

**PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS
OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO
EMPREENDIMENTO DENOMINADO**

“ÚNICCO SENIOR LIVING”

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

CNPJ 49.552.129/0001-00

**Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo
– CIC n.º CVM/SRE/TIC/2025/0013, em 08 de setembro de 2025.**

Oferta pública de Contratos de Investimento Coletivo (“**CIC**”), sobre 102 (cento e duas) unidades autônomas apartamento e respectivas áreas comuns que lhes correspondem (“**Unidades Autônomas Apartamento**”), integrantes do empreendimento “*Únicco Senior Living*” (“**Empreendimento**”), e que serão comercializadas com preço unitário por Unidade Autônoma Apartamento variando conforme as características de cada Unidade Autônoma Apartamento (“**Preço das Unidades**”) cujas informações detalhadas encontram-se na seção “*Principais Características da Oferta*”, item “*Valor Total da Oferta*” (página 21 deste Prospecto), que somadas ao Capital de Giro Inicial, conforme descrito na página 22, deste Prospecto, perfazendo o montante total, considerando os valores de tabela previstos para o lançamento, de até:

**R\$ 85.357.870,35 (oitenta e cinco milhões, trezentos e cinquenta e sete mil,
oitocentos e setenta reais e trinta e cinco centavos)**

Este montante considera a soma dos valores totais de investimento para aquisição das 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, inteiras, e a existência de 09 (nove) tipologias diferentes, com valores distintos resultantes das diferentes metragens, tipologia e áreas das varandas, conforme aplicável, nos termos detalhados na seção “*Principais Características da Oferta*”, item “*Valor Total da Oferta*” (página 21 deste Prospecto).

As Unidades Autônomas Apartamento serão comercializadas, após a divulgação do anúncio de início de distribuição, por meio dos CIC pela **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro

Nacional da Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o n.º 49.552.129/0001-00, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco, CEP 93336-010, neste ato representada por seus administradores, na forma de seu contrato social, ADRIANO FADEL RIHAN, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade n.º 8006671542, SSP-RS, inscrito no Cadastro da Pessoa Física ("**CPF**") sob o n.º 479.951.220-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Alameda Victor Adalberto Kessler, n.º 111, apt. 401, bairro Auxiliadora, CEP 90.520-040 e LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO, brasileiro, divorciado, médico, portador da Cédula de Identidade n.º 1002600251, SSP-RS, inscrito no CPF sob o n.º 257.951.390-68, residente e domiciliado na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Gomes Jardim, n.º 451, apt. 1.502, bairro Centro, CEP 93.510-370 ("**Incorporadora**"), na qualidade de ofertante das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento ("**Ofertante**"), por meio de oferta pública ("**Oferta**") de distribuição de CIC, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n.º 86, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 86**"), a serem administradas e operadas pela empresa **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.829.876/0001-98, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93.540-310 ("**Administradora Condominial**").

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra das Unidades Autônomas Apartamento, objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor adquirente. Ao decidir por adquirir as Unidades Autônomas Apartamento, potenciais investidores adquirentes deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à seção "*Fatores de Risco*", disponível nas páginas 78 a 89 deste Prospecto, bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

OFERTA DE VENDA DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO ÂMBITO DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS VINCULADOS À PARTICIPAÇÃO EM RESULTADOS DE EMPREENDIMENTO. A PRESENTE OFERTA TRATA DE INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS, E NÃO APENAS DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ANTES DE ACEITAR A OFERTA LEIA COM ATENÇÃO O ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO E O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO (PÁGINA 78 A 89 DESTE PROSPECTO) DISPONÍVEIS NO SITE: www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELO OFERTANTE NEM JULGA A SUA QUALIDADE OU A DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO OFERTADOS.

Novo Hamburgo, 05 de março de 2026.

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	20
IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E DEMAIS PARTICIPANTES	28
DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL	29
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	30
PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO	45
RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS	52
REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO	68
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E DA SÓCIA OSTENSIVA.....	70
CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR ADQUIRENTE .	71
PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES EM CASO DE CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA	75
SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADA PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC	76
SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.....	77
FATORES DE RISCO.....	78
ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO	90
ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO.....	246
ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE.....	270
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE	286
ANEXO V – DECLARAÇÃO DA OPERADORA CONDOMINIAL.....	289

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão os significados a eles a seguir atribuídos:

“Administradora Condominial” ou “Sócia Ostensiva” ou “Domani”	significa a DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.829.876/0001-98, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, nº 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93.540-310.
“Assembleia Geral de Instalação do Condomínio”	significa a assembleia geral que instalou o condomínio edilício sob o nome provisório <i>“Sênior Living Novo Hamburgo”</i> , alterado para <i>“Únicco Senior Living”</i> , pela Incorporadora, conforme averbado sob o nº AV-9 na matrícula n.º 134.295, perante o Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS.
“Assembleias de Condomínio”	significa as assembleias gerais de Condôminos, que serão realizadas nos termos da Convenção de Condomínio.
“Assembleias de Sócios”	significa as assembleias gerais de sócios da <i>SCP Únicco Senior Living</i> , que serão realizadas nos termos do Contrato de Constituição de SCP, sendo que suas deliberações serão votadas e aprovadas na forma estabelecida no Contrato de Constituição de SCP.
“Brasil” ou “País”	significa República Federativa do Brasil.
“Capital de Giro Inicial”	significa o montante que cada Investidor Adquirente deverá aportar para compor uma reserva destinada a cobrir despesas correntes da fase pré-operacional e do capital de giro da fase inicial de operação do Empreendimento, tais como, de forma não exaustiva: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, salários e encargos, aquisição de insumos, contas de consumo, fundo de

	caixa e demais despesas operacionais até que o Empreendimento atinja equilíbrio financeiro, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamento dos funcionários e remuneração dos treinadores. O valor correspondente às despesas pré-operacionais e iniciais da operação do empreendimento, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda, será pago à Administradora Condominial para o custeio das despesas correspondentes. A Administradora Condominial prestará contas da utilização desses recursos em até 120 (cento e vinte) dias após a expedição da Carta de Habitação. Eventual saldo remanescente será destinado para o <i>Fee</i> de Marketing. O Capital de Giro Inicial não integra o Preço da Unidade, mas compõe o valor da Oferta, na medida em que integra o Valor Unitário do CIC, e será cobrado na forma prevista na Cláusula "4 – <i>Do Capital de Giro Inicial</i>", das "Cláusulas e Condições Gerais" da Promessa de Compra e Venda.
"Carta de Habitação" ou "Habite-se"	significa o documento a ser expedido pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo que atestará a conclusão da obra do Empreendimento e autorizará sua utilização para fins de ocupação e para o início do prazo de prestação de contas pela Administradora Condominial quanto à aplicação do valor do Capital de Giro Inicial.
"CIC" ou "Contratos de Investimento Coletivo"	significa, quando mencionados em conjunto, (i) a Promessa de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Constituição de SCP; (iii) o Termo de Adesão; (iv) o Contrato de Serviços de Administração Condominial; e (v) a Convenção de Condomínio, que vinculam os Investidores Adquirentes, constituindo valor mobiliário nos termos do artigo 2º, inciso IX da Lei do Mercado de Valores Mobiliários. Por meio destes instrumentos, os Investidores Adquirentes adquirem as Unidades

	Autônomas Apartamento e aderem à SCP Sênior Living, tendo direitos políticos e econômicos, direta e indiretamente sobre o Empreendimento.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Defesa do Consumidor"	significa a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme alterada, que instituiu o código de defesa do consumidor.
"COFINS"	significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condomínio" ou "Empreendimento"	significa o <i>"Únicco Senior Living"</i> , que é o empreendimento imobiliário que será localizado na Rua Vidal Brasil, n.º 1.500, no bairro Hamburgo Velho, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 93540-090, descrito e caracterizado na matrícula n.º 134.295, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS, que teve denominação provisória de <i>"Sênior Living Novo Hamburgo"</i> , que foi alterada para <i>"Únicco Senior Living"</i> , pela Incorporadora, conforme averbado sob o nº AV-9 na matrícula n.º 134.295, perante o Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS, com destinação de uso misto (residencial e comercial), sendo composto por 01 (uma) torre com pavimento inferior, pavimento intermediário, térreo, 04 (quatro) pavimentos superiores, do 2º (segundo) ao 5º (quinto) pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, abrigando as seguintes unidades privativas: 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, 05 (cinco) lojas comerciais e 34 (trinta e quatro) vagas de estacionamentos privativas, além das áreas comuns.

“Conselho de Representantes”	significa o órgão colegiado formado por 03 (três) membros titulares, eleitos entre os Sócios Participantes da SCP Sênior Living, conforme regras previstas no Contrato de Constituição de SCP. O Conselho de Representantes atua como representante comum dos Sócios Participantes perante a Sócia Ostensiva, sendo responsável, entre outras atribuições, por discutir o Orçamento Anual e o balanço anual com a Sócia Ostensiva; vistoriar e receber os Apartamentos em caso de término do Contrato de Constituição de SCP; receber citação em ações de caráter <i>ut universi</i>, ou seja, que envolvam a universalidade dos Sócios Participantes, eventualmente propostas pela Sócia Ostensiva; e, mediante autorização da Assembleia de Sócios, firmar aditamentos e distratos ao Contrato de Constituição de SCP.
“Contrato de Constituição de SCP”	significa o <i>“Contrato de Participação em Sociedade em Conta de Participação”</i>, denominada “SCP ÚNICCO SENIOR LIVING”, sociedade com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Vidal Brasil, nº 1.500, no bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-090, celebrado em 15 de julho de 2025, entre a Domani, na qualidade de Sócia Ostensiva, e a Incorporadora, na qualidade de parte signatária inicial do contrato, na condição de titular das Unidades Autônomas Apartamento à época da sua celebração, representando, para fins da formalização inicial da SCP Sênior Living, os futuros Sócios Participantes, considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Autônomas Apartamento, os quais passarão a integrar a SCP Sênior Living mediante a assinatura dos respectivos Termos de Adesão.
“Contrato de Serviços de Administração Condominial”	significa o <i>“Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior”</i> celebrado 15 de

	julho de 2025, entre a Incorporadora - que será sucedida pelo Condomínio, uma vez constituído, na qualidade de representante dos interesses individuais homogêneos das Unidades Autônomas Apartamento - e a Administradora Condominial, na qualidade de contratada.
"Convenção de Condomínio"	significa a <i>"Convenção de Condomínio Edifício 'Sênior Living Novo Hamburgo'"</i>, estabelecida pela Incorporadora e averbada sob o nº AV-8 na matrícula n.º 134.295, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS. A denominação do Empreendimento foi alterada pela Incorporadora de <i>"Sênior Living Novo Hamburgo"</i> para <i>"Únicco Senior Living"</i>, conforme averbado sob o nº AV-9 na matrícula n.º 134.295, perante o Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS. Assim, a Convenção de Condomínio passou a significar <i>"Convenção de Condomínio Edifício 'ÚNICCO Senior Living'"</i>.
"CRECI"	significa o CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis.
"CSLL"	significa a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Day-Use"	significa a ocupação dia com limitação de tempo de 6 ou 8 horas.
"Desospitalização"	significa a locação de Apartamento por período determinado para que o ocupante, após alta hospitalar, usufrua de serviços de recuperação assistida e cuidados de transição.
"Despesa Não Operacional"	tem o significado atribuído na seção <i>"Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao Investidor Adquirente"</i> nas páginas 71 a 74 deste Prospecto.
"Despesa Operacional"	tem o significado atribuído na seção <i>"Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao Investidor"</i>

	<i>Adquirente</i> " nas páginas 71 a 74 deste Prospecto.
"Estudo de Viabilidade"	significa <i>"Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico-Financeira para Residencial Sênior Novo Hamburgo – RS"</i> , acerca da viabilidade econômica e financeira do Empreendimento, elaborado pela Bonum Hospitality & Real Estate, datado de junho de 2025.
"Fatores de Risco"	significa os fatores de risco da Oferta, que devem ser considerados pelos potenciais Investidores Adquirentes antes de ser tomada qualquer decisão de investimento no Empreendimento mediante a aquisição de uma ou mais Unidades Autônomas Apartamento, conforme previstos na seção <i>"Fatores de Risco"</i> , nas páginas 78 a 89 deste Prospecto.
"Fee de Marketing"	significa a taxa destinada a custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Empreendimento, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais voltadas para o público alvo do Empreendimento, tais como cursos e palestras; e (b) gastos com campanhas publicitárias, anúncios em TV, rádio, jornais, internet, mídia impressa, elaboração e manutenção de site ou perfis nas redes sociais. O valor destinado ao Fee de Marketing será objeto de aprovação pela Assembleia de Sócios, a qual, anualmente, aprovará um valor destinado para essa despesa de acordo com a estratégia de negócio a ser empregada para o Empreendimento.
"FF&E"	significa o mobiliário, decoração, enxoval, equipamentos e utensílios (<i>Furniture, Fixtures & Equipment</i>) do Empreendimento, conforme definido na Promessa de Compra e Venda.
"FGTS"	significa o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

"Fundos Sociais"	significa o valor aportado pelos Sócios Participantes e pela Sócia Ostensiva para fins de constituição do capital social da SCP Sênior Living. O aporte de cada Sócio Participante corresponderá a R\$ 10,00 (dez reais) por Unidade Autônoma Apartamento de sua titularidade, enquanto a Sócia Ostensiva realizará aporte equivalente, no valor de R\$ 10,00 (dez reais). Os fundos sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do Contrato de Constituição de SCP, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios. Além do aporte financeiro, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo de seus Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP Sênior Living, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da SCP Sênior Living. A participação dos Sócios Participantes nos fundos sociais não guarda relação direta com os dividendos distribuídos, os quais serão apurados e pagos conforme descrito na seção <i>"Remuneração dos Investidores Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo"</i> , nas páginas 68 a 69 deste Prospecto.
"ICMS"	significa o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços.
"IGP-M"	significa o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"INCC-M"	significa o Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Incorporadora" ou "Ofertante"	significa a VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.552.129/0001-00, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco, CEP 93336-010.

"Investidores Adquirentes" ou "Condôminos" ou "Sócios Participantes"	significa cada uma das pessoas físicas ou jurídicas, ou outras entidades, que invista no Empreendimento por meio da aquisição de Unidade Autônoma Apartamento.
"IPCA"	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"IPTU"	significa o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
"IRPJ"	significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	significa o Imposto sobre Serviços.
"ITBI"	significa o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis.
"Lei de Condomínio e Incorporações"	significa a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme texto em vigor.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	significa a Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme texto em vigor.
"Lei do Patrimônio de Afetação"	significa a Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme texto em vigor.
"Lei dos Corretores de Imóveis"	significa a Lei n.º 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme texto em vigor.
"Memorial de Incorporação"	significa o memorial de incorporação do Empreendimento, registrado sob o nº R-6, devendo ser considerado em conjunto com a averbação nº AV-9, na matrícula n.º 134.295, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS, incluindo todos os documentos exigidos no artigo 32 da Lei de Condomínio e Incorporações. A Incorporadora averbou retificação ao Memorial de Incorporação, conforme registrada na matrícula n.º 134.295, perante o Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS, para fins de ajuste da denominação do Empreendimento para <i>"Únicco Senior Living"</i> , que passou a integrar o

	conceito de Memorial de Incorporação.
"Oferta"	significa a presente oferta pública de Contratos de Investimento Coletivo das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento.
"Orçamento Anual"	significa a peça orçamentária elaborada pela Administradora Condominial, relativa a cada exercício financeiro do Condomínio, da qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro corresponderá ao período compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Contrato de Serviços de Administração Condominial.
"PIS"	significa o imposto federal, Programa de Integração Social.
"Pool de Locações" ou "Pool"	significa o sistema unificado de locação das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento a terceiros, com o objetivo de explorá-las conjuntamente como ativo financeiro, de modo uniforme e homogêneo, por meio da criação de um <i>Pool</i> de Locações, que será gerido e administrado por meio da Sócia Ostensiva.
"Preço das Unidades"	significa o preço unitário de cada Unidade Autônoma Apartamento do Empreendimento, o qual irá variar em função das 09 (nove) diferentes tipologias existentes. Integram o "Preço das Unidades" todos os custos de mão-de-obra e de materiais necessários para a construção do empreendimento, bem como relativos a encargos tributários, previdenciários, trabalhistas e de FGTS decorrentes da construção, incluindo, ainda, aqueles relacionados ao mobiliário e às equipagens das áreas comuns e Apartamentos, os quais serão de responsabilidade da Incorporadora, nos termos do <i>"Memorial Descritivo</i>

	<i>de Acabamentos do Empreendimento</i>" e da <i>"Planilha FF&E"</i>, documentos que integram a Promessa de Compra e Venda como anexo IV O "Preço das Unidades" não compreende o Capital de Giro Inicial, composto pelas despesas pré-operacionais e pelo capital de giro necessário à fase inicial de operação do Empreendimento, conforme descrito na seção <i>"Custos, aportes e despesas que possam ser imputadas ao Investidor Adquirente"</i> nas páginas 71 a 74 deste Prospecto, sendo tais valores geridos por responsabilidade da Administradora Condominial.
"Promessa de Compra e Venda"	significa cada <i>"Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para fins de investimento imobiliário"</i> a ser celebrado por cada Investidor Adquirente com a Incorporadora, por meio do qual este se comprometerá a adquirir e aquela se comprometerá a vender a Unidade Autônoma Apartamento.
"Prospecto"	significa este <i>"Prospecto de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Denominado 'Únicco Senior Living'"</i>, datado de 05 de março de 2026. Este Prospecto será atualizado anualmente até o encerramento da Oferta, ficando disponível para consulta dos Investidores Adquirentes até o encerramento da Oferta, em versão eletrônica, no website do Empreendimento: www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.
"Receita Bruta"	significa, para os fins do Contrato de Constituição de SCP, aquela resultante das receitas advindas com a locação dos Apartamentos (locação diária, mensal ou anual), inclusive <i>Day-Use</i>, locação de áreas condominiais, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de fornecimento de alimentação, Serviços Condominiais, serviços de saúde, serviços de apoio

	de enfermagem e/ou médico, Desospitalização, quando pagos pelos usuários em favor da SCP, dentre outros, e, ainda, a receita da destinação da parte das unidades em vacância para hospedagem do público em geral, sem o oferecimento de Serviços de Saúde.
“Receita Líquida da Operação”	significa a Receita Bruta deduzida de todos os impostos sobre ela incidentes.
“Residencial Sênior” ou “Sênior Living”	significa o setor/subcondomínio do Empreendimento denominado <i>“Únicco Sênior Living”</i> , composto por Unidades Autônomas Apartamento com destinação residencial com serviços, destinadas à moradia de pessoas com mais de 60 anos. O setor integra o Empreendimento estruturado sob o regime de incorporação imobiliária, que permite a comercialização individualizada das unidades autônomas que o compõem, nos termos da legislação aplicável. O Sênior Living contará com a oferta de Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, bem como serviços adicionais na modalidade <i>pay-per-use</i> , disponibilizados em âmbito condominial, mas cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço.
“Resolução CVM 86”	significa a Resolução da CVM n.º 86, de 31 de março de 2022.
“Resultado Líquido”	significa o valor do Resultado Operacional Mensal da SCP Sênior Living descontado o honorário contratual de incentivo devido para a Sócia Ostensiva, o qual será distribuído entre sócios na forma de dividendos, conforme especificado na seção <i>“Remuneração dos Investidores Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo”</i> nas páginas 68 a 69 deste Prospecto.
“Resultado Operacional Mensal”	significa o valor da Receita Bruta descontadas as despesas Despesas Operacionais e Despesas Não

	Operacionais, ambas previstas no Contrato de Constituição de SCP, conforme especificado na seção <i>"Remuneração dos Investidores Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo"</i> nas páginas 68 a 69 deste Prospecto.
"SCP"	significa a Sociedade em Conta de Participação, forma societária prevista nos artigos 991 a 996 do Código Civil, constituída por uma sócia ostensiva e por um ou mais sócios participantes. A SCP não possui personalidade jurídica própria e, por isso, não atua nem assume obrigações em nome próprio perante terceiros. Sua exteriorização ocorre exclusivamente por meio da sócia ostensiva, que conduz os negócios em nome próprio (da sócia ostensiva), mas com efeitos econômicos compartilhados com os sócios participantes, conforme previsto no respectivo contrato de constituição da SCP. A constituição da SCP dispensa registro na Junta Comercial ou em cartório, sendo formalizada por meio de contrato entre os sócios, que produz efeitos apenas entre as partes. Os sócios participantes não podem intervir nas relações da sócia ostensiva com terceiros, sob pena de responderem solidariamente pelas obrigações que assumirem, sem prejuízo do direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais.
"SCP Sênior Living"	significa a Sociedade em Conta de Participação Único Senior Living , constituída por meio do Contrato de Constituição de SCP celebrado entre Domani Gestão de Condomínios Ltda., na qualidade de sócia ostensiva, e a Incorporadora, na qualidade de titular das Unidades Autônomas Apartamento à época da celebração, atuando como parte signatária inicial e representante, para fins de formalização da SCP Sênior Living, dos futuros sócios participantes.

