advertência escrita. Todas as decisões do conselho serão reduzidas a termo no verso da própria notificação e serão arquivadas em pasta própria.

IV - Na hipótese de impossibilidade, ou impedimento justificável, do comparecimento de algum conselheiro na deliberação referida no item acima, assumirá em seu lugar o síndico, ou quem o representar, escolherá qualquer outro morador para substituí-lo.

V - Os Condôminos estarão sujeitos as seguintes penalidades, no caso de descumprimento do Regimento Interno, proporcionalmente à gravidade da infração, na seguinte ordem:

V.I - Notificação sancionadora formalizada textualmente.

V.II - 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do Condomínio.

V.III – o Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos Condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

V.IV – até o valor equivalente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia, quando o Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores.

V.V – E qualquer hipótese e no caso de prejuízo ao Condomínio, o bem será imediatamente repostado pelo Condomínio e cobrado em doc extra da unidade causadora do prejuízo.

V.VI – O Condômino poderá recorrer da penalidade, desde que o faça por escrito e que seja endereçada a administração condominial e ao síndico do Condomínio, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de sua notificação.

ARTIGO 23º - O administrador, o síndico ou preposto ficam autorizados a tomar providencias cabíveis dentro de suas atribuições e respeitando este regimento, quando tiver que resolver assuntos de natureza urgente. Os porteiros ficam autorizados a exigir a identificação de pessoas prestadoras de serviço que desejam ingressar no edifício.

ARTIGO 24º - Todo Condômino será responsável pelos seus atos e pelos atos de seus dependentes e visitantes, e, caso venha a causar danos materiais e/ou morais ao Condomínio, este deverá ser ressarcido da forma que melhor convier ao Condomínio. O

Condômino será responsável por todos os danos e todos os prejuízos causados por si, seus prepostos, funcionários ou fornecedores às áreas comuns do Condomínio, correndo por sua conta e risco o integral custeio das despesas necessárias aos consertos ou aos reparos. É expressamente proibida a utilização de áreas comuns para reuniões.

ARTIGO 25º - Os Condôminos atenderão, por sua exclusiva conta, risco e responsabilidade, toda e qualquer intimação e exigência das autoridades públicas, notadamente as relativas à saúde, à higiene, à segurança, ao silêncio e à ordem pública, respondendo por multas e demais penalidades decorrentes do seu não atendimento.

ARTIGO 26º - O Condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da lei, da Convenção, do Regimento Interno ou das deliberações das Assembleias Gerais.

ARTIGO 27º - É competente para dirimir qualquer desavença deste instrumento o Foro da Comarca de Novo Hamburgo/RS.

Novo Hamburgo, 16 de junho de 2025.

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 49.552.129/0001-00