	A SCP Sênior Living tem por objeto a gestão e a exploração conjunta das referidas Unidades Autônomas Apartamento por meio do <i>Pool</i> de Locações, sendo certo que os Investidores Adquirentes passarão a integrá-la como Sócios Participantes mediante a assinatura dos respectivos Termos de Adesão. A atuação da SCP Sênior Living perante terceiros será exercida exclusivamente pela Sócia Ostensiva, em nome próprio, mas em benefício coletivo dos Sócios Participantes, nos termos do respectivo contrato.
“Serviços Condominiais”	significa os serviços a serem geridos pela Administradora Condominial, mas prestados por funcionários ou terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, cujos custos serão suportados pela cota condominial, sendo eles: 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 Apartamento; e f) lavagem e troca da roupa de cama e roupa de banho das Unidades Autônomas Apartamento.
“Serviços de Hotelaria”	significa o conjunto de serviços eventualmente colocados à disposição do público em geral, em caso de vacância das Unidades Autônomas Apartamento, mediante contratação por diária e reserva, prestados de forma segregada e independente, tanto física quanto operacionalmente, em relação aos serviços contratados no âmbito do Sênior Living. Os Serviços de Hotelaria compreendem:

	a) hospedagem temporária, na modalidade diárias mediante reserva; b) manutenção, limpeza e arrumação diária das Unidades Autônomas Apartamento independentes; e c) lavagem e troca da roupa de cama e roupa de banho das Unidades Autônomas Apartamento independentes. Os Serviços de Hotelaria serão prestados diretamente pela Administradora Condominial, ou por terceiros por ela selecionados, e cobrados exclusivamente do respectivo hóspede ou usuário, sem qualquer rateio entre os condôminos ou residentes do Sênior Living.
“Serviços de Saúde”	significa os serviços a serem colocados à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas Apartamento pela Administradora Condominial, podendo ser prestados diretamente pela Administradora Condominial (e, neste caso, por ela faturados), por funcionários ou por terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, cujos custos serão suportados pela cota condominial, sendo eles: a) consulta médica de avaliação inicial; b) reavaliações periódicas; c) enfermagem 24 horas; d) seis refeições diárias; e) atividades dirigidas de lazer e entretenimento; f) fisioterapia; e g) acompanhamento psicológico.
“Síndico(a)”	significa o representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio.

“Termo de Adesão”	significa o instrumento por meio do qual o Investidor Adquirente adere ao Contrato de Constituição de SCP, passando a integrá-la como Sócio Participante, nos termos e condições nele previstos.
“Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento” ou “Apartamento(s)”	significa cada uma das 102 (cento e duas) unidades autônomas apartamento destinadas ao uso residencial com serviços voltados ao público sênior, que integram o subcondomínio Sênior Living do Empreendimento e contam com a oferta de Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, bem como, quando solicitados, com serviços adicionais na modalidade <i>pay-per-use</i> , a serem prestados em âmbito condominial, mas cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço.
“Unimed Vale do Sinos”	significa a Unimed Vale do Sinos – Cooperativa de Assistência à Saúde Ltda., acionista controladora indireta da Domani.
“Valor Unitário do CIC”	Significa o valor a ser subscrito pelo Investidor Adquirente, na subscrição de cada CIC, composto pelo Preço da Unidade acrescido do Capital de Giro Inicial.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nome do Empreendimento

"Únicco Senior Living"

Incorporadora ou Ofertante

VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda.

Administradora Condominial

Domani Gestão de Condomínios Ltda.

Quantidade de Unidades Autônomas Apartamento ofertadas

102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, disponíveis para venda imediata pela Incorporadora a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

Valor Unitário do CIC / Preço da Unidade

O valor unitário mínimo para participar do CIC é composto pela soma do preço da Unidade Autônoma Apartamento e dos custos relativos à formalização da aquisição de um imóvel. **O Valor Unitário do CIC varia entre R\$ 742.003,79 (setecentos e quarenta e dois mil, três reais e setenta e nove centavos) e R\$ 2.157.424,92 (dois milhões, cento e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e noventa e dois centavos)**, resultante das diferentes metragens, tipologias e áreas de varandas das unidades, para pagamento nos termos estipulados no item *"Forma de Pagamento"* abaixo, devendo ser acrescido a esse valor **(i)** o valor correspondente ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis); e **(ii)** as despesas cartorárias e registrais decorrentes da alienação e registro da propriedade da Unidade Autônoma Apartamento, incluindo, mas não se limitando a, emolumentos cartorários, taxas de registro e averbação, certidões, contribuições legais incidentes (tais como taxas de reaparelhamento do Poder Judiciário ou equivalentes), bem como quaisquer outros encargos relativos à lavratura da escritura pública de compra e venda e ao seu registro perante o cartório de registro de imóveis competente.

Além do Preço da Unidade e do custo com a aquisição da Unidade Autônoma Apartamento, os Investidores Adquirentes suportarão o montante estipulado a título de Capital de Giro Inicial, relativo ao custeio das despesas pré-operacionais e despesas iniciais da operação do Empreendimento, conforme estipulado na Promessa de Compra e Venda.

Os valores apresentados neste Prospecto, incluindo, mas não se limitando ao valor do Preço da Unidade, poderão ser modificados ao longo da Oferta, em decorrência

da evolução das condições comerciais, operacionais ou de mercado, inclusive em função de alterações no cenário macroeconômico, sem que isso implique, por si só, a modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, nos termos do §5º do artigo 24 da Resolução CVM 86.

Valor Total da Oferta

O valor total da oferta das 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento "Únicco Senior Living" é de **R\$ 85.357.870,35 (oitenta e cinco milhões, trezentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e setenta reais e trinta e cinco centavos)**, considerando o somatório dos valores indicados na tabela abaixo, e correspondem à totalidade das Unidades Autônomas Apartamento objeto do CIC.

Preço Base de Venda por Grupo de Apartamento								
Tipo	m²	Fração	FF&E	Valor de Construção da Unidade	Preço Total da Unidade	Capital de Giro Inicial	Preço Base	Preço/m²
		%	R\$					
Apartamento 1	29,210	0,8693%	81.032,58	638.163,19	719.195,78	22.808,01	742.003,79	25.402,39
Apartamento 2	30,700	0,9136%	85.166,05	670.715,85	755.881,90	23.971,45	779.853,35	25.402,39
Garden 1	39,890	1,1871%	110.660,38	871.493,66	982.154,04	31.147,27	1.013.301,31	25.402,39
Garden 2	45,455	1,3527%	126.098,46	993.074,56	1.119.173,02	35.492,58	1.154.665,60	25.402,39
Garden 3	55,285	1,6453%	153.368,24	1.207.834,72	1.361.202,96	43.168,13	1.404.371,09	25.402,39
Suíte	59,950	1,7841%	166.309,59	1.309.752,94	1.476.062,54	46.810,70	1.522.873,23	25.402,39
Suíte Garden 1	69,530	2,0692%	192.885,84	1.519.051,25	1.711.937,08	54.291,04	1.766.228,12	25.402,39
Suíte Garden 2	75,100	2,2350%	208.337,79	1.640.741,39	1.849.079,18	58.640,26	1.907.719,43	25.402,39
Suíte Garden 3	84,930	2,5275%	235.607,57	1.855.501,54	2.091.109,11	66.315,80	2.157.424,92	25.402,39

Tipo: apartamentos disponíveis.

M²: Metragens total considerando área interna + varanda/terraço.

Fração: Fração de cada apartamento em relação ao total de área privativa.

FF&E: gastos com montagem, equipagem, decoração e enxoval por tipo de unidade.

Construção da Unidade: valor de unidade sem a inclusão do FF&E.

Preço Total da Unidade: FF&E + Valor de Construção da Unidade, que representa o preço total da unidade a ser adquirida conforme cláusula 4.1 da Promessa de Compra e Venda.

Capital de Giro Inicial: custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do Residencial Sênior por tipo de Unidade Autônoma Apartamento.

Preço Base: valor base da oferta pública por tipo de apartamento.

Preço/m²: preço médio de cada unidade por m² privativo.

Valores em R\$ - fevereiro de 2026.

Forma de Pagamento

O Investidor Adquirente deverá efetuar o pagamento do Preço da Unidade e do Capital de Giro Inicial nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda, conforme as seguintes condições:

(a) Preço da Unidade:

- (i)** Parcela de entrada: correspondente a um percentual sobre o Preço da Unidade, conforme estabelecido na Promessa de Compra e Venda, a ser pago via TED (Transferência Eletrônica Disponível) em conta bancária da Incorporadora, cuja quitação estará condicionada à efetiva compensação do valor em conta corrente;
- (ii)** Parcelas mensais: saldo do Preço da Unidade parcelado em prestações mensais e sucessivas, conforme número, valor e vencimentos estabelecidos na Promessa de Compra e Venda, com vencimento da primeira parcela em data determinada contratualmente e as demais em igual dia nos meses subsequentes;
- (iii)** Parcela(s) de reforço: parcela(s) semestral(is) ou anual(is), com vencimento até data a ser definida na Promessa de Compra e Venda, representando parte do Preço da Unidade ajustado contratualmente; e
- (iv)** Parcela pós Habite-se: valor a ser pago até 30 (trinta) dias contados da expedição do Habite-se e da individualização das unidades perante o Ofício de Registro de Imóveis. Caso previsto na Promessa de Compra e Venda, esta parcela poderá ser quitada por meio de financiamento imobiliário a ser obtido por exclusiva responsabilidade do Investidor Adquirente, nas condições que vier a pactuar com instituição financeira de sua escolha.

(b) Capital de Giro Inicial: O valor do Capital de Giro Inicial será pago pelo Investidor Adquirente à Administradora Condominial para o custeio das despesas correspondentes à fase pré-operacional e à fase inicial de operação do Empreendimento. Esse valor será definido conforme a tipologia da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, com vencimento em 30 de julho de 2029, atualizado anualmente pelo IPCA até o seu efetivo pagamento. O Capital de Giro Inicial não integra o Preço da Unidade.

Pagamento à Vista

O Preço da Unidade poderá ser pago em parcela única, no momento da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, com desconto a ser negociado entre o Investidor Adquirente e a Incorporadora, a título de incentivo. O pagamento deverá ser realizado por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para conta bancária de

titularidade da Incorporadora, sendo considerada quitada a obrigação somente após a efetiva compensação do valor na respectiva conta corrente.

Inadimplemento da parcela de entrada

Fica estabelecido que, na hipótese de não efetivação ou não compensação do TED (Transferência Eletrônica Disponível) referente ao pagamento da parcela de entrada, na forma prevista na Promessa de Compra e Venda, referido instrumento será automaticamente rescindido, a critério exclusivo da Incorporadora, independentemente de aviso ou notificação, caracterizando-se o desinteresse do Investidor Adquirente na continuidade do negócio. Nessa hipótese, as partes retornarão ao *status quo ante*, ficando a Incorporadora livre para negociar a Unidade Autônoma Apartamento com terceiros, pelo preço e condições que entender cabíveis, sem prejuízo do direito de promover a cobrança judicial de valores eventualmente devidos e de comunicar o inadimplemento aos órgãos de proteção ao crédito.

Correção monetária e encargos

As parcelas com vencimento até a expedição do Habite-se serão corrigidas monetariamente pela variação positiva acumulada do INCC-M, apurada mensalmente entre a data de assinatura da Promessa de Compra e Venda e a data de vencimento de cada parcela. As parcelas com vencimento após a expedição do Habite-se acumularão a variação positiva do INCC-M desde a data de assinatura da Promessa de Compra e Venda até a expedição do Habite-se e, a partir desta data, serão corrigidas mensalmente pela variação positiva acumulada do IGP-M, acrescidas ainda de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até o efetivo pagamento.

Caso o INCC-M venha a ser extinto ou sua utilização proibida, será aplicado o IGP-M ou outro índice que melhor reflita a recomposição do poder de compra da moeda, conforme previsto contratualmente.

Encargos por atraso

O atraso no pagamento de qualquer parcela implicará a aplicação de:

- (a)** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração;
- (b)** correção monetária pelo IGP-M, *pro rata temporis* desde o vencimento até o pagamento; e
- (c)** multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da parcela.

O Investidor Adquirente, desde que esteja adimplente com suas obrigações contratuais, poderá antecipar o pagamento das parcelas do preço e dos valores decorrentes da correção monetária, observadas as variações conhecidas até a data da antecipação,

sendo certo que eventuais antecipações serão imputadas, sucessivamente, da última para a primeira parcela vincenda.

Data de início da Oferta

05 de março de 2026.

Prazo de duração da Oferta

A Oferta terá duração máxima de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, admitindo-se uma única prorrogação por igual período, desde que previamente comunicada à Superintendência de Registros de Valores Mobiliários (SRE) da CVM.

Data de encerramento da Oferta

A data máxima de encerramento da Oferta **(i)** caso não haja prorrogação, será até 05 de março de 2029; e **(ii)** caso haja prorrogação, será até 05 de março de 2032.

Inadequação da Oferta

A Oferta não é adequada a Investidores Adquirentes que: **(i)** não tenham conhecimento dos riscos envolvidos no investimento em imóveis; **(ii)** necessitem de liquidez imediata com relação às Unidades Autônomas Apartamento a serem adquiridas, tendo em vista a natureza das negociações no setor imobiliário em geral, que podem demandar um longo prazo para a concretização das transações; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr os riscos inerentes às atividades do setor de imóveis. A aquisição das Unidades Autônomas Apartamento objeto de CIC apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais, em especial no que se refere à desvalorização do investimento, que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento.

Para maiores informações sobre os riscos envolvidos, o Investidor Adquirente deve consultar a seção "*Fatores de Risco*" nas páginas 78 a 89 deste Prospecto.

Intermediação

A Oferta será conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis, devidamente inscritas no CRECI, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista **(i)** as características eminentemente imobiliárias da Oferta; e **(ii)** a dispensa de contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para a Oferta, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 86.

Na hipótese da Ofertante tomar conhecimento de qualquer descumprimento ou de indícios de descumprimento, por parte de quaisquer dos corretores de imóveis que estejam participando da Oferta, de quaisquer das normas previstas na regulamentação

aplicável à Oferta, especialmente no que tange a utilização de material publicitário irregular, o corretor deverá ser excluído, pela Incorporadora, da Oferta.

Remuneração

Cada Investidor Adquirente das Unidades Autônomas Apartamento objeto do CIC, fará jus ao recebimento de sua remuneração decorrente de sua participação na SCP Sênior Living, a qual promoverá a exploração conjunta das unidades do Empreendimento, calculada conforme descrito na seção "*Remuneração dos Investidores Adquirentes dos Contratos de Investimento Coletivo*" nas páginas 68 a 69 deste Prospecto. Fica ressalvada, entretanto, a hipótese de que o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP Sênior Living, hipótese na qual não serão distribuídos lucros aos Sócios Participantes, os quais poderão, ainda, ser obrigados a realizar aportes financeiros para a cobertura de tais despesas e insuficiências, nos termos previstos na Promessa de Compra e Venda e no Contrato de Constituição de SCP.

Regime Jurídico

As principais normas que regulamentam o Empreendimento são: **(i)** Lei de Condomínio e Incorporações; **(ii)** Código Civil; **(iii)** Código de Defesa do Consumidor; **(iv)** Lei do Patrimônio de Afetação; **(v)** Lei dos Corretores de Imóveis; e **(vi)** Resolução CVM 86. Adicionalmente, o investimento será regido pelos instrumentos que compõem o CIC e demais instrumentos e documentos relacionados ao Empreendimento.

Informações sobre o Empreendimento

As principais características do Empreendimento encontram-se descritas na seção "*Descrição do Empreendimento*" nas páginas 30 a 45 deste Prospecto.

Informações Complementares

Quaisquer informações complementares ou esclarecimentos sobre o Empreendimento e a Oferta poderão ser obtidos junto à Incorporadora, no endereço indicado na seção "*Identificação da Incorporadora, da Administradora Condominial e demais Participantes*", na página 28 deste Prospecto, ou por meio do endereço eletrônico www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving. Nesse endereço serão disponibilizados este Prospecto, o Estudo de Viabilidade, os Contratos de Investimento Coletivo e, durante a operação do Empreendimento, as demonstrações financeiras auditadas anuais e trimestrais do Empreendimento, elaboradas por auditor independente.

Declarações

O modelo da declaração do Investidor Adquirente e as demais declarações exigidas pela Resolução CVM 86 encontram-se anexas a este Prospecto, na forma dos Anexos III, IV e

V. Restando certo que as declarações da Ofertante e da Administradora Condominial serão anualmente atualizadas, a partir do registro da Oferta, enquanto esta estiver em curso.

Atualização e disponibilização dos documentos da Oferta

Em conformidade com o artigo 17 da Resolução CVM 86, enquanto a distribuição dos CIC objeto da oferta pública do Empreendimento estiver em curso, a Ofertante está obrigada a:

- (i) disponibilizar ao público, na página do Empreendimento, os documentos referidos no artigo 6º, incisos I, II, IV, V e VI da Resolução CVM 86;
- (ii) fornecer cópia atualizada deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade aos corretores de imóveis que participam da distribuição da Oferta;
- (iii) obter dos aceitantes da Oferta, por escrito, a declaração prevista no Anexo C da Resolução CVM 86;
- (iv) atualizar, anualmente, a partir do registro da Oferta, os documentos referidos no artigo 6º, incisos I, II, e V da Resolução CVM 86, colocando a respectiva atualização à disposição do público na página do Empreendimento; e
- (v) obter, anualmente, a partir do registro da Oferta, a declaração da Administradora Condominial, na forma prevista no artigo 6º, inciso VI, da Resolução CVM 86, referente à atualização dos documentos referidos no artigo 6º, incisos I e II, da Resolução CVM 86.

Estruturação Jurídica dos CIC

A estruturação jurídica dos CIC ora ofertados, encontra-se explanada com detalhes na seção "*Resumo das Condições Contratuais*" nas páginas 52 a 68 do presente Prospecto.

Cessão ou Transferência de Direitos e Obrigações

Ao Investidor Adquirente cabe alertar que havendo interesse na cessão ou transferência de direitos ou obrigações emergentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário, esta dependerá de (i) plena adimplência do Investidor Adquirente com todos os pagamentos e demais obrigações contratuais; (ii) apresentação, pelo Investidor Adquirente e pelo cessionário, de certidões negativas fiscais e forenses, atestando a inexistência de ações que possam prejudicar a efetivação da cessão; (iii) aprovação de crédito do cessionário; (iv) anuência e autorização prévia e

expressa da Incorporadora; e **(v)** pagamento, à Incorporadora, de taxa remuneratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado da Promessa de Compra e Venda.¹

¹ Conforme Cláusula 11.5 das "*Cláusulas e Condições Gerais*" da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

IDENTIFICAÇÃO DA INCORPORADORA, DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E DEMAIS PARTICIPANTES

INCORPORADORA

**VSA
EMPREENDIMENTOS
E PARTICIPAÇÕES
SPE LTDA.** CNPJ 49.552.129/0001-00
Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco
Novo Hamburgo, RS
CEP 93.336-010
At.: Flavia Ribeiro
Tel.: (51) 3584-1804
E-mail: flavia.ribeiro@empreendimentosvs.com.br

**ADMINISTRADORA
CONDOMINIAL/TITULAR
DA MARCA**

**DOMANI GESTÃO DE
CONDOMÍNIOS
LTDA.** CNPJ 59.829.876/0001-98
Rua Normélio Stabel, n.º. 109, bairro Hamburgo Velho
Novo Hamburgo, RS
CEP 93.540-310
At.: Flavia Ribeiro
Tel.: (51) 3584-1804
E-mail: vsempreendimentos@empreendimentosvs.com.br

CONSTRUTORA CNPJ 00.154.198/0001-68
**ANDORA
CONSTRUÇÕES
LTDA.** Rua Carlos Huber, n.º 940, bairro Três Figueiras
Porto Alegre, RS
CEP 91330-150
At.: Flavio Dahlen da Rosa
Tel.: (51) 3072-1518
E-mail: flavio.rosa@andoraconstrucoes.com.br

DESCRIÇÃO DA INCORPORADORA E DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL

Incorporadora

A Incorporadora é uma empresa do Grupo Andora, que tem como seus pilares a inovação, sustentabilidade, planejamento e agilidade, com diversos projetos e obras entregues para marcas de renome. O Grupo Andora realiza, por meio da VS Empreendimentos S.A., *holding* responsável pelo desenvolvimento de novos negócios, controlada pela sócia majoritária Unimed Vale do Sinos, trabalho com foco no atendimento de demandas de gestão e construção de forma personalizada.

Administradora Condominial

A Administradora Condominial é uma empresa com foco na gestão da operação de empreendimentos imobiliários, com atuação nos segmentos de administração condominial, prestação de serviços condominiais e de serviços de saúde, sendo sua controladora uma holding operacional cujo controle societário é detido pela Unimed Vale do Sinos, ficando configurado grupo econômico entre essas sociedades.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento, objeto de incorporação imobiliária nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, é um empreendimento imobiliário de natureza mista — combinando usos residencial e comercial — denominado “*Únicco Senior Living*”, a ser localizado na Rua Vidal Brasil, n.º 1.500, no bairro Hamburgo Velho, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 93540-090. O Empreendimento é composto **(i)** pelo setor dos Apartamentos destinados ao público sênior e objeto da presente Oferta (“**Sênior Living**”); **(ii)** pelo setor das lojas comerciais; e **(iii)** pelo setor das vagas de estacionamento, e reveste-se das características típicas de empreendimentos de natureza multiuso, com áreas de uso comum exclusivas por setor e áreas comuns acessíveis a todos os condôminos. Em razão de sua concepção, é inconfundível com empreendimentos imobiliários tradicionais, devendo ser possuído e administrado como um conjunto integrado, com prevalência dos interesses coletivos sobre os interesses individuais, nos termos da Convenção de Condomínio.

O Sênior Living contará com 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, ao menos 110 (cento e dez) leitos e será destinado à moradia de pessoas com mais de 60 anos e contará com a oferta de Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, prestados ou geridos por empresa especializada, bem como de serviços *pay-per-use*, a serem disponibilizados conforme demanda e mediante contratação individual. Em caso de vacância das unidades, as Unidades Autônomas Apartamento poderão ser destinadas à hospedagem temporária do público em geral, de forma independente e fisicamente segregada dos serviços oferecidos ao público do Sênior Living, com cobrança direta e no formato de diárias ao hóspede ou usuário, sendo que, em todos os casos, será explorado por meio da SCP Sênior Living, através da atuação da Sócia Ostensiva. Para mais informações sobre os serviços mencionados, vide a seção “*Resumo das Condições Contratuais*”, item “2. Contrato de Serviços de Administração Condominial”, conforme página 54, deste Prospecto.

A Administradora Condominial ficará responsável por intermediar e buscar profissionais, se o caso, para a prestação dos serviços *pay-per-use*. O preço pelos serviços *pay-per-use* poderão ser compostos por montantes devidos (i) pela utilização de área do Empreendimento, em determinada condição e horário, para que o serviço *pay-per-use* possa ser prestado, (ii) disponibilização com exclusividade de funcionários do Empreendimento, (iii) honorários de profissionais ou qualquer terceiro que não tenham vínculo empregatício com o Empreendimento, (iv) quaisquer outros custos, incluindo tributos, taxas, impostos incidentes sobre os serviços *pay-per-use* (“Preço Serviço Pay-Per-Use”).

O pagamento do Preço Serviço Pay-Per-Use será realizado pelo tomador do serviço.

As receitas líquidas obtidas com o recebimento de Preço Serviço Pay-Per-Use, ou seja, as receitas obtidas com os serviços *pay-per-use*, **descontados** os custos eventualmente suportados pela SCP Sênior Living com a contratação de terceiros, incidência de tributos, taxas e/ou impostos diretamente relacionados aos serviços *pay-per-use*, comporão o Resultado Líquido da SCP Sênior Living.

Importante ressaltar que os serviços *pay-per-use* não estão abrangidos pelos Serviços de Saúde e pelos Serviços Condominiais. Como podem englobar uma gama variada de serviços, conforme indicado acima, o Preço Serviço Pay-Per-Use pode envolver pagamentos a terceiros.

Adicionalmente, será oferecida ao público com idade superior a 60 anos a opção de *Day-Use* e de Desospitalização.

O Empreendimento será constituído por 01 (uma) Torre, composta de pavimento inferior, pavimento intermediário e térreo, 04 (quatro) pavimentos superiores, do 2º (segundo) ao 5º (quinto) pavimento, mais volume superior com laje técnica/terraço, detalhados da seguinte forma:

- **Pavimento Inferior:** acesso estacionamento; guarita de controle de acesso ao estacionamento e segurança; vagas abertas; bicicletário, áreas técnicas destinadas a gerador, quadro de medidores etc.; e circulação e escada de acesso ao pavimento intermediário 1.
- **Pavimento Intermediário:** vagas cobertas; 02 (duas) lojas comerciais com acesso direto à Rua Vidal Brasil; área de uso dos funcionários do prédio (vestiários feminino/masculino, salas administrativas e copa dos funcionários); lavanderia de uso dos moradores; depósito de material de limpeza; depósito de manutenção predial; depósito de cadeira de rodas; casa de máquinas, circulações e duas escadas de acesso ao térreo; e 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito.
- **Térreo:** recepção Sênior Living; recepção flat; área social Sênior Living (*lounges*, restaurante, espaço ecumênico, sala multiuso, espaço gourmet, sala tv, convivência e estar leitura, salão de beleza, sala nutricionistas, minicâmaras congelados e resfriados, estoque seco, academia, pilates, dança, piscina, sala reuniões, posto de enfermagem, atendimento parental); sanitários feminino, masculino e PCD e fraldário; DML, roupa suja e limpa; balança; 03 (três) lojas comerciais com acesso direto à Rua Vidal Brasil; área de cocção e armazenagem de alimentos; área de consultórios para atendimento aos moradores Sênior Living; 02 (dois) reservatórios inferiores; casa de máquinas, depósito de lixo e higienização de carrinhos; espaço destinado para a coleta de lixo (containers); circulações e 02 (duas) escadas

enclausuradas para acesso aos andares; e 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito.

- **2º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; área de atendimento e operação com DML e banheiro; 30 (trinta) apartamentos com sanitário PNE; e 02 (duas) varandas abertas privativas.
- **3º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; área de atendimento e operação com DML e banheiro; 28 (vinte e oito) apartamentos com sanitário PNE; e 02 (duas) varandas abertas privativas.
- **4º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais e 01 (um) elevador leito; laje técnica; posto de enfermagem com DML, rouparia e banheiro; 24 (vinte e quatro) apartamentos com sanitário PNE; 02 (duas) varandas abertas privativas; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.
- **5º pavimento:** circulações e 01 (uma) escada enclausurada; 02 (dois) elevadores sociais, 01 (um) elevador leito e 01 (uma) plataforma elevatória; laje técnica; área de técnica com DML, rouparia e banheiro; 20 (vinte) apartamentos com sanitário PNE; 02 (duas) varandas abertas privativas; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.
- **Laje Técnica/Terraço:** circulações e escada enclausurada; 01 (uma) plataforma elevatória; área técnica para aquecedores, reservatórios; área pets; e terraço descoberto para uso comum do Sênior Living.

O prédio contará com 04 (quatro) elevadores, identificados da seguinte forma:

- **Elevador 1/Sênior:** elevador de macas – pavimento intermediário até 5º pavimento;
- **Elevador 2/Sênior:** elevador social - pavimento intermediário até 5º pavimento;
- **Elevador 3/Flat:** elevador social / flats - pavimento intermediário até 5º pavimento; e
- **Plataforma elevatória 1/Sênior:** 5º pavimento até a laje técnica/terraço.

Abaixo apresentamos algumas imagens da fachada, halls, alguns apartamentos do futuro Empreendimento:



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

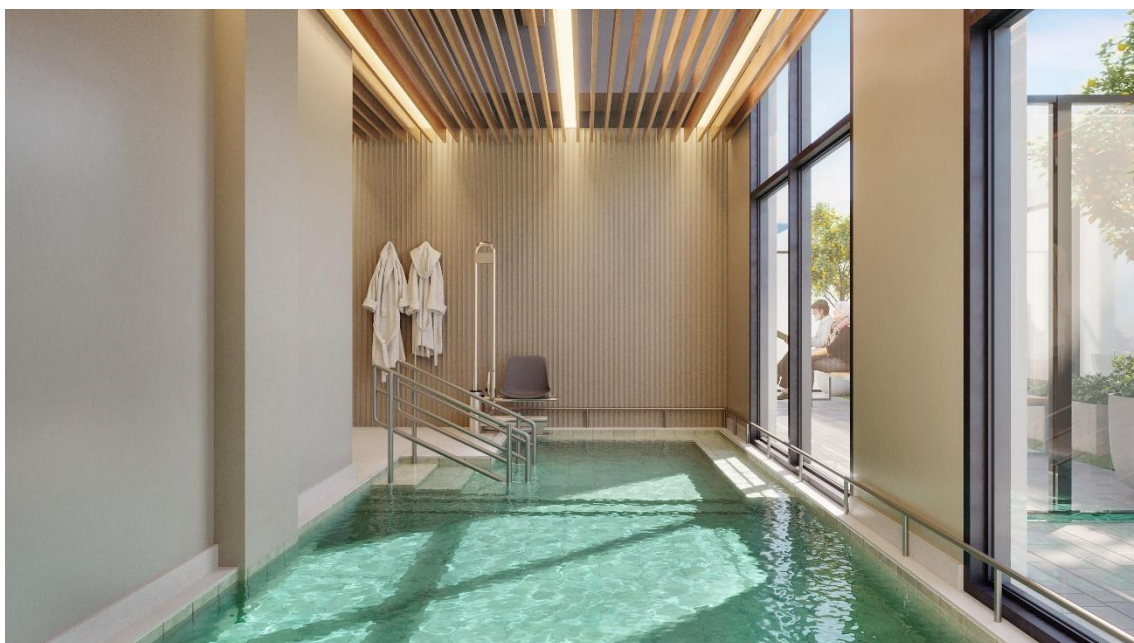


Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

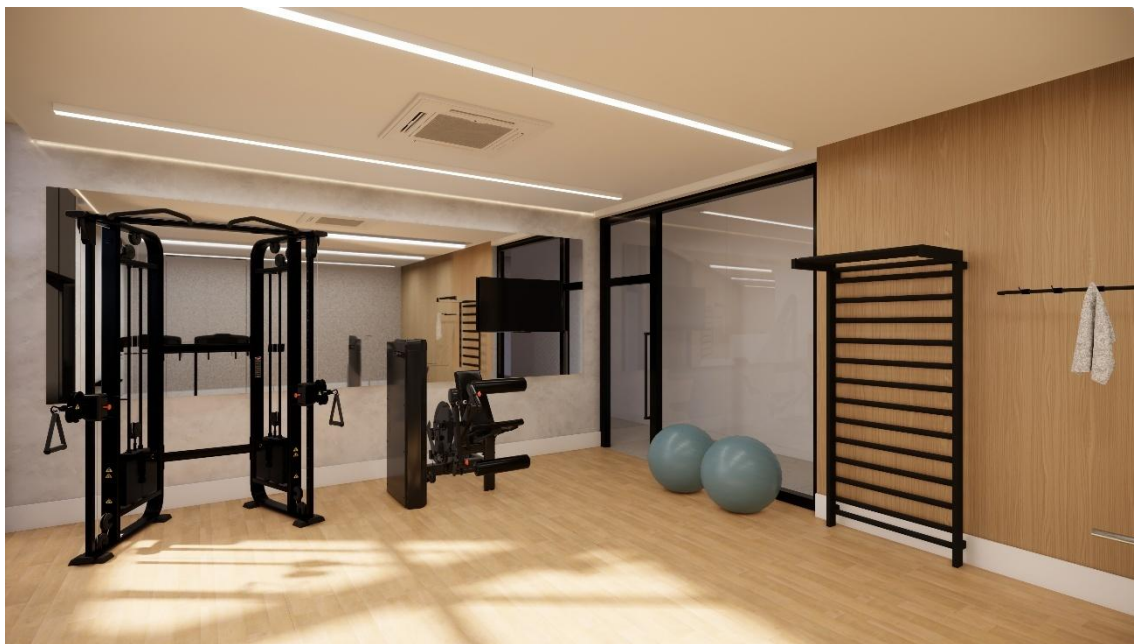


Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

O Empreendimento contará com áreas de lazer, convivência (sala de atividades e confraternizações, salão de beleza, lounge, sala TV, convivência e estar, leitura, academia/pilates/dança, piscina coberta, área PETs, área convívio, terraço, hortas e jardinagem), criando vários ambientes de atividades, inclusive com apoio médico geriátrico *in loco*.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.



Fonte: site do Empreendimento, www.andoraconstrucoes.com.br/uniccoseniorliving.

Para além das características arquitetônicas acima referidas, o setor de Sênior Living do Empreendimento foi concebido e aprovado perante os órgãos Municipais como residencial sênior, voltado para abrigar atividades e serviços destinados ao público +60 anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a gestão da prestação de diversos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos.

Em vista de tal destinação específica do Sênior Living, os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde serão prestados mediante a contratação de empresa especializada na gestão de serviços condominiais e de saúde em residencial sênior, a qual atuará no âmbito do Sênior Living, utilizando-se das suas áreas comuns para a disponibilização dos ditos serviços.

Os Serviços Condominiais e Serviços de Saúde geridos pela empresa especializada ("**Administradora Condominial**") incluirão, mas sem limitação a administração condominial e gestão dos serviços de segurança, recepção e portaria, limpeza das áreas comuns e dos Apartamentos, lavanderia, alimentação, serviços de saúde, dentre outros.

Parte desses serviços será disponibilizada a todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo custeada por meio da cota condominial. Outros serviços, ainda que operados pela mesma empresa ou por terceiros por esta contratados, poderão ser disponibilizados de forma facultativa, na modalidade *pay-per-use*, ou, quando vinculados à operação econômica do Empreendimento, por meio da SCP Sênior Living, conforme Contrato de Constituição de SCP. Os serviços disponibilizados na modalidade *pay-per-use* poderão ser cobrados diretamente pelos respectivos prestadores e/ou faturados por meio da

Administradora Condominial, que repassará os valores ao prestador correspondente. Eventual diferença entre o valor cobrado ao usuário e o repassado ao prestador será destinada à receita da operação comercial da SCP. Poderá ainda ser instituída uma taxa de gerenciamento sobre tais serviços, conforme condições a serem previstas nos orçamentos e aprovadas pelo Conselho de Representantes.

A incorporação do Empreendimento é de responsabilidade da Incorporadora/Ofertante, a VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda., e sua construção será realizada pela Andora Construções Ltda., empresa contratada que responderá pela garantia e solidez da obra.

A conclusão das obras do Empreendimento está prevista para 31 de dezembro de 2029, admitindo-se, expressamente e sem a incidência de multa, penalidade, perdas e danos ou lucros cessantes, uma tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, bem como ressalvadas as hipóteses de caso fortuito ou força maior². Após a conclusão das obras e a emissão do respectivo Habite-se, estima-se que o Empreendimento entre em operação em até 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras, considerando o período necessário para a montagem, instalação e equipagem de todas as Unidades Autônomas Apartamento e das áreas comuns.

Nos termos da Promessa de Compra e Venda, fica facultado à Ofertante desistir da realização do Empreendimento, caso não obtenha a comercialização de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) das Unidades Autônomas Apartamento, no prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do artigo 34 da Lei de Condomínio e Incorporações.

As Unidades Autônomas Apartamento e respectivas áreas comuns que lhes correspondem serão entregues mobiliadas, equipadas e decoradas³ conforme especificações definidas na Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário. A responsabilidade pela entrega do Empreendimento equipado e mobiliado para que possa ser operado pela Administradora Condominial é da Incorporadora.

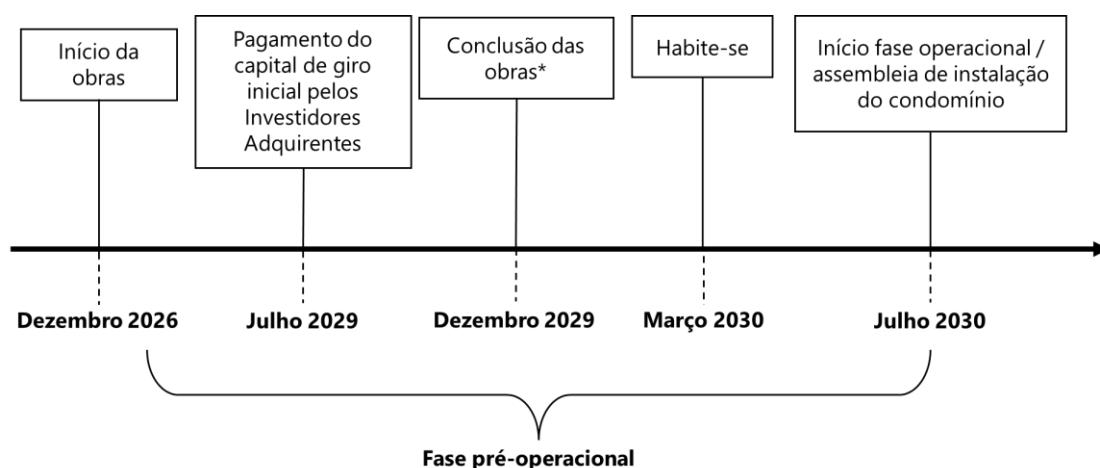
Os Investidores Adquirentes, além do preço pactuado para a aquisição das Unidades Autônomas Apartamento, se obrigam a realizar o pagamento das despesas de Capital de Giro Inicial relativas ao custeio das despesas pré-operacionais e ao capital de giro inicial da operação do Empreendimento, a seguir exemplificadas, de forma não exaustiva: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, salários e encargos, aquisição de insumos, contas de consumo, fundo de caixa e demais despesas operacionais até que o Empreendimento

² Conforme Cláusulas 5.1 e 5.2 da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

³ Conforme Cláusula 3.2 da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

atinga equilíbrio financeiro, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamento dos funcionários, remuneração dos treinadores, compra de insumos e fundo de caixa. O montante do Capital de Giro Inicial deverá ser pago em 30 de julho de 2029, em conta corrente da Administradora Condominial, a ser oportunamente informada pela Incorporadora, para o custeio das despesas correspondentes.

Abaixo, resumidamente, segue cronograma esquematizado das principais estimativas de datas e eventos que antecedem a abertura do Empreendimento e o início de sua operação:⁴



* Prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância para a conclusão das obras.

A partir do início da fase operacional, o Empreendimento será administrado, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos,⁵ pela Administradora Condominial, empresa com expertise em gestão/administração condominial e de serviços destinados ao público sênior, que administrará o Empreendimento de acordo com os padrões estabelecidos para este tipo de empreendimento, o qual irá operar sob a denominação comercial de "ÚNICCO SENIOR LIVING". A mesma empresa atuará, ainda, como Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living, responsável pela exploração econômica das Unidades Autônomas Apartamento por meio do sistema de *Pool* de Locações, conforme disposto no Contrato de Constituição de SCP.

⁴ Todas as datas futuras previstas neste Prospecto são meramente tentativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Ofertante e da Administradora Condominial.

⁵ Conforme Cláusula 10.4(e) das "Cláusulas e Condições Gerais" da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

Patrimônio de Afetação

O Empreendimento está submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei de Condomínio e Incorporações, conforme averbado sob o nº AV-7 na matrícula n.º 134.295, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS. De acordo com esse regime, o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao Empreendimento, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio especial, destinado à consecução da incorporação e à entrega das Unidades Autônomas Apartamento aos respectivos Investidores Adquirentes.

Dessa forma, os ativos vinculados ao Empreendimento não se confundem com os demais bens, direitos e obrigações da Incorporadora, podendo ser utilizados exclusivamente para garantir o cumprimento das obrigações da incorporação imobiliária. Os recursos pagos pelos Investidores Adquirentes serão mantidos em conta corrente própria, isolados do patrimônio geral da Incorporadora, e destinados exclusivamente à conclusão do Empreendimento.

Além disso, em caso de falência ou insolvência da Incorporadora, os bens e direitos vinculados ao patrimônio de afetação não poderão ser arrecadados pelo juízo universal, garantindo a continuidade da incorporação. Dessa forma, além de preservar os recursos pagos pelos Investidores Adquirentes, o regime de afetação impede que dívidas relacionadas a outros empreendimentos da Incorporadora impactem financeiramente o Empreendimento.

PRINCIPAIS CONCEITOS QUE ENVOLVEM O EMPREENDIMENTO

1. Incorporação Imobiliária

O Empreendimento será desenvolvido sob o regime de incorporação imobiliária, cuja estrutura jurídica é regulada pela Lei de Condomínio e Incorporações. A incorporação imobiliária caracteriza-se como uma atividade exercida com o objetivo de promover e realizar a construção de edificações compostas por unidades autônomas, para posterior alienação total ou parcial, inclusive durante o período de construção, podendo ter fins residenciais ou não.

No caso específico do Empreendimento, serão objeto de alienação, por meio da Oferta, 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento, integrantes do subcondomínio Sênior Living, as quais terão finalidade residencial. A alienação das Unidades Autônomas Apartamento durante o período de construção viabiliza a captação dos recursos necessários ao desenvolvimento da incorporação imobiliária.

Dessa forma, as Unidades Autônomas Apartamento objeto da presente Oferta de CIC correspondem a frações ideais do terreno vinculadas a parcelas da edificação vinculadas a uma fração ideal de terreno, e às partes comuns, localizadas no setor Sênior Living que, ao término da obra, resultarão na individualização das unidades autônomas, com matrícula própria perante o Registro de Imóveis competente.

Ademais, a Incorporadora poderá promover a alienação das demais unidades autônomas que compõe o Empreendimento, quais sejam, as lojas comerciais e espaços de estacionamento, que não são parte integrante da presente Oferta.

Outrossim, para que a alienação das Unidades Autônomas Apartamento seja realizada durante a fase de incorporação, foi elaborado o Memorial de Incorporação, um dossiê técnico e jurídico que reúne as informações exigidas pela legislação, incluindo o projeto de construção aprovado, as áreas e destinação das unidades, a minuta da Convenção de Condomínio e demais documentos obrigatórios. O registro do Memorial de Incorporação, que foi realizado sob o nº R-6 na matrícula nº 134.295, é condição legal para que a Incorporadora possa promover a alienação das Unidades Autônomas Apartamento durante o período de construção, nos termos do artigo 32 da Lei de Condomínio e Incorporações.

Ademais, a Lei de Condomínio e Incorporações impõe à incorporadora e à construtora responsabilidade civil e criminal pelos atos necessários à execução do empreendimento imobiliário, inclusive perante os adquirentes e terceiros, constituindo um mecanismo de proteção aos adquirentes contra os riscos inerentes ao negócio. Dessa forma, a legislação assegura que os riscos civis e criminais decorrentes de danos, bem como as

contingências fiscais, trabalhistas, previdenciárias e outras obrigações, sejam atribuídos à incorporadora, de modo que os adquirentes dos imóveis (unidades autônomas apartamento) não possam ser responsabilizados por fatos ocorridos durante a construção ou a conclusão do empreendimento.

Por motivos relacionados à proteção patrimonial do Empreendimento, será instituído patrimônio de afetação para a incorporação do Empreendimento.

Desta forma, a incorporação do Empreendimento ficará submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno, suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao Empreendimento, permanecerão apartados do patrimônio da Incorporadora, constituindo um patrimônio de afetação destinado exclusivamente à consecução da incorporação e à entrega das Unidades Autônomas Apartamento aos respectivos Investidores Adquirentes, conforme o disposto na Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor.

2. Condomínio

O condomínio em que se insere o Empreendimento possui natureza mista, conjugando usos residenciais e comerciais, sendo composto pelas Unidades Autônomas Apartamento (residenciais), lojas comerciais e vagas de estacionamento. Essa configuração dá origem à constituição de 03 (três) setores ou subcondomínios distintos, com áreas comuns de uso exclusivo por setor, além de áreas comuns acessíveis a todos os subcondomínios. São eles: **(i)** o setor Sênior Living, que compreende as Unidades Autônomas Apartamento e suas respectivas áreas comuns de uso exclusivo; **(ii)** o setor "lojas comerciais", destinado ao uso comercial; e **(iii)** o setor "estacionamento", destinado às vagas de estacionamento, nos termos da Convenção de Condomínio.

Cada um dos setores foi projetado para operar de forma segregada e independente, com características próprias, acessos individualizados e uso exclusivo das respectivas áreas comuns internas a cada subcondomínio. Dessa forma, os condôminos têm direito de acesso e uso às áreas comuns de todo o Condomínio, bem como às áreas de uso exclusivo vinculadas apenas ao setor ou subcondomínio ao qual pertença a unidade de que forem titulares.

As Unidades Autônomas Apartamento, que integram o setor Sênior Living, são destinadas à moradia do público sênior e contam com Serviços Condominiais e Serviços de Saúde exclusivos, conforme descritos na seção "*Resumo das Condições Contratuais*", item "*2. Contrato de Serviços de Administração Condominial*", na página 54 deste Prospecto.

O Condomínio foi idealizado para proporcionar aos condôminos experiências qualificadas de saúde, cuidados, bem-estar e satisfação, que constituem direito individual de cada condômino. A gestão e/ou prestação contínua desses serviços e a preservação das características originais do empreendimento, conforme concebido desde o lançamento, são premissas essenciais para a manutenção da qualidade do ambiente condominial, sendo certo que sua supressão poderá configurar violação ao direito de propriedade.

3. Residencial Sênior

O residencial sênior é uma modalidade de empreendimento imobiliário aprovado perante os órgãos públicos competentes como empreendimento residencial e submetido ao regime de condomínio edilício, o que permite a comercialização individualizada dos apartamentos que o compõem como unidades autônomas apartamento destinadas ao uso residencial. Portanto, diferentemente dos residenciais destinados exclusivamente a idosos independentes e das Instituições de Longa Permanência para Idosos (ILPI), os residenciais sênior oferecem aos seus residentes ou ocupantes serviços de hospitalidade, atividades diárias e serviços de apoio de enfermagem e/ou médico, visando atender o público idoso independente do Nível 1⁶, semi-independente do Nível 2⁷ e, ainda, possibilitando o atendimento ao idoso dependente do Nível 3⁸, mediante a contratação de serviços complementares.

Toda essa gama de serviços é oferecida e administrada por uma administradora condominial, responsável pela gestão da operação condominial do empreendimento, incluindo a gestão e/ou prestação direta de serviços ou a contratação de terceiros especializados, notadamente para a execução de serviços específicos na área da saúde.

Os residenciais sênior podem operar com ou sem a constituição de um *pool* de locações, estruturado por meio de uma SCP, na qual uma sócia ostensiva atua na exploração conjunta das unidades autônomas apartamento e na gestão da atividade de locação, em nome próprio e por conta dos investidores participantes. O Residencial Sênior objeto da presente Oferta contará com *Pool* de Locação, sendo certo que todas as características explanadas no presente item se aplicam integralmente ao subcondomínio Sênior Living do Empreendimento. Para mais informações sobre o conceito de *Pool* de Locação, vide item específico abaixo.

⁶ Nível 1: idoso totalmente independente nas atividades diárias, motoras e cognitivas.

⁷ Nível 2: idoso com carências de autocuidado em pelo menos três atividades rotineiras e diárias.

⁸ Nível 3: idoso que requeira cuidados na maioria das atividades rotineiras e diárias.

4. Pool de Locações

O *pool* de locações é o sistema por meio do qual os proprietários destinam suas unidades autônomas apartamento para exploração conjunta, uniforme e homogênea, por meio de uma SCP, cuja sócia ostensiva será responsável por disponibilizar as unidades no mercado para locação a terceiros interessados em residir no empreendimento.

O *pool* de locações caracteriza-se por congregar todas as unidades autônomas do empreendimento, de modo que todos os proprietários deverão destinar suas unidades para a administração conjunta pela sócia ostensiva da SCP. Dessa forma, o proprietário da unidade autônoma apartamento não poderá utilizá-la para uso próprio, tampouco poderá ceder o uso de sua unidade a terceiros que não a sócia ostensiva, responsável pela gestão da atividade de locação.

No caso do Empreendimento, os Investidores Adquirentes deverão destinar, obrigatoriamente, suas Unidades Autônomas Apartamento ao *Pool* operado pela DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA., na qualidade de Sócia Ostensiva.

A operação cotidiana do Empreendimento, incluindo a gestão condominial e a gestão da prestação dos serviços característicos de residenciais sênior com serviços, será igualmente conduzida pela DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA., na qualidade de Administradora Condominial, que atuará de forma complementar à sua função como Sócia Ostensiva, sendo responsável pela gestão das áreas comuns, dos serviços e do funcionamento geral do Empreendimento.

5. SCP

A sociedade em conta de participação é uma sociedade constituída nos termos dos artigos 991 e seguintes do Código Civil, na qual a mesma empresa que atua como administradora condominial exercerá, também, a função de sócia ostensiva, enquanto os proprietários das Unidades Autônomas Apartamento atuarão como sócios participantes. É através dessa sociedade que a sócia ostensiva realizará a distribuição dos lucros provenientes da exploração do *pool* de locações das unidades integrantes do empreendimento.

6. Furniture, Fixtures & Equipment - FF&E

O FF&E corresponde, em termos gerais, ao conjunto de bens e ativos necessários à ambientação, decoração, mobília e equipagem de um empreendimento, abrangendo tanto as unidades autônomas apartamento quanto as áreas de uso comum.

No caso do Empreendimento, o FF&E está detalhado na "*Planilha FF&E*" ⁹ anexa à Promessa de Compra e Venda que, em conjunto com o "*Memorial Descritivo de Acabamentos do Empreendimento*", integra a referida Promessa de Compra e Venda. Esses documentos, em conjunto, constituem a relação completa dos equipamentos, móveis, artigos de decoração e itens de enxoval que serão entregues com o Empreendimento.

7. Principais empresas envolvidas no desenvolvimento e na implantação do Empreendimento

Ofertante

A Ofertante VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA. é a empresa responsável por identificar a área, elaborar e aprovar os projetos arquitetônicos, bem como providenciar a contratação de empresa responsável pela execução da obra do Empreendimento, cabendo a esta última a responsabilidade pela solidez e garantia da construção, nos termos da legislação aplicável.

Competiu também à Incorporadora promover o registro, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, do Memorial de Incorporação e da Convenção de Condomínio, nos termos da Lei de Condomínio e Incorporações, ressaltando que uma das finalidades desse registro é conferir publicidade a terceiros, especialmente aos Investidores Adquirentes das Unidades Autônomas Apartamento.

Ademais, a Incorporadora é a única e principal responsável pela construção e entrega do Empreendimento, uma vez que a fase de construção está submetida à Lei de Condomínio e Incorporações, a qual impõe à incorporadora responsabilidade pelos atos necessários à execução do empreendimento imobiliário, constituindo um mecanismo de proteção aos adquirentes contra os riscos inerentes à construção do empreendimento. Em razão disso, a referida legislação assegura que os adquirentes das unidades autônomas Apartamento não possam ser responsabilizados por fatos ocorridos durante a fase de construção até a conclusão do empreendimento.

⁹ Conforme Cláusula 3.2 da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

Por fim, também competiu à incorporadora a seleção e contratação da administradora condominial que será responsável pela operação e administração do empreendimento na modalidade sênior living.

Administradora Condominial

É a empresa responsável por promover a operação do empreendimento, segundo os padrões indicados pela incorporadora/ofertante, a fim de atender às demandas dos ocupantes de empreendimento na modalidade Residencial Sênior, utilizando, para tanto, sua expertise e *know-how*. Compete também à Administradora Condominial a seleção, o treinamento e a contratação de pessoal qualificado para a operação do Residencial Sênior. Após a abertura do Empreendimento, caberá à Administradora Condominial operá-lo, segundo os padrões estabelecidos, incluindo a gestão condominial e a coordenação e gestão da prestação de serviços.

Sócia Ostensiva

É a sócia responsável por todas as obrigações contraídas em virtude da execução do objeto social da SCP Sênior Living, constituída em conjunto com os proprietários das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento, que, por sua vez, figuram apenas como Sócios Participantes. Além de desempenhar o papel de gestora operacional da sociedade, com vistas à obtenção de lucro na exploração comercial do Empreendimento, a Sócia Ostensiva é incumbida da administração da sociedade e da prestação de contas aos demais sócios. A distribuição dos lucros provenientes da exploração das Unidades Autônomas Apartamento no modelo de *Pool* de Locações será realizada por meio da SCP Sênior Living, cuja gestão caberá à Sócia Ostensiva.

Comercializadora(s) imobiliária(s)

A venda e distribuição das Unidades Autônomas Apartamento será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI, nos mesmos moldes aplicáveis a negócios imobiliários tradicionais, o que torna dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários. Para mais informações sobre os corretores e sociedades de corretores autorizados pela Ofertante a intermediar as vendas das Unidades Autônomas Apartamento objeto desta Oferta, vide a listagem apresentada na seção "*Sociedade Corretora Autorizada para Distribuição dos CIC*" na página 76 deste Prospecto.

Os corretores individuais e/ou sociedades de corretores credenciados pela Ofertante serão os principais responsáveis pela transmissão das informações sobre o produto para os futuros Investidores Adquirentes e pelo fechamento das vendas.

RESUMO DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

1. **Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para fins de investimento imobiliário**

Por meio da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário, a Incorporadora do Empreendimento promete vender e entregar aos Investidores Adquirentes as Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento.

Integram o preço total ajustado para a compra e venda da Unidade Autônoma Apartamento todos os gastos envolvidos na aquisição, montagem e instalação dos itens de mobília, decoração, enxoval e equipamentos prometidos que irão guarnecer a referida unidade, bem como as áreas comuns condominiais, conforme constantes do "*Memorial Descritivo de Acabamentos do Empreendimento*" e na "*Planilha FF&E*".¹⁰

Por sua vez, cabe destacar que não integra o preço da Unidade Autônoma Apartamento o valor referente ao pagamento do Capital de Giro Inicial, que, por sua vez, inclui as despesas pré-operacionais e as despesas relativas ao início da operação do Empreendimento. Tal rubrica deverá ser paga pelo Investidor Adquirente para a Administradora Condominial para o custeio das despesas correspondentes, segundo os valores, prazos e condições estipuladas na Seção 4 do Anexo de "*Cláusulas e Condições Gerais*" da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

Todas as Unidades Autônomas Apartamento integrantes do Empreendimento destinam-se obrigatoriamente à locação a terceiros, sendo operadas de forma conjunta no âmbito de um investimento coletivo, por meio de um *Pool* de Locação. Esse *Pool* será gerido e administrado pela SCP Sênior Living, por meio de sua Sócia Ostensiva, que é a mesma empresa contratada como Administradora Condominial, mas que, no âmbito da SCP Sênior Living, atuará exclusivamente na qualidade de sócia ostensiva. O Investidor Adquirente, portanto, não terá direito de uso próprio da sua Unidade Autônoma Apartamento.

Fica, assim, estabelecido que a intenção do Investidor Adquirente ao adquirir a Unidade Autônoma Apartamento é explorá-la como um ativo financeiro, seja por meio da sua revenda, em razão de eventual valorização, seja para fins de locação a terceiros por meio do *Pool* de Locação. Ressalta-se que as Unidades Autônomas Apartamento não se destinam ao uso próprio, nem poderão ser administradas individualmente, dissociadas do *Pool* de Locação e tampouco poderão ter seu uso cedido a terceiros, salvo à Administradora Condominial, na qualidade de administradora do *Pool*.

¹⁰ Conforme Cláusula 3.2 do "Quadro Resumo" da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

O Investidor Adquirente, ao adquirir a Unidade Autônoma Apartamento, passará a integrar a SCP Sênior Living como sócio participante, fazendo jus à participação nos lucros previstos no Contrato de Constituição de SCP. No entanto, a distribuição de resultados aos sócios participantes não é garantida, estando sujeita à evolução do negócio, às disposições contratuais aplicáveis e à efetiva disponibilidade de caixa da SCP Sênior Living, entendida como a existência de recursos financeiros líquidos e suficientes, apurados até a respectiva data de distribuição.

Adicionalmente, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP e constante da Promessa de Compra e Venda, alerta-se para o risco de eventual necessidade de realização de aportes financeiros por parte do Investidor Adquirente, caso se apure prejuízo no âmbito da SCP Sênior Living.

Embora o Investidor Adquirente não possa utilizar a Unidade Autônoma Apartamento adquirida para uso próprio, ele fará jus a determinadas vantagens e preferências no uso dos Apartamentos do Pool — tais como direito de preferência na escolha dos Apartamentos disponíveis, prioridade em lista de espera na ocupação dos Apartamentos, no caso de não existir vacância, e até 5 (cinco) diárias anuais de cortesia ao Investidor Adquirente e seus familiares de segundo grau (pais de avós), conforme detalhado na Cláusula 11.3 do Contrato de Constituição de SCP. As diárias cortesia não fazem jus aos Serviços de Saúde e alimentação. Ressalta-se, contudo, que essas vantagens não garantem que a unidade disponibilizada ao Investidor Adquirente corresponda especificamente à Unidade Autônoma Apartamento por ele adquirida.

A conclusão das obras do Empreendimento está prevista para 31 de dezembro de 2029, com um prazo de tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias para mais ou para menos na entrega da obra.¹¹

Após a conclusão física das obras, a Incorporadora providenciará a obtenção da Carta de Habitação junto a Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo/RS. Em virtude da Promessa de Compra e Venda o Investidor Adquirente confere à Sócia Ostensiva poderes para que esta faça a vistoria de entrega e receba a chaves de sua Unidade Autônoma Apartamento, quando da conclusão do Empreendimento, bem como para firmar o respectivo "*Termo de Vistoria e Entrega da Obra*" e outros documentos que se fizerem necessários.¹²

A partir da expedição da Carta de Habitação, o Investidor Adquirente será responsável pelo pagamento das quotas condominiais, provisórias ou definitivas, estabelecidas pela Assembleia Geral de Condomínio, bem como por todas as demais despesas incidentes

¹¹ Conforme Cláusula 5.2 da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

¹² Conforme Cláusula 7.2 das "*Cláusulas e Condições Gerais*" da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

sobre o imóvel, inclusive IPTU e taxa de lixo, ainda que não tenha recebido a posse da unidade compromissada. A partir da entrega da posse, o Investidor Adquirente também assumirá a responsabilidade pelo pagamento de todas as demais despesas relativas à sua Unidade Autônoma Apartamento, incluindo custos de manutenção, reparo e reposição da unidade e de seus acessórios.

Ademais, alerta-se que a cessão ou transferência, pelo Investidor Adquirente, dos direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário, estará condicionada: **(i)** à plena adimplência do Investidor Adquirente com todos os pagamentos e demais obrigações contratuais; **(ii)** à apresentação, pelo Investidor Adquirente e pelo cessionário, de certidões negativas fiscais e forenses, atestando a inexistência de ações que possam prejudicar a efetivação da cessão; **(iii)** à aprovação de crédito do cessionário; **(iv)** à anuência e autorização prévia e expressa da Incorporadora; e **(v)** ao pagamento, à Incorporadora, de taxa remuneratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado da Promessa de Compra e Venda.¹³

2. Contrato de Serviços de Administração Condominial

O Contrato de Serviços de Administração Condominial foi celebrado entre a Incorporadora - que será sucedida pelo Condomínio, uma vez constituído, na qualidade de representante dos interesses individuais homogêneos das Unidades Autônomas Apartamento - e a Administradora Condominial, na qualidade de contratada, em 15 de julho de 2025, e tem por objeto a gestão de determinados Serviços Condominiais e de determinados Serviços de Saúde pela Administradora Condominial¹⁴, pelo prazo inicial de 10 (dez) anos, contados a partir da efetiva operação do Empreendimento pela Administradora Condominial.¹⁵ Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

Os Serviços Condominiais a serem geridos pela Administradora Condominial serão prestados por funcionários ou terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, custeados pela cota condominial, conforme listados a seguir.¹⁶

¹³ Conforme Cláusula 11.5 das “Cláusulas e Condições Gerais” da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

¹⁴ Conforme Cláusula Primeira do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

¹⁵ Conforme Cláusula 8.1 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

¹⁶ Conforme Cláusula 1.1.1 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

- (i)** administração condominial;
- (ii)** manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- (iii)** manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- (iv)** portaria, recepção e segurança 24 horas;
- (v)** manutenção, limpeza e arrumação diária dos Apartamentos; e
- (vi)** lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos.

Ademais, o referido contrato estabelece que a Administradora Condominial colocará à disposição dos ocupantes dos Apartamentos os Serviços de Saúde identificados abaixo (serviços que poderão ser prestados – e, neste caso, cobrados pela Administradora Condominial diretamente, por funcionários ou por terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, sendo custeados pela cota condominial)¹⁷:

- (i)** consulta médica de avaliação inicial;
- (ii)** reavaliações periódicas;
- (iii)** enfermagem 24 horas;
- (iv)** seis refeições diárias;
- (v)** atividades dirigidas de lazer e entretenimento;
- (vi)** fisioterapia; e
- (vii)** acompanhamento psicológico.

Os Serviços Condominiais e os Serviços de Saúde elencados acima serão prestados por funcionários e prestadores de serviços a serem contratados pelo Residencial Sênior, em caráter indispensável no âmbito do Sênior Living do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os proprietários dos Apartamentos, por intermédio da cota condominial ordinária, sendo certo que o rol de Serviços de Saúde acima constitui o conjunto de Serviços de Saúde mínimos que a Administradora Condominial deverá, obrigatoriamente, colocar à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas Apartamento durante toda a vigência do Contrato de Serviços de Administração Condominial.¹⁸

Além desses serviços obrigatórios, a Administradora Condominial poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos outros serviços de saúde, cuja contratação

¹⁷ Conforme Cláusula 1.1.2 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

¹⁸ Conforme Cláusulas 1.1 e 1.2 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

será em caráter opcional pelos mesmos, na modalidade *pay-per-use*, mediante solicitação, 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 todos os Apartamentos.¹⁹ Os serviços de saúde na modalidade *pay-per-use* serão definidos após a instalação do Condomínio.

Os Serviços de Saúde, disponibilizados na modalidade *pay-per-use*, poderão ser cobrados diretamente pelos respectivos prestadores e/ou faturados por meio da Administradora Condominial ou da Sócia Ostensiva, que repassará a remuneração ao prestador correspondente. Eventual diferença entre o valor cobrado ao usuário e o valor repassado ao prestador será destinada à receita da operação comercial da SCP. Poderá ser estabelecida, ainda, a cobrança de uma taxa de gerenciamento sobre tais serviços, conforme condições a serem previstas nos orçamentos e aprovadas pelo Conselho de Representantes.

A Administradora Condominial também colocará à disposição do público com idade superior a 60 anos a opção *Day-Use* e a Desospitalização.

Ainda que alguns Serviços Condominiais e Serviços de Saúde venham a ser prestados diretamente pela Administradora Condominial, tais serviços serão considerados custos do condomínio, compondo a cota condominial. Ressalta-se que a Taxa de Administração, prevista no Contrato de Serviços de Administração Condominial, não remunera a prestação direta dos Serviços Condominiais ou dos Serviços de Saúde, mas apenas o trabalho de gestão e organização para que tais serviços estejam disponíveis aos usuários.

A Domani, na qualidade de Administradora Condominial, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos Serviços Condominiais e dos Serviços de Saúde acima referidos, fará jus ao recebimento de valor mensal no percentual equivalente a 2% (dois por cento) sobre a Receita Líquida da Operação ("**Taxa de Administração**").²⁰

Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida à Administradora Condominial, o valor será corrigido monetariamente pelo IPC-A, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata*, e multa de 2% (dois por cento) sobre o montante devido.

Adicionalmente, cabe observar que, por força do Contrato de Constituição de SCP, a Domani receberá, também, honorário contratual de incentivo na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP.

¹⁹ Conforme Cláusula 1.3 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

²⁰ Conforme Cláusula 4.1 do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

O pagamento mensal da Taxa de Administração se iniciará a partir do início da operação do "*Únicco Senior Living*", a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços contratados.

A Administradora Condominial, no caso de vacância dos Apartamentos, disponibilizará ao público em geral, Serviços de Hotelaria em algumas das Unidades Autônomas Apartamento, cuja contratação será por diária, mediante reserva. Tais serviços serão prestados de forma independente e segregada fisicamente dos serviços oferecidos ao público do Sênior Living e serão cobrados diretamente do respectivo usuário.

A disponibilização das Unidades Autônomas Apartamento para hospedagem temporária será realizada exclusivamente pela SCP Sênior Living, por meio da sua Sócia Ostensiva, a quem caberá a formalização da contratação e o recebimento das respectivas diárias. E, conforme acima mencionado, a disponibilização dos serviços vinculados à hospedagem será de responsabilidade da Administradora Condominial, diretamente, por funcionários ou por meio de terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, enquanto a disponibilização das Unidades Autônomas Apartamento para hospedagem temporária será realizada exclusivamente pela SCP Sênior Living, por meio da sua Sócia Ostensiva, a quem caberá a formalização da contratação e o recebimento das respectivas diárias.

Os Serviços de Hotelaria prestados ao público em geral nas Unidades Autônomas Apartamento são os seguintes:

- (i) hospedagem temporária, na modalidade "diárias", mediante reserva;
- (ii) manutenção, limpeza e arrumação diária das Unidades Autônomas Apartamentos independentes; e
- (iii) lavagem e troca da roupa de cama e roupa de banho das Unidades Autônomas Apartamentos independentes.

De forma específica, o Contrato de Serviços de Administração Condominial regula os direitos e deveres da Administradora Condominial enquanto administradora e gestora do Empreendimento. A contratação da Administradora Condominial como administradora do Empreendimento justifica-se pela necessidade de promover a administração do Residencial Sênior com serviços de forma una e coesa. A Administradora Condominial, enquanto administradora do Residencial Sênior e por força do referido contrato deverá:²¹

²¹ Conforme Cláusula Segunda do Contrato de Serviços de Administração Condominial.

- (i)** proceder à administração condominial do setor Sênior Living e do condomínio, contratando, supervisionando e controlando os funcionários e/ou terceiros que estiverem prestando serviços para o Condomínio, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção de Condomínio, o regimento interno e as deliberações tomadas nas Assembleias de Condomínio, assumindo a condição de síndica do Condomínio, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção de Condomínio;
- (ii)** elaborar o Orçamento Anual do setor Sênior Living e do Condomínio, este último enquanto exerça a função de síndica, relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual; sendo que o exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- (iii)** apresentar o Orçamento Anual conforme definido no item “(ii)” acima, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do início do exercício a que se referir e submetê-lo à aprovação pela Assembleia de Condomínio ordinária, conforme previsto no item “(x)” abaixo;
- (iv)** manter os livros de contas e o registro de contabilidade do setor Sênior Living e do Condomínio de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- (v)** criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- (vi)** executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do setor Sênior Living e do Condomínio;
- (vii)** selecionar, admitir e demitir empregados alocados no setor Sênior Living e no Condomínio, agindo em nome e às expensas destes, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo suas funções para efeitos da legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Orçamento Anual;
- (viii)** impor diretamente aos Condôminos e usuários do setor Sênior Living e de Condomínio a fiel observância da Convenção de Condomínio e do regimento

interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das Unidades Autônomas Apartamento;

- (ix) convocar nas épocas próprias e sempre que necessário Assembleias de Condomínio ordinárias e/ou extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- (x) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do setor Sênior Living e do Condomínio, este último caso exerça a função de síndica; sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho de Representantes, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP;
- (xi) responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do Condomínio, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo setor Sênior Living ou pelo Condomínio, seus livros fiscais atuais e de exercícios financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do Condomínio, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no Condomínio ("**Arquivo**");
- (xii) manter o Arquivo referente ao Condomínio e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- (xiii) atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do Condomínio, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o Condomínio disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- (xiv) auxiliar o Condomínio a promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes dos Apartamentos;
- (xv) enquanto exercer a função de síndica, contabilizar a crédito do Condomínio eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- (xvi) manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;

- (xvii)** recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao Fundo de Reserva Condominial (conforme disposto na Convenção de Condomínio);
- (xviii)** efetuar, em nome e sob o custeio do Condomínio, a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de todos os móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática, e das instalações do setor dos Apartamentos; e cumprir as exigências legais de segurança, higiene e conservação do Condomínio, com os recursos do Fundo de Reserva Condominial (conforme disposto na seção "*Resumo das Condições Contratuais*", item "3. *Contrato de Constituição de SCP*", nas páginas 52 a 68 deste Prospecto) ou mediante a sugestão de taxa extraordinária aos Condôminos, para aprovação pela Assembleia de Condomínio extraordinária;
- (xix)** gerir os Serviços de Saúde descritos no Contrato de Serviços de Administração Condominial, os quais podem ser prestados diretamente pela Administradora Condominial ou por empresas terceiras, responsabilizando-se tecnicamente pela prestação dos referidos serviços perante o Condomínio e perante os ocupantes dos Apartamentos, através de sua diretoria técnica; e
- (xx)** dar o adequado tratamento aos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei n.º 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (Lei Geral de Proteção de Dados), alterada pela Lei n.º 13.853, de 8 de julho de 2019, conforme em vigor, e regulamentos afins.

A Domani é uma empresa com foco na gestão da operação de empreendimentos imobiliários, com atuação nos segmentos de administração condominial e de prestação de serviços condominiais e de saúde, sendo sua controladora uma holding operacional cujo controle societário pertence à Unimed Vale do Sinos.

Considerando que a controladora direta da Domani é uma holding operacional controlada pela Unimed Vale do Sinos, titular de 69% de seu capital social, resta caracterizada a existência de grupo econômico entre essas sociedades. Em razão disso, fica assegurado à Incorporadora o direito de utilizar sua marca, logomarca e logotipos em conjunto com os da controladora Unimed Vale do Sinos em materiais de comercialização, tapumes das obras do Empreendimento e na disponibilização dos Serviços de Saúde oferecidos aos usuários do Empreendimento ("Vinculação ao Empreendimento").

A Vinculação ao Empreendimento será opcional, a critério da controladora direta da Domani, e se dará em caráter precário e temporário, limitada à vigência do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Contrato de Constituição de SCP, e restrita

aos respectivos fins contratuais. A utilização coordenada das marcas deverá observar os princípios da boa-fé e da preservação da imagem institucional das empresas envolvidas, sendo a Vinculação ao Empreendimento justificada pela relação estratégica e institucional existente no âmbito do grupo econômico formado pela Domani, sua controladora direta e pela Unimed Vale do Sinos.

Em relação às multas incidentes em caso de eventual rescisão do Contrato de Serviços de Administração Condominial por qualquer uma das partes, durante seu período de vigência, cujo marco inicial será contado a partir do início da operação do "*Únicco Senior Living*", nos termos da Cláusula 4.1.1 do referido contrato, estas serão pactuadas em favor da parte lesada, no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante devido à título de Taxa de Administração à Administradora Condominial, tomando como base a média dos valores da Taxa de Administração dos últimos 12 (doze) meses anteriores à rescisão.

O Contrato de Serviços de Administração Condominial poderá ser terminado, entre outras hipóteses, em caso de descumprimento relevante das obrigações nele previstas, falência, dissolução ou insolvência de qualquer das partes, ou ainda se a Incorporadora ou o Condomínio praticarem ato que comprometa a posse regular e pacífica do imóvel pela Administração Condominial. Na hipótese de descumprimento contratual relevante, a parte prejudicada deverá notificar a parte inadimplente, concedendo-lhe prazo de 30 (trinta) dias para sanar a falha; caso não seja solucionada, poderá optar pela rescisão ou execução específica do contrato, com direito à reparação de danos. Às demais hipóteses de rescisão previstas no contrato, não se aplicam o procedimento de notificação prévia ou a concessão de prazo de cura.

Além disso, não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no contrato, o encerramento imotivado sujeitará a parte denunciante ao pagamento do valor correspondente a perdas e danos causados à parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

Por fim, cabe alertar ao Investidor Adquirente que, nos termos da Cláusula 9.11 do Contrato de Serviços de Administração Condominial, o término do referido contrato importará necessariamente, independentemente do motivo, no término do Contrato de Constituição de SCP, sujeitando-se, os Condôminos que sejam sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

Além disso, eventual rescisão e/ou encerramento do Contrato de Serviços de Administração Condominial durante o período de vigência da Oferta, poderá configurar modificação de oferta, nos termos da Resolução CVM 86, com a consequente

possibilidade de o Investidor Adquirente revogar sua aceitação da Oferta, nos termos do §4º, artigo 24, da Resolução CVM 86.

3. Contrato de Constituição de SCP

A Incorporadora, na qualidade de parte signatária inicial do Contrato de Constituição de SCP, e a Administradora Condominial, como Sócia Ostensiva, firmaram referido contrato com o objetivo de constituir a SCP Sênior Living, destinada à formação e exploração do *Pool* de Locações composto pela totalidade das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento. Os Investidores Adquirentes das Unidades Autônomas Apartamento integrarão a SCP Sênior Living como Sócios Participantes mediante assinatura do respectivo Termo de Adesão, o qual será celebrado concomitantemente à assinatura da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

A SCP Sênior Living tem por objeto a exploração conjunta das 102 (cento e duas) Unidades Autônomas Apartamento integrantes do Empreendimento, as quais comporão o *Pool* de Locações, bem como das áreas comuns condominiais de uso exclusivo passíveis de exploração comercial. A operação do *Pool* será realizada sob a administração da Sócia Ostensiva, conforme os conceitos operacionais aplicáveis à gestão de Residencial Sênior voltado ao atendimento do público idoso e em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Sócia Ostensiva para este tipo de empreendimento.

Nos termos do artigo 991 do Código Civil²², as atividades relacionadas ao objeto da SCP Sênior Living, bem como a celebração de quaisquer contratos ou a assunção de obrigações perante terceiros, serão de competência exclusiva da Sócia Ostensiva, em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, cabendo aos Sócios Participantes apenas a percepção dos resultados da exploração do *Pool*, na forma e condições previstas no Contrato de Constituição de SCP.

São obrigações dos proprietários (Sócios Participantes), entre outras:

- (i) manter sua Unidade Autônoma Apartamento no *Pool* de Locações e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser por esta explorado;
- (ii) aportar a contribuição em caso de percepção de prejuízos pela SCP Sênior Living, ou na falta de caixa para o cumprimento conjunto das obrigações;

²² Art. 991. Na sociedade em conta de participação, a atividade constitutiva do objeto social é exercida unicamente pelo sócio ostensivo em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os demais dos resultados correspondentes. Parágrafo único. Obriga-se perante terceiro tão-somente o sócio ostensivo; e, exclusivamente perante este, o sócio participante, nos termos do contrato social.

- (iii) assegurar que a Sócia Ostensiva, salvo exceções previstas à SCP Sênior Living, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP Sênior Living, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das Unidades Autônomas Apartamento, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbacão ou esbulho;
- (iv) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, bem como manter nos fundos de reposição previstos (conforme disposto na seção "*Resumo das Condições Contratuais*", item "*3. Contrato de Constituição de SCP*", nas páginas 52 a 68 deste Prospecto) numerário suficiente aos fins que se destinam;
- (v) após parecer do Conselho de Representantes, examinar e aprovar, na Assembleia de Sócios, o plano operacional elaborado pela Sócia Ostensiva, na forma e prazo estabelecidos na SCP Sênior Living; e
- (vi) eleger, em Assembleia de Sócios, os membros do Conselho de Representantes.

São obrigações da Sócia Ostensiva, entre outras:

- (i) gerenciar o *Pool* de Locações, promovendo sua exploração em prol da SCP Sênior Living devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- (ii) elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes o plano operacional ou Orçamento Anual do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos Sócios Participantes, em Assembleia de Sócios a ser realizada antes do início do período abrangido pelo plano operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades da SCP Sênior Living, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IGP-M, até a aprovação do plano para o período vigente;
- (iii) elaborar um plano operacional no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias antes da data de início de operações (inauguração do empreendimento), que será apresentado aos Sócios Participantes para ser aplicado ao Empreendimento no primeiro ano de atividade da SCP Sênior Living, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
- (iv) definir e implantar a política de marketing e tarifária do Empreendimento;
- (v) adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP Sênior Living ou de fundo criado pela SCP Sênior Living;
- (vi) efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E e das instalações das Unidades Autônomas Apartamento, utilizando, se necessário, recursos do Fundo

de Reposição de Ativos (conforme disposto na seção "*Resumo das Condições Contratuais*", item "*3. Contrato de Constituição de SCP*", nas páginas 52 a 68 deste Prospecto), ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva;

- (vii)** promover, manter e administrar com os recursos da SCP Sênior Living todos os serviços próprios ou de terceiros necessários à sua operação;
- (viii)** pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias;
- (ix)** apresentar relatórios mensais aos Sócios Participantes contemplando demonstração de receitas, despesas, custos operacionais etc.;
- (x)** promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial, conforme os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração de locação e serviços dos apartamentos;
- (xi)** disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de quaisquer das partes do Contrato de Constituição de SCP, inclusive auditoria externa e independente, realizada por empresa registrada na CVM;
- (xii)** responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP Sênior Living, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos da legislação brasileira e as cláusulas do Contrato de Constituição de SCP;
- (xiii)** pagar aos Sócios Participantes os rendimentos a que fizerem jus, na forma e regras previstas no Contrato de Constituição de SCP;
- (xiv)** fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP Sênior Living para operacionalização das atividades do Empreendimento, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade de locação e serviços desenvolvida no Empreendimento;
- (xv)** submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Empreendimento;
- (xvi)** abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP Sênior Living;

- (xvii)** abster-se de assumir, em nome da SCP Sênior Living, qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado pelo Conselho de Representantes; a realização de empréstimos em nome da SCP Sênior Living para financiamento do Capital de Giro Inicial do Empreendimento poderá ser realizada pela Sócia Ostensiva, sem a necessidade de autorização do Conselho de Representantes, desde que limitado ao valor que corresponda a 30 (trinta) dias de Despesas Operacionais (conforme definido abaixo) da SCP Sênior Living;
- (xviii)** negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns, e dos serviços que se façam necessárias à operação da SCP Sênior Living;
- (xix)** vistoriar e receber as Unidades Autônomas Apartamento e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento, em conjunto com o(s) membro(s) do Conselho de Representantes; e
- (xx)** elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), as demonstrações financeiras do Empreendimento, sem prejuízo de enviar à CVM:
 - (a)** no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do Empreendimento de locação e serviços, elaboradas de acordo com a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
 - (b)** no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do Empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

No que se refere ao item “(xx)” acima, a partir do terceiro ano após a data da divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional do Empreendimento, os Sócios Participantes, reunidos em Assembleia de Sócios, podem dispensar a Sócia Ostensiva do cumprimento de uma ou de ambas as obrigações previstas nos itens “(xx.a)” e “(xx.b)” acima.

As Assembleias de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras aplicáveis às Assembleias de Condomínio, conforme previsto na Convenção de Condomínio, e suas deliberações serão aprovadas por maioria simples dos presentes, exceto quando expressamente previsto quórum diverso no Contrato de Constituição de SCP.

Os Sócios Participantes farão jus à distribuição de dividendos mensais, correspondentes ao Resultado Líquido da SCP Sênior Living apurado com base na exploração do *Pool* de Locações. A efetiva distribuição estará condicionada à existência de disponibilidade de caixa, entendida como a existência de recursos financeiros líquidos e suficientes, apurados até a respectiva data de distribuição.

A distribuição de dividendos não estará vinculada à participação dos Sócios Participantes nos Fundos Sociais. O critério de rateio observará a proporcionalidade das áreas reais privativas totais das Unidades Autônomas Apartamento de titularidade de cada Sócio Participante, conforme tipologias e metragens descritas no Anexo II do Contrato de Constituição de SCP.

A distribuição dos dividendos decorre automaticamente da apuração do Resultado Líquido mensal, quando verificada disponibilidade de caixa, não estando sujeita à aprovação de Assembleia de Sócios nem de qualquer outro órgão. Os dividendos serão pagos aos Sócios Participantes até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao da competência, observada a disponibilidade de caixa.

Seguros e fundos operacionais

Nos termos do Contrato de Constituição de SCP, a Sócia Ostensiva será responsável por contratar seguros necessários à exploração e gerenciamento do *Pool* de Locações, inclusive seguro de fidelidade e seguro de responsabilidade civil e danos morais, cujos custos serão arcados pela SCP Sênior Living. A definição das coberturas, franquias e limites indenizatórios caberá à Sócia Ostensiva, com aprovação do Conselho de Representantes, devendo tais condições ser revisadas periodicamente.

Ainda conforme previsto, serão instituídos fundos específicos que visam garantir a reposição de ativos, a formação de reserva condominial e a cobertura de contingências trabalhistas. Entre eles:

- (i) **Fundo de Reposição de Ativos**, formado pela aplicação mínima de 2,0% (dois por cento) do Resultado Líquido mensal da SCP Sênior Living, destinado à reposição de FF&E, bem como dos suprimentos, materiais e equipamentos operacionais dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP Sênior Living;
- (ii) **Fundo de Reserva Condominial**, cuja constituição será deliberada na primeira Assembleia de Sócios, podendo haver chamadas adicionais conforme necessidade;
e
- (iii) **Fundo de Contingência Trabalhista**, constituído mediante aplicação mínima de 0,5% (meio por cento) do Resultado Líquido mensal, destinado ao pagamento de indenizações decorrentes de ações trabalhistas, exclusivamente nos casos de

condenação judicial ou acordos aprovados pela Sócia Ostensiva e pelo Conselho de Representantes, ou na hipótese de término da SCP Sênior Living.

Os valores aportados a esses fundos serão mantidos em contas específicas e sua utilização observará as condições estabelecidas no Contrato de Constituição de SCP. O saldo remanescente ao término da SCP Sênior Living será revertido proporcionalmente aos Sócios Participantes.

REMUNERAÇÃO DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES DOS CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO

Os investidores que adquirirem Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento e que integrem a SCP Sênior Living farão jus ao recebimento de dividendos mensais, correspondentes ao Resultado Líquido da operação do *Pool* de Locações e dos Serviços Condominiais e Serviços de Saúde quando pagos pelos usuários em favor da SCP. Esse *Pool* será formado por todas as Unidades Autônomas Apartamento e respectivas áreas comuns de uso exclusivo exploradas comercialmente de forma conjunta, sob gestão da Sócia Ostensiva.

A apuração do Resultado Líquido da SCP Sênior Living ocorre mediante a dedução, da Receita Bruta, de todas as Despesas Operacionais e Despesas Não Operacionais relacionadas à atividade de locação ("**Resultado Operacional Mensal**"), sobre o qual incide um honorário contratual de incentivo devido à Sócia Ostensiva. O valor remanescente constitui o resultado líquido da SCP Sênior Living ("**Resultado Líquido**"), que é distribuído entre os Sócios Participantes.

A Administradora Condominial ficará responsável por intermediar e buscar profissionais, se o caso, para a prestação dos serviços *pay-per-use*. As receitas líquidas obtidas com os serviços *pay-per-use*, ou seja, as receitas obtidas com os serviços *pay-per-use*, **descontados** os custos eventualmente suportados pela SCP Sênior Living ou pela Domani com a contratação de terceiros, tributos, taxas diretamente relacionadas aos serviços *pay-per-use*, comporão o Resultado Líquido da SCP Sênior Living.

Importante ressaltar que os serviços *pay-per-use* não estão abrangidos pelos Serviços de Saúde e pelos Serviços Condominiais. Como podem englobar uma gama variada de serviços, os custos podem envolver pagamentos a terceiros.

A distribuição dos dividendos ocorre de forma proporcional à área real privativa das unidades de titularidade de cada Sócio Participante, independentemente do valor por eles aportado a título de Fundos Sociais. A efetiva distribuição está condicionada à existência de caixa disponível na SCP Sênior Living. Quando houver disponibilidade, o pagamento será realizado até o 15º (décimo quinto) dia do mês seguinte ao mês de competência, mediante depósito na conta indicada pelo Sócio Participante.

A SCP Sênior Living poderá manter fundos específicos, como o Fundo de Reposição de Ativos, o Fundo de Contingência Trabalhista e, se instituído, o Fundo de Reserva Condominial, os quais são formados com parte do resultado líquido mensal. Os valores retidos nesses fundos têm finalidades específicas e são utilizados conforme critérios previamente definidos no Contrato de Constituição de SCP.

Em caso de insuficiência de receita para cobrir as despesas da operação em determinado mês, os Sócios Participantes não terão direito ao recebimento de dividendos e poderão ser obrigados a realizar aportes financeiros adicionais, na proporção de sua participação na SCP Sênior Living, para garantir a continuidade das atividades.

A gestão da operação do Pool, a definição das despesas, a administração dos fundos e a elaboração dos demonstrativos mensais são responsabilidades da Sócia Ostensiva, que deverá atuar de forma diligente e transparente, observando os parâmetros estabelecidos no Contrato de Constituição de SCP.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E DA SÓCIA OSTENSIVA

A Domani, na qualidade de Administradora Condominial e de Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living, a título de remuneração, fará jus ao recebimento de:

- (i) Taxa de Administração, na qualidade de Administradora Condominial:** equivalente a 2% (dois por cento) sobre a Receita Líquida da Operação da SCP Sênior Living, calculada e paga mensalmente, conforme estabelecido no Contrato de Serviços de Administração Condominial; e
- (ii) Honorário Contratual de Incentivo, na qualidade de Sócia Ostensiva:** equivalente a 12% (doze por cento) do Resultado Operacional Mensal, apurado no mês imediatamente anterior, calculado nos termos previstos da Cláusula 4.1 do Contrato de Constituição de SCP.

Caso o Resultado Operacional Mensal seja negativo em determinado mês, o Honorário Contratual de Incentivo do mês em questão não será devido.

A Taxa de Administração tem por finalidade remunerar a gestão e organização dos serviços descritos no Contrato de Serviços de Administração Condominial (e não a prestação direta de ditos serviços), não podendo ser cumulada com qualquer outra remuneração referente aos mesmos serviços. Tanto a Taxa de Administração quanto o Honorário Contratual de Incentivo somente serão devidos a partir da data de realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

CUSTOS, APORTES E DESPESAS QUE POSSAM SER IMPUTADAS AO INVESTIDOR ADQUIRENTE

Capital de Giro Inicial

Nos termos da Promessa de Compra e Venda, o Capital de Giro Inicial corresponde ao montante que cada Investidor Adquirente deverá aportar para compor uma reserva destinada a cobrir despesas correntes da fase pré-operacional e da fase inicial de operação do Empreendimento. Essa reserva se destina a custear, de forma exemplificativa e não exaustiva: (i) custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que atuarão na operação do Empreendimento; (ii) salários e encargos trabalhistas; (iii) aquisição de insumos; (iv) contas de consumo; (v) fundo de caixa; (vi) demais despesas operacionais até que o Empreendimento atinja equilíbrio financeiro; (vii) gastos com publicidade e promoção; (viii) custos com material pedagógico para os estágios e treinamentos dos funcionários; e (ix) remuneração dos treinadores.

O valor correspondente a essas despesas será repassado à Administradora Condominial para aplicação exclusiva nas finalidades acima. A Administradora Condominial deverá prestar contas da utilização desses recursos em até 120 (cento e vinte) dias após a expedição da Carta de Habitação. Eventual saldo remanescente será destinado para o *Fee* de Marketing.

O Capital de Giro Inicial não integra o Preço da Unidade e será cobrado na forma prevista na Promessa de Compra e Venda.

Despesas com o pagamento de ITBI

De acordo com a Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário, cabe ao Investidor Adquirente de Unidade Autônoma Apartamento, o pagamento de todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura de compra e venda de seu Apartamento, dentre as quais o ITBI.

O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda da Unidade Autônoma Apartamento, e sua alíquota é de 2% (dois por cento) sobre do valor de avaliação do imóvel, conforme legislação vigente no Município de Novo Hamburgo/RS.

Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas)

Nos termos da Promessa de Compra e Venda, todas as despesas relacionadas à formalização da aquisição da Unidade Autônoma Apartamento — inclusive aquelas

relativas à escritura pública e ao registro — correrão por conta exclusiva do Investidor Adquirente. Tais despesas abrangem, entre outras, o pagamento do ITBI, emolumentos cartorários e registrais, contribuições, taxas de reaparelhamento, certidões, averbações, anotações, custas e quaisquer outros tributos ou encargos incidentes sobre os atos de transmissão e registro da propriedade, os quais deverão ser arcados pelo Investidor Adquirente no momento oportuno.

Despesas operacionais

São consideradas despesas operacionais os seguintes lançamentos ("**Despesas Operacionais**"):

- (i) tributos incidentes sobre a Receita Bruta (IR, CSSL, PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- (ii) Taxa de Administração;
- (iii) taxas condominiais ordinárias mensais e o Fundo de Reserva Condominial (conforme disposto na seção "*Resumo das Condições Contratuais*", item "3. *Contrato de Constituição de SCP*", nas páginas 52 a 68 deste Prospecto), relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme Convenção de Condomínio;
- (iv) salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados do setor Sênior Living do Condomínio, bem como honorários de contratos de prestação de serviços e/ou pagamento de demais contratos celebrados em nome do Condomínio, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;
- (v) passivos trabalhistas e/ou indenizatórios, devidos em virtude de acordo judicial ou extrajudicial, ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o setor Sênior Living ou o Condomínio;
- (vi) prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP Sênior Living, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas Apartamento, como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os locatários e usuários do Empreendimento), mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes, responsabilidade civil e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinentes;

- (vii) honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem), de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas Apartamento e áreas comuns;
- (viii) gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP Sênior Living;
- (ix) gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas Apartamento e áreas comuns de uso do setor Sênior Living;
- (x) gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do setor Sênior Living, incluindo suas Unidades Autônomas Apartamento;
- (xi) gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas Apartamento, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos locatários das Unidades Autônomas Apartamento (*amenities*);
- (xii) contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica e IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;
- (xiii) pagamento do *Fee* de Marketing, no valor necessário para custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva;
- (xiv) gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP Sênior Living do quadro de empregados; e
- (xv) gastos de remunerações decorrentes de contratos de prestação dos serviços de saúde, tais como os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, cuidadores, fisioterapia, nutricionista, dentre outros.

Despesas não operacionais

São consideradas despesas não operacionais os seguintes lançamentos ("**Despesas Não Operacionais**"):

- (i) gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- (ii) despesas financeiras;

- (iii) tributos, inclusive a provisão para o IRPJ, CSLL e IPTU;
- (iv) honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP Sênior Living, após autorização do Conselho de Representantes, para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos); e
- (v) despesas condominiais extraordinárias.

Dos Fundos:

Conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP, serão instituídos fundos específicos que visam garantir a reposição de ativos, a formação de reserva condominial e a cobertura de contingências trabalhistas. Entre eles:

- (i) **Fundo de Reposição de Ativos**, formado pela aplicação mínima de 2,0% (dois por cento) do Resultado Líquido mensal da SCP Sênior Living, destinado à reposição de FF&E, bem como dos suprimentos, materiais e equipamentos operacionais dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP Sênior Living;
- (ii) **Fundo de Reserva Condominial**, cuja constituição será deliberada na primeira Assembleia de Sócios, podendo haver chamadas adicionais conforme necessidade; e
- (iii) **Fundo de Contingência Trabalhista**, constituído mediante aplicação mínima de 0,5% (meio por cento) do Resultado Líquido mensal, destinado ao pagamento de indenizações decorrentes de ações trabalhistas, exclusivamente nos casos de condenação judicial ou acordos aprovados pela Sócia Ostensiva e pelo Conselho de Representantes, ou na hipótese de término da SCP Sênior Living.

PRAZO E FORMA DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES ADQUIRENTES EM CASO DE CANCELAMENTO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Os Investidores Adquirentes que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados por meios ao menos iguais aos utilizados para a sua divulgação, nos termos constantes do item "*Informações Complementares*", Seção "*Principais Características da Oferta*" (páginas 25 e 26), sobre qualquer modificação, suspensão, cancelamento ou revogação da Oferta, a ser divulgada imediatamente após a ocorrência do respectivo evento. Nos casos de modificação ou suspensão da Oferta, os Investidores Adquirentes que já tenham aceitado a Oferta poderão exercer o direito de retratação no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, presumindo-se a manutenção da aceitação caso não se manifestem dentro desse prazo.

Terão direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos entregues em contrapartida aos CIC objeto da presente Oferta: (i) todos os Investidores Adquirentes que já tenham aceitado a Oferta, nas hipóteses de cancelamento ou revogação; e (ii) os Investidores Adquirentes que tenham exercido o direito de retratação, nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta. A restituição integral dos valores será realizada pela Ofertante, nas mesmas condições de pagamento realizadas pelos Investidores Adquirentes, ou seja: (i) caso o investimento tenha sido realizado em uma única parcela, o valor será restituído em uma única parcela, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação ou (ii) caso o investimento tenha sido realizado em parcelas, a restituição será realizada no mesmo número de parcelas, sendo que a primeira parcela será restituída no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação. Os valores serão pagos pela Ofertante, em moeda corrente nacional, na conta bancária indicada oportunamente pelo Investidor Adquirente.

A hipótese de revogação acima mencionada também inclui eventual desistência da incorporação por parte da Ofertante, o que implicará na revogação da Oferta. Nessa situação, além dos procedimentos e prazos mencionados, a Ofertante deverá comunicar imediatamente o evento à CVM e divulgá-lo na página do Empreendimento.

SOCIEDADE CORRETORA AUTORIZADA PARA DISTRIBUIÇÃO DOS CIC

A venda das Unidades Autônomas Apartamento será intermediada exclusivamente por corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis credenciados pela Ofertante, os quais deverão estar devidamente inscritos no CRECI, como de praxe ocorre em negócios imobiliários propriamente ditos, o que torna plenamente dispensável a contratação de qualquer instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Abaixo seguem listadas as corretoras autorizadas para distribuição dos CIC da Oferta, **sem prejuízo de outras que venham a ser selecionadas e autorizadas, além de devidamente qualificadas pela Incorporadora durante a Oferta**, as quais de igual forma serão supervisionadas pela Incorporadora e serão divulgadas no website do Empreendimento:

Imobiliária	Telefone	CNPJ	CRECI	Endereço
Imobiliária Terramar Ltda.	(51) 3593-9300	87.248.233/0001-96	911-J	Rua Julio de Castilhos, nº 679, loja 01 Novo Hamburgo/RS
Wallau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(51) 3556-6000	13.960.169/0001-35	23.192-J	Rua Joaquim Nabuco, nº 1.492 Novo Hamburgo/RS
Seth Imóveis Ltda.	(51) 98912-0990	46.955.186/0001-63	26.759-J	Rua Carioca, nº 660, loja 01 Novo Hamburgo/RS
Objetiva Imóveis Ltda.	(51) 3592-2997	44.114.260/0001-63	26.671-J	Rua Heller, nº 24 Novo Hamburgo/RS
Tempo Imóveis Ltda.	(51) 3584-3266	89.888.663/0001-06	762	Av. Pedro Adams Filho, nº 5.812 Novo Hamburgo/RS
Imobiliária Dimicris Ltda.	(51) 993230408	03.597.322/0001-58	22.047-J	Av. Independência, nº 1.056 Campo Bom/RS

SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS

Considerando que a venda das Unidades Autônomas Apartamento é complexa e possui peculiaridades, fazendo com que seja necessário que as sociedades corretoras e corretores individuais que venham a intermediar estas vendas sejam treinados e orientados para tanto, é importante que a atuação destes profissionais seja acompanhada e supervisionada pela Ofertante. Para tanto, a Ofertante adotará as seguintes práticas para supervisão da atuação dos corretores de imóveis envolvidos na intermediação das vendas das Unidades Autônomas Apartamento objeto da Oferta de CIC:

- (i)** a Ofertante certificar-se-á que a Oferta sempre seja conduzida por meio de corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis devidamente inscritos no CRECI, como ocorre em aquisições de propriedades de imóveis em geral, tendo em vista as características eminentemente imobiliárias da Oferta;
- (ii)** serão fornecidas cópias do Prospecto e demais instrumentos que compõem o CIC, bem como treinamento aos corretores de imóveis e sociedades de corretores de imóveis que participem da intermediação da Oferta; o material será disponibilizado pela Ofertante, presencialmente, tanto diretamente nas sedes das imobiliárias quanto em outros locais designados pela Ofertante, especificamente para realização dos treinamentos e entrega do respectivo material;
- (iii)** a Oferta será apresentada aos corretores e sociedades corretoras de imóveis em "convenção" a ser realizada pela Ofertante, oportunidade em que serão expostas as peculiaridades da mesma e será avaliada a capacidade dos corretores para atuarem na comercialização da Oferta; após esta primeira divulgação da Oferta aos corretores, estes receberão treinamento específico, para então, dar início às vendas das Unidades Autônomas Apartamento; e
- (iv)** na hipótese de a Ofertante vir a tomar conhecimento de que tenha sido descumprida, ou caso haja indícios de descumprimento, por parte de qualquer corretor, de alguma norma de conduta no âmbito da Oferta, em especial a utilização incorreta do material publicitário elaborado para os fins da Oferta, referido corretor deixará de integrar o grupo de responsáveis pela comercialização dos CIC, não podendo a partir de então, dito corretor ou sociedade corretora, intermediar a venda de quaisquer Unidades Autônomas Apartamento, no âmbito da Oferta.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar a decisão de adquirir os CIC ofertados pela Ofertante, os potenciais adquirentes devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes no material da Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação da estrutura da Oferta, bem como dos riscos a ela inerentes. *Recomenda-se que os potenciais adquirentes avaliem juntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos associados a esse tipo de investimento.*

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento “Únicco Senior Living”, bem como o valor patrimonial da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar o investimento imobiliário.

Os fatores de risco a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Ofertante, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

1. Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas constantes do Estudo de Viabilidade.

A expectativa de rentabilidade apontada pelo Estudo de Viabilidade poderá não se concretizar e, neste sentido, a rentabilidade efetivamente auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no referido documento. Ademais, conforme consta do próprio estudo, o fluxo de caixa projetado é estimativo e baseado em premissas atuais de mercado, as quais podem não se realizar, sendo, portanto, uma promessa de resultado sujeita a variações.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de diversos fatores, como a demanda por locação com serviços destinada ao público sênior na região onde se localiza o Empreendimento, a capacidade de praticar os valores locativos pretendidos pela Sócia Ostensiva, o controle dos custos de manutenção e das despesas gerais do Residencial Sênior, bem como outros fatores, inclusive alheios à vontade da Ofertante, da Administradora Condominial ou da Sócia Ostensiva, como a conjuntura econômica do país.

Além disso, o modelo operacional adotado — baseado na oferta de aluguel e serviços a terceiros — está sujeito a riscos específicos, incluindo falhas operacionais, mudanças nos padrões de consumo do público-alvo, variações na demanda, inadimplência, aumento

dos custos de pessoal e insumos, e eventuais desafios regulatórios e sanitários. Tais fatores, isolada ou conjuntamente, poderão comprometer a geração de receitas, impactando negativamente o desempenho operacional do Empreendimento e, por consequência, os resultados da SCP.

Nessas hipóteses, os Sócios Participantes poderão não receber dividendos e, ainda, ser obrigados a realizar aportes financeiros adicionais, na proporção de sua participação na SCP, para garantir a continuidade da operação do Residencial Sênior. Trata-se de risco assumido integralmente pelos Investidores Adquirentes, enquanto Sócios Participantes da SCP.

Adicionalmente, os Investidores Adquirentes estão sujeitos a riscos patrimoniais relacionados ao valor de revenda das Unidades Autônomas Apartamento, o qual poderá ser impactado negativamente por uma eventual desvalorização do mercado imobiliário como um todo, da região onde se localiza o Empreendimento ou, ainda, pelo desempenho insatisfatório da operação, podendo resultar na perda parcial ou total do valor investido.

2. Possibilidade de diminuição da demanda, vacância das Unidades Autônomas Apartamento e impacto na rentabilidade do Empreendimento.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por locação das Unidades Autônomas Apartamento que integram o Empreendimento, devido a diversos fatores, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse do público-alvo nesse modelo de moradia, como mudanças demográficas, concorrência com alternativas de residenciais sênior, variações na capacidade de pagamento dos potenciais locatários e alteração na percepção do mercado quanto à atratividade do Empreendimento.

A taxa de ocupação do Empreendimento poderá ser diretamente afetada por condições econômicas locais e nacionais, como recessões, aumento da taxa de juros, inflação, perda do poder aquisitivo dos consumidores, mudanças na política monetária, variação cambial e crescimento do Produto Interno Bruto. Além disso, fatores políticos e sociais, bem como mudanças regulatórias que impactem o setor de residenciais sênior assistidos, poderão afetar adversamente a atratividade do Empreendimento.

A rentabilidade da operação de locação com serviços poderá sofrer oscilações relevantes em caso de vacância prolongada das Unidades Autônomas Apartamento, sendo que a baixa ocupação do Empreendimento, com a consequente ausência de receitas, poderá acarretar resultados negativos, impactando diretamente a remuneração dos Investidores Adquirentes. Nessas circunstâncias, pode ser necessária a realização de aportes de valores na SCP Sênior Living para cobrir déficits financeiros e viabilizar a continuidade da operação do Empreendimento.

3. *Necessidade de aportes adicionais pelos Investidores Adquirentes.*

Em caso de resultado operacional negativo da SCP Sênior Living, não haverá distribuição de dividendos aos Sócios Participantes, que poderão ser obrigados a realizar aportes financeiros adicionais, proporcionais à sua participação na SCP Sênior Living, a fim de cobrir déficits operacionais e garantir a continuidade das atividades do Empreendimento. Na qualidade de Sócios Participantes da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes assumem integralmente os riscos do Empreendimento, incluindo a necessidade de novos aportes para equilibrar o seu resultado, caso haja insuficiência de receitas para arcar com as Despesas Operacionais e financeiras da sociedade.

4. *Possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Empreendimento.*

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro caso o Empreendimento não apresente resultado operacional satisfatório. Isso ocorre porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está diretamente atrelada ao resultado operacional positivo da SCP Sênior Living que explora o Residencial Sênior, sendo o pagamento de dividendos condicionado à existência de lucro operacional líquido e à disponibilidade de caixa, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP. Caso o Empreendimento não obtenha êxito, os Investidores Adquirentes poderão incorrer em prejuízo, incluindo a desvalorização das suas unidades para revenda, seja em função de uma deterioração do mercado imobiliário em geral ou da região onde se localiza o Empreendimento, seja em razão do próprio desempenho insatisfatório do Residencial Sênior, podendo resultar na perda parcial ou total do valor investido.

Adicionalmente, os Investidores Adquirentes poderão ser chamados a suportar prejuízos, na medida em que deverão, como Sócios Participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção da participação que detiver, a fim de equalizar o resultado da SCP e viabilizar a continuidade da operação do Empreendimento.

5. *Restrição de uso e obrigatoriedade de adesão ao Pool de Locações.*

A Unidade Autônoma Apartamento adquirida não poderá ser destinada para uso residencial ou comercial pelos Investidores Adquirentes, os quais são obrigados a aderir ao *Pool* de Locações nos moldes propostos, mediante assinatura do Termo de Adesão. Mesmo que o Empreendimento apresente desempenho financeiro abaixo do esperado ou abaixo do apontado no Estudo de Viabilidade do projeto "*Únicco Senior Living*", o Investidor Adquirente não possui a prerrogativa de retirada de sua Unidade Autônoma Apartamento do *Pool* de Locações, não podendo entregá-la para um terceiro que não seja a Sócia Ostensiva. Assim, ao adquirir a Unidade Autônoma Apartamento o Investidor Adquirente assume o risco de destinar seu imóvel à exploração exclusiva de atividade de

locação mediante a adesão ao *Pool* de Locações em conjunto com os demais adquirentes, até o final do prazo do contrato firmado com a Sócia Ostensiva, qual seja, 10 (dez) anos contados do início da operação do Empreendimento, podendo ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, conforme termos contratados.

6. *Ausência de garantia de pagamento de dividendos pela Ofertante.*

A Ofertante não terá qualquer responsabilidade pelo pagamento dos dividendos do Empreendimento aos Investidores Adquirentes. Os Investidores Adquirentes receberão mensalmente dividendos derivados da exploração das unidades, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP. A Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento dos dividendos pela Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living.

7. *Exploração comercial do Empreendimento por terceiros e possíveis deficiências na gestão da prestação de serviços.*

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Sócia Ostensiva, no âmbito da SCP Sênior Living, a qual também atua como Administradora Condominial contratada para a gestão condominial e dos serviços. Embora os Condôminos possam utilizar mecanismos contratuais e legais para fiscalizar sua atuação e exigir o cumprimento de suas obrigações, não há garantia de que a Administradora Condominial prestará os serviços de maneira eficiente e satisfatória.

Deficiências na oferta de serviços essenciais, como assistência e cuidados para o público sênior, alimentação, atividades de bem-estar e suporte operacional, podem comprometer a atratividade do empreendimento, impactando sua taxa de ocupação e, consequentemente, sua rentabilidade. Além disso, a falta de manutenção adequada, a não realização de reformas e melhorias necessárias, bem como eventuais danos à reputação do Empreendimento podem gerar efeitos negativos sobre os resultados financeiros, impactando diretamente a remuneração dos Investidores Adquirentes, que poderão não obter lucro ou até mesmo apurar prejuízos.

8. *Possível desalinhamento de interesses em razão da estrutura de remuneração da Administradora Condominial*

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a remuneração da Administradora Condominial do Empreendimento está vinculada à Receita Líquida da Operação, ao passo que a Remuneração dos Investidores decorre do Resultado Líquido. Essa diferença na lógica de remuneração pode ensejar potenciais desalinhamentos de interesse entre as partes.

A estrutura vigente pode incentivar a Administradora Condominial a adotar estratégias voltadas ao crescimento da Receita Líquida da Operação, sem necessariamente priorizar a otimização das Despesas Operacionais e Não Operacionais. Tal conduta pode impactar negativamente a rentabilidade líquida do Empreendimento e, por consequência, afetar os resultados distribuídos aos Investidores Adquirentes.

Adicionalmente, políticas de precificação, ocupação ou contratação de serviços adotadas pela Administradora podem privilegiar o incremento da Receita, ainda que não resultem em ganhos proporcionais de lucratividade para a Sociedade em Conta de Participação. Nesse contexto, é possível que a condução das operações pela Administradora não esteja integralmente alinhada à maximização do Resultado Líquido da SCP Sênior Living, o que poderá influenciar o retorno do investimento pelos Investidores.

9. *Possível influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos em caso de unidades remanescentes ou devolvidas.*

A Ofertante poderá permanecer com Unidades Autônomas Apartamento que não tenham sido vendidas no âmbito da Oferta ou que tenham sido devolvidas em razão de inadimplemento do Investidor Adquirente ou distrato. Nesses casos, a Ofertante passará a deter tais unidades na condição de proprietária, sub-rogando-se nos direitos e obrigações dos demais Condôminos, incluindo a participação e o exercício do direito de voto nas Assembleias de Condôminos.

Caso a Ofertante mantenha um número significativo de unidades em sua propriedade, poderá exercer influência relevante nas deliberações condominiais, impactando decisões sobre a gestão e administração do Residencial Sênior, incluindo a definição de regras operacionais, gestão da prestação de serviços e aprovações orçamentárias. Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a participação da Ofertante no Condomínio poderá afetar o equilíbrio das decisões tomadas em Assembleia de Condomínio, sobretudo caso detenha fração substancial das unidades do Empreendimento.

10. *Possibilidade de o Estudo de Viabilidade não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado e outros fatores que possam comprometer suas conclusões.*

Embora o Estudo de Viabilidade do Empreendimento forneça uma análise detalhada do cenário econômico e mercadológico, sua confiabilidade pode ser afetada pela falta de empreendimentos comparáveis em operação no mercado brasileiro. O segmento de Residenciais Sênior ainda está em fase de desenvolvimento no Brasil, sem histórico consolidado de desempenho econômico e financeiro que permita validar com precisão as projeções e premissas adotadas no estudo.

Além disso, fatores externos, como mudanças regulatórias, oscilações na demanda do mercado imobiliário, variações macroeconômicas e alterações nas condições de crédito, bem como a própria ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado brasileiro, podem impactar negativamente as projeções constantes do Estudo de Viabilidade. Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que eventuais desvios em relação às premissas utilizadas no estudo, combinados com a falta de referências consolidadas no setor, podem comprometer suas conclusões e impactar os resultados financeiros do Empreendimento, podendo resultar em rentabilidade inferior à projetada ou até mesmo em prejuízo.

11. Impactos de mudanças no mercado de residenciais para o público sênior.

Embora o setor de residenciais sênior tenha apresentado crescimento nos últimos anos, não há garantia de que essa tendência será mantida no futuro. Mudanças nas condições econômicas e sociais do país podem afetar a demanda por esse tipo de empreendimento, reduzindo a atratividade para novos residentes e impactando negativamente a ocupação e a rentabilidade do Empreendimento.

Adicionalmente, fatores como alterações nos padrões de moradia e cuidado para idosos, mudanças regulatórias no setor de saúde e assistência, bem como a concorrência com alternativas mais acessíveis (como cuidadores domiciliares ou outras modalidades de habitação assistida), podem impactar adversamente o desempenho do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes.

12. Possível necessidade de substituição da Administradora Condominial e da Sócia Ostensiva e incerteza quanto às condições contratuais futuras.

Os contratos celebrados com a Administradora Condominial e com a Sócia Ostensiva são firmados por prazo determinado, com previsão de renovação automática. No entanto, ao final do prazo de 10 (dez) anos do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Contrato de Constituição de SCP, caso a Domani **(i)** como Administradora Condominial, não tenha mais interesse em continuar prestando os serviços de gestão condominial do Residencial Sênior, e/ou **(ii)** como Sócia Ostensiva, opte por não permanecer à frente da condução operacional e comercial da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes deverão estar preparados para buscar a contratação de nova administradora condominial e a substituição da Sócia Ostensiva, de modo a assegurar a continuidade da operação e da administração do Empreendimento e do *Pool* de Locações. Adicionalmente, não há garantias de que, em caso de substituição futura dessas funções, as condições contratuais vigentes serão mantidas.

13. Possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento e impactos decorrentes de financiamento à construção.

A Ofertante poderá contratar financiamento para pagar ou refinar suas dívidas, bem como para suprir necessidades de caixa, o que poderá implicar a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento como garantia dos empréstimos tomados. Caso a Ofertante não consiga cumprir suas obrigações financeiras vinculadas a esses financiamentos, há o risco de execução da garantia pelos credores, o que pode impactar adversamente a viabilidade do Empreendimento e, consequentemente, a valorização e liquidez das Unidades Autônomas Apartamento.

Além disso, não há garantia de que a Ofertante terá acesso futuro a financiamentos em montantes e condições adequadas para honrar suas obrigações financeiras ou para viabilizar a conclusão do Empreendimento. Futuros instrumentos de crédito poderão conter cláusulas mais restritivas, especialmente em função de conjunturas econômicas adversas, como aumento das taxas de juros, restrição da disponibilidade de crédito e mudanças na regulamentação do setor financeiro e imobiliário. Essas limitações poderão comprometer a capacidade da Ofertante de captar novos recursos, o que, por sua vez, poderá atrasar ou inviabilizar o desenvolvimento do Empreendimento.

Adicionalmente, a demanda por unidades do Empreendimento pode ser afetada pela disponibilidade de crédito aos potenciais Investidores Adquirentes, uma vez que grande parte dos compradores de imóveis depende de financiamento para a aquisição de suas unidades. A Incorporadora não pode assegurar que os Investidores Adquirentes terão acesso a crédito em condições satisfatórias, nem que futuras alterações nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, ou a indisponibilidade de recursos no mercado, não venham a restringir a capacidade de financiamento dos compradores. Um ambiente de crédito mais restritivo pode reduzir a procura pelas Unidades Autônomas Apartamento, impactando a comercialização do Empreendimento e, consequentemente, o retorno do investimento.

14. A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.

A Taxa Interna de Retorno ("TIR") apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme as seguintes variáveis: **(i)** condição de pagamento negociada; **(ii)** custos com taxas de juros ligados ao financiamento da aquisição contratada; e **(iii)** realização dos resultados estimados. Nesse contexto, recomenda-se que o Investidor Adquirente utilize a TIR apresentada no referido estudo apenas como

parâmetro indicativo para sua análise do investimento, não devendo interpretá-la como uma taxa de retorno garantida.

15. Possibilidade de a Taxa Interna de Retorno (TIR) ser inferior à projetada para o Investidor Adquirente que optou pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Apartamento.

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que, caso tenham optado pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Apartamento, a TIR do investimento poderá ser inferior à projetada. Isso ocorre porque os custos financeiros associados ao financiamento, como juros, encargos e eventuais reajustes contratuais, podem reduzir a rentabilidade líquida do investimento ao longo do tempo.

Além disso, a Ofertante esclarece que o financiamento constitui uma negociação independente da operação do Empreendimento e que as projeções de rendimento apresentadas não consideram os custos relacionados ao pagamento do financiamento. Dessa forma, variações nas taxas de juros, mudanças nas condições de crédito ou oscilações no mercado financeiro podem impactar significativamente o custo efetivo do financiamento, reduzindo o retorno final do investimento para os Investidores Adquirentes que optaram por essa modalidade de aquisição.

16. Atraso na entrega do Empreendimento poderá diminuir a taxa de retorno do investimento prevista no Estudo de Viabilidade.

O atraso na conclusão das obras e na entrega do Empreendimento, incluindo a mobília, decoração e equipagem das Unidades Autônomas Apartamento, poderá adiar o início da operação e, conseqüentemente, a geração de receitas. Esse adiamento pode impactar negativamente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e reduzir a taxa de retorno esperada pelo Investidor Adquirente. A Promessa de Compra e Venda prevê a possibilidade de variação do prazo de entrega em até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que isso configure descumprimento contratual. Além disso, atrasos superiores a esse limite podem ocorrer por motivos extraordinários, o que pode prolongar ainda mais o prazo para o início da operação do Empreendimento.

17. Possibilidade de desvalorização das Unidades Autônomas Apartamento, considerando sua destinação específica para uso como Residencial Sênior.

As Unidades Autônomas Apartamento vinculadas à SCP Sênior Living e destinadas à operação de locação sob o sistema de *Pool* estão sujeitas às oscilações do mercado imobiliário, o que impede qualquer garantia de valorização ou manutenção do valor investido a longo prazo. A valorização imobiliária observada nos últimos anos pode não se sustentar no futuro, podendo ocorrer desvalorização das unidades, seja em razão de

condições macroeconômicas adversas, seja em decorrência de fatores específicos do Empreendimento e de seu modelo de operação.

O mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores externos, como disponibilidade de crédito, taxas de juros, recessões econômicas e mudanças no perfil da demanda. A escassez de financiamento para aquisição de imóveis, o aumento do custo do crédito e instabilidades econômicas podem reduzir a atratividade e a liquidez das unidades, dificultando sua revenda ou locação em condições favoráveis. Além disso, a destinação específica das Unidades Autônomas Apartamento como Residencial Sênior pode limitar a base de potenciais compradores e locatários, tornando sua revenda ou valorização ainda mais incertas quando comparadas a imóveis residenciais tradicionais com uso livre.

Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que o valor de mercado de suas unidades poderá ser impactado negativamente por fatores econômicos, setoriais e específicos do Empreendimento, podendo resultar em desvalorização ou estagnação dos preços ao longo do tempo.

18. Possibilidade de modificações no projeto do Empreendimento.

A Incorporadora poderá realizar alterações no projeto do Empreendimento, caso sejam necessárias por razões técnicas, exigências de órgãos públicos, concessionárias de serviços essenciais ou adequações exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

Além disso, pequenas modificações que não alterem substancialmente as áreas comuns ou privativas poderão ser feitas, desde que as variações não excedam 5% (cinco por cento) da área total ou privativa originalmente prevista. Tais modificações podem impactar a configuração do empreendimento, sem que os Investidores Adquirentes tenham direito a compensação.

19. Possíveis restrições ambientais e eventual existência de passivos ambientais e seus impactos sobre os resultados do Residencial Sênior e a remuneração dos Sócios Participantes.

Futuras intervenções no Empreendimento, como reformas, escavações ou supressão de vegetação, poderão resultar em restrições ambientais, que, por sua vez, poderão gerar custos operacionais adicionais, impactando negativamente os resultados do Residencial Sênior e, consequentemente, a remuneração dos Sócios Participantes.

Adicionalmente, a existência ou a identificação superveniente de passivos ambientais, inclusive decorrentes de ocupações ou usos anteriores do imóvel onde se encontra o Empreendimento, poderá acarretar a necessidade de adoção de medidas corretivas, pagamento de multas, sanções administrativas ou obrigações de remediação, gerando

custos relevantes e eventuais impedimentos à plena utilização do imóvel. A superveniência de normas ambientais mais restritivas ou exigências impostas por órgãos ambientais também pode impor limitações à operação do Residencial Sênior, à comercialização das Unidades Autônomas Apartamento ou ao próprio desenvolvimento do Empreendimento, podendo impactar sua viabilidade econômica e reduzir a liquidez do investimento. Dessa forma, os Sócios Participantes devem estar cientes de que a possibilidade de restrições futuras ou de passivos ambientais ocultos ou preexistentes pode representar um fator de risco relevante para o retorno do investimento.

20. *Possibilidade de a Ofertante negar a cessão ou transferência de direitos e obrigações emergentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.*

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a cessão ou transferência dos direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário estão sujeitos à observância de todos os seguintes requisitos: **(i)** plena adimplência do Investidor Adquirente com todos os pagamentos e demais obrigações contratuais; **(ii)** apresentação, pelo Investidor Adquirente e pelo cessionário, de certidões negativas fiscais e forenses, atestando a inexistência de ações que possam prejudicar a efetivação da cessão; **(iii)** aprovação de crédito do cessionário; **(iv)** anuência e autorização prévia e expressa da Incorporadora; e **(v)** pagamento, à Incorporadora, de taxa remuneratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado da Promessa de Compra e Venda.

21. *Regulação aplicável ao setor imobiliário e de residenciais para o público sênior.*

O setor imobiliário e de residenciais sênior está sujeito a uma ampla regulação, incluindo normas sanitárias, de assistência à saúde, acessibilidade, prestação de serviços e regulamentações municipais específicas. A Administradora Condominial se compromete a manter a conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, mas não há garantia de que conseguirá atender a eventuais novas exigências que venham a ser impostas.

Não se pode assegurar que novas normas regulatórias não serão aprovadas ou que não haverá interpretações mais rigorosas das regras vigentes, podendo ser exigidas adaptações operacionais e investimentos adicionais para a continuidade da prestação dos serviços. A necessidade de cumprimento dessas exigências pode aumentar os custos operacionais do Empreendimento, afetando sua rentabilidade e impactando adversamente os Investidores Adquirentes.

22. Possibilidade de conflito de interesses entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva em razão de relações contratuais em projetos similares.

A Ofertante e a empresa que atuará cumulativamente como Administradora Condominial e Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living poderão, no futuro, estabelecer relações contratuais em outros empreendimentos similares ao presente Empreendimento. Caso isso ocorra, a existência de interesses comerciais mútuos entre as partes pode gerar conflitos de interesses, especialmente no que diz respeito à priorização de determinados projetos, à alocação de recursos e à condução das estratégias operacionais e financeiras.

Ainda que atualmente não exista qualquer vínculo contratual entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva para outros empreendimentos, eventual celebração de novos contratos entre essas partes poderá afetar a imparcialidade e a independência das decisões tomadas por essa empresa, seja na gestão condominial do Empreendimento, seja na administração econômica do *Pool* de Locações por meio da SCP Sênior Living.

Dessa forma, não há garantia de que eventuais contratos futuros entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva não resultem em decisões que favoreçam interesses distintos dos Investidores Adquirentes, o que pode impactar adversamente a operação e a rentabilidade do Empreendimento.

23. O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.

O setor de residenciais sênior no Brasil observa um recente movimento de profissionalização, com iniciativas estruturadas e atentas às demandas do público sênior, fatores que podem levar ao surgimento de novos concorrentes, prejudicando a situação financeira e os resultados operacionais do Residencial Sênior. Além disso, o Estudo de Viabilidade apurou que não existem barreiras de entrada relevantes nesse segmento de mercado, o que significa que é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados na região no médio ou longo prazo, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocando eventual vacância de Unidades Autônomas Apartamento, redução da taxa de ocupação ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Administradora Condominial. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores diretos do Empreendimento.

24. Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrente da construção e operação do Empreendimento.

Os Investidores Adquirentes poderão ser impactados por eventuais processos judiciais, administrativos ou outros tipos de reivindicações monetárias, incluindo, mas não se limitando a ações cíveis, trabalhistas, previdenciárias, tributárias, ambientais, ações civis públicas e ações populares, movidas contra o Empreendimento. Essas demandas podem decorrer tanto da fase de construção do Empreendimento quanto da operação do Residencial Sênior pela Administradora Condominial, bem como da exploração do *Pool* de Locações pela Sócia Ostensiva no âmbito da SCP Sênior Living, podendo resultar em prejuízos ao resultado operacional da SCP Sênior Living e, conseqüentemente, impactar a remuneração dos Investidores Adquirentes.

Além disso, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Apartamento e Sócios Participantes da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes poderão ser direta ou indiretamente afetados por passivos decorrentes dessas contingências.

Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a aquisição das unidades e sua vinculação à operação do Residencial Sênior, incluindo a participação na SCP Sênior Living e na exploração do *Pool* de Locações, podem implicar riscos financeiros adicionais por eventual responsabilização em demandas judiciais e administrativas relacionadas ao Empreendimento.

25. Constituição de patrimônio de afetação.

O Empreendimento está submetido ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei de Condomínio e Incorporações, conforme averbação nº AV-7 da matrícula nº 134.295 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS. Assim, o fator de risco relativo à *"opção pela não constituição de patrimônio de afetação"*, previsto no item "f" do inciso VII do Anexo A da Resolução CVM 86, não se aplica à presente Oferta.

ANEXO I – MINUTAS DOS CONTRATOS DO EMPREENDIMENTO

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM
CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---- **QUADRO RESUMO** ----

Empreendimento:	Unidade:	Data:
“ÚNICCO SÊNIOR LIVING”	APARTAMENTO(S) xxxx	xx/xx/20xx

Por meio do presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes abaixo nomeadas e qualificadas, declaram ter entre si, justo e pactuado, o presente **QUADRO RESUMO** do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade(s) Autônoma(s) em Construção para fins de investimento imobiliário* no empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, a ser construído no terreno localizada na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

1. DAS PARTES

1.1. VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada por seus Administradores Adriano Fadel Rihan, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 479.951.220-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, e Luis Carlos Galleano De Melo, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no CPF/MF sob o nº 257.951.390-68, residente e domiciliado na cidade de Novo Hamburgo, Rio Grande do Sul, doravante denominada simplesmente **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.2. _____, nacionalidade, estado civil, profissão, inscrita no CPF/MF nº _____ e portadora da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, residente e domiciliada nesta Capital, na Av. _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, com endereço eletrônico **xxxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, doravante denominado(a)(s) simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

1.2. _____, nacionalidade, profissão, inscrito no CPF/MF nº _____ e portador da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, com endereço eletrônico **xxxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**; e _____, nacionalidade, profissão, inscrita no CPF/MF nº _____, e portadora da carteira de identidade nº _____ - **SSP/RS**, casados entre si, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua _____, nº _____, apartamento _____, bairro _____, CEP _____, com endereço eletrônico **xxxxxxxxxx@xxxxxx.com.br**, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, doravante denominado(a)(s) simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

ou

1.2. _____, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº XX.XXX.XXX/0001-XX, com sede na cidade de _____, na Rua _____, n.º _____, bairro _____, representada na forma do contrato social por seu administrador XXXXXXXXXXXX, brasileiro,

XXXXXX, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, portador da carteira de identidade RG nº XXXXXXXXXXXXXXXX, expedida pela XXX/XX/RS, com endereço comercial nesta Cidade, na Rua XXXXXXXXXXXXX, nº XX, conjunto XXX, bairro XXXXXXXX, CEP. XX.XXX-XXX, fone para contato (XX) XXXXXXXXXXXX, endereço eletrônico xxxxxxxxxxxxxx doravante denominada simplesmente **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. A PROMITENTE VENDEDORA arquivou, perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS, o competente Memorial de Incorporação Imobiliária, anexando as peças determinadas na Lei nº 4591, de 16/12/1964 (“Lei nº 4.591”), para a alienação das frações ideais do terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, e, promove, por meio de empresa contratada, a construção do Empreendimento denominado “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, localizado na cidade de Novo Hamburgo, RS, à Rua Vidal Brasil, S/N, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-090, conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, sob o expediente único nº **155.068/24**, em **26/02/25**, 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, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamento e mais as áreas comuns, com área real global de **7.994,72m²** (sete mil e novecentos e noventa e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); área real privativa de **4.224,60m²** (quatro mil e duzentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados);); área real de uso comum de divisão não proporcional de **3.083,52m²** (três mil e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta decímetros quadrados. O terreno onde será construído o Empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” assim se descreve e caracteriza:

2.1.1. *“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.”* O imóvel se encontra registrado na matrícula nº **134.295**, Livro n.º 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, RS

2.2. O Memorial de Incorporação, para a alienação das unidades-autônomas do futuro empreendimento, se encontra registrado na matrícula nº 134.295, Livro n.º 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Novo Hamburgo, RS, **registro R-6/134.295**, em 23 de julho de 2025, e contém todos os elementos e informações para que a **PROMITENTE VENDEDORA**, como incorporadora, promova a alienação das unidades autônomas do futuro empreendimento, em especial as disposições da Lei 4.591/64, suas alterações e regulamentos, dos artigos 1331 a 1358 do Código Civil e da Lei 10.931/04.

2.2.1. A Incorporação Imobiliária foi submetida ao regime do patrimônio de afetação, conforme **Av.7/134.295** na matrícula imobiliária, do Ofício do Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS.

2.2.1.1. O Empreendimento contará com uma Comissão de Representantes eleita em Assembleia Geral da Sociedade em Conta de Participação, nos termos do “Contrato Constituição de Sociedade em Conta de Participação” referido na Cláusula “3.2” das Condições Gerais abaixo, composta de 03 (três) membros, escolhidos entre os adquirentes de Unidades Autônomas “Apartamentos”; e,

2.2.1.2. A Comissão de Representantes terá as atribuições previstas no “Contrato Constituição de Sociedade em Conta de Participação”, firmado pela **PROMITENTE VENDEDORA representando e obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre Unidades Autônomas “Apartamentos” do setor “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” do Empreendimento.**

2.3. A comercialização das unidades do Empreendimento é regulada por este contrato e pelo disposto nos artigos 41, 43 e seguintes da Lei nº 4.591/64, com prazo e preço certos, com reajustamento monetário.

2.4. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter examinado detidamente todas as peças constantes do Memorial Descritivo de Acabamentos e da Convenção de Condomínio e Regimento Interno, tendo recebido o(a)(s) mesmo(a)(s), neste ato, bem como, uma cópia da planta pavimento e de localização da(s) unidade(s) objeto do presente instrumento, aceitando-os, sem restrições, cujos documentos passam a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como **ANEXOS I, II e III.**

3. DO OBJETO

3.1. Por este contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e este(a)(s) se obriga(m) a comprar, a(s) fração(ões) ideal(is) que corresponderão à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s)e, ainda, às suas acessões, do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” conforme abaixo descrito:

3.1.1. **APARTAMENTO nº xxx – Descrever o imóvel conforme a matrícula e citar tipologia;**

3.2. O APARTAMENTO ora compromissado bem como as áreas comuns do Empreendimento Imobiliário serão entregues com mobília, decoração, enxoval, utensílios e equipamentos, nos termos do Memorial Descritivo de Acabamentos do Empreendimento e “Planilha FF&E” – **ANEXOS I e IV.**

3.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-lo como ativo financeiro, tendo em vista que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” não são destinadas para o uso próprio e sim EXCLUSIVAMENTE para exploração conjunta no “Pool de Locações”, configurando assim investimento imobiliário.

3.4. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente ter conhecimento dos seguintes deveres e obrigações: **(a)** Destinar sua Unidade Autônoma Apartamento de que é titular à exploração/operação de Residencial Sênior Living; **(b)** Dar às partes privativas Apartamentos a mesma destinação que tem a edificação, de Residencial

Sênior Living; **(c)** Não interferir na administração e exploração realizada pela Administradora e Operadora em Residencial Sênior; **(d)** Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, documento que declara ter recebido cópia, aceitando-os, sem restrições, cujos documentos passam a fazer parte integrante e complementar do presente instrumento como **ANEXO II**; **(e)** Garantir a posse plena e pacífica da Administradora e Operadora em Residencial Sênior sobre o Condomínio, partes privativas e áreas de uso comum, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização e a exploração pretendida; **(f)** Reconhecer a exclusividade da Administradora e Operadora em Residencial Sênior para a exploração das unidades autônomas apartamentos e a exploração dos serviços na operação do Sênior Living no âmbito do Condomínio, salvo serviços terceirizados por ela.

3.5. Será vedado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**: **(a)** Realizar quaisquer obras ou modificações na sua unidade; **(b)** Usar diretamente a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular; e **(c)** Dar a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, destinação diversa da finalidade prevista na Convenção de Condomínio.

4. DO PREÇO TOTAL E SUA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O preço total ajustado para a compra e venda da(s) unidade(s) descrita(s) e caracterizada(s) no item “3.”, objeto do presente compromisso, é fixado pelas partes em **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**, o qual será reajustável e pago pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, em parcelas a seguir discriminadas.

4.1.1. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** correspondente à parcela a título de entrada, que representa o percentual de **xx% (xxxxxxxxxx por cento)** do preço total, pagos neste ato, por meio de TED (transferência Eletrônica Disponível), para a conta corrente nº XXXXX, agência XXXXX, do Banco XXXXXX (XXX), de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, cuja quitação ficará condicionada à efetiva compensação em conta corrente;

4.1.2. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** serão pagos em **XXX (xxxxxxxxxxxxxx) prestações** mensais e sucessiva no valor de **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** cada uma, vencendo-se a primeira em **xxxxxxx** e as demais em igual dia nos meses subsequentes;

4.1.3. **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** serão pagos em uma única parcela até o dia **xxxxxxxxxx**;

4.1.4. **R\$ X.XXXX.000,00 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mil reais)**, serão pagos até **30 (trinta)** dias contados da data da expedição da carta de habitação - Habite-se e da individualização das unidades perante o Ofício do Registro de Imóveis. Estabelecem as partes ora contratantes que, não havendo nenhuma parcela do presente instrumento vencida e/ou vincenda, a critério da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, referida parcela poderá ser paga mediante financiamento imobiliário a ser obtido pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, nas condições que livremente poderá(ao) pactuar(em) com a instituição financeira que eleger(em) e para o que lhes fornecerá, a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde que lhe seja razoavelmente e tempestivamente solicitada, toda a documentação técnica e certidões exigíveis, quer sejam relativas aos imóveis ora compromissados, quer sejam relativas à própria **PROMITENTE VENDEDORA**.

4.1.4.1. A obtenção e fornecimento do “primeiro jogo” da documentação para viabilizar o financiamento bancário a ser obtido pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**

correrá por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; entretanto, após a entrega dos referidos documentos, havendo necessidade de renovação e/ou nova obtenção, os custos correrão por conta do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.1.4.2. O financiamento imobiliário será postulado pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** por sua **EXCLUSIVA** iniciativa e risco, e somente lhes será concedido pelo agente financeiro de sua escolha desde que satisfaça(m) as exigências cadastrais e legais, as quais a(o)(s) mesma(o)(s) declara(m) conhecer(em) e se obriga(m) a satisfazer(em). A obrigação de obter o financiamento imobiliário é de integral responsabilidade da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** obrigada apenas e tão-somente a fornecer a documentação exigida pelo agente financeiro atinente aos imóveis objeto do presente instrumento, bem como sua própria documentação, em razão do que fica perfeitamente claro e convencionado que, na eventualidade da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não vier(em) a obter(em) o financiamento imobiliário no prazo fixado no subitem 4.1.4. supra, a(o)(s) mesma(o)(a)(s) deverá(ão) pagar(em) com recursos próprios, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, o valor integral da referida parcela, no prazo do vencimento da respectiva parcela (conforme subitem 4.1.4. supra), independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, sob pena de incidência das cláusulas rescisórias deste contrato, adiante estipuladas.

4.1.4.3. Todas as despesas inerentes à obtenção do financiamento imobiliário previsto no subitem 4.1.4. acima, tais como, mas não só, taxa de cadastro, IOF e outras, correrão por conta única e exclusiva da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.1.4.4. As partes ora contratantes obrigam-se a cumprir todas as exigências que lhes forem razoavelmente feitas pelo agente financeiro que realizará a transação, da livre escolha da(o)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, notadamente a apresentação de documentos e certidões de cada uma das partes, sendo que à **PROMITENTE VENDEDORA** incumbirá:

4.1.4.4.1. Apresentar os documentos e certidões relativas a si e aos imóveis objeto do presente instrumento que forem exigidas pelo agente financeiro;

4.1.4.4.2. Intervir no respectivo contrato para transmitir o domínio e a posse do imóvel objeto do presente; e

4.1.4.4.3. Receber a(s) importância(s) que lhes for(em) devida(s), dando a respectiva quitação.

4.2. Para efeitos fiscais e de escritura, fica atribuído o seguinte valor às unidades constantes no ITEM 3: **APARTAMENTO XXXX: R\$ XXXXXXXXXXXX; APARTAMENTO XXXX: R\$ XXXXXXXXXXXX.**

4.3. As parcelas acima referidas que se vencerem até a expedição do “Habite-se” serão corrigidas monetariamente com base na variação mensal positiva acumulada do Índice Nacional dos Custos da Construção do Mercado publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“INCC-M/FGV”), a partir da presente data, até a data de seus vencimentos. As parcelas que se vencerem após a expedição do “Habite-se” devem acumular a variação positiva do INCC-M/FGV, no período compreendido entre a data de assinatura deste instrumento até a data da expedição do “Habite-se”, e passam, a partir da data do “Habite-se”, a ser corrigidas com base na variação mensal positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela FGV (“IGP-M/FGV”), e acrescidas ainda, também a partir da expedição do “Habite-se”, de juros remuneratórios à taxa de 1% (um por cento), ao mês ou fração, ambos após o referido evento e computados até o pagamento de cada parcela do preço.

4.3.1. Fica desde já ajustado entre as partes que, se por ato governamental, for extinto o INCC-M/FGV, ou proibida a sua utilização como critério de reajustamento contratual, as prestações a ele vinculadas passarão a ser corrigidas pelo IGP-M/FGV, ou na falta deste, será adotado aquele que melhor reflita a recomposição do poder de compra da moeda, com preferência ao que seja editado pela FGV para as edificações, ou, na sua falta, por outro similar, para manutenção, até a conclusão total do Empreendimento, do mais perfeito equilíbrio financeiro do negócio jurídico pactuado.

4.3.2. As partes declaram ter ciência de que a atualização monetária e a revisão das parcelas componentes do preço representam e representarão, sempre, a recuperação do valor da moeda como condição para que se mantenha o equilíbrio da base contratual, a qual não poderá ser afetada por qualquer medida governamental que implique mudança do padrão monetário do País, tabelamento ou congelamento de preços e de obrigações pecuniárias, bem como proibição de indexação. Fica claro, por isso, que a manutenção dos reajustes aqui pactuados, durante a vigência do presente contrato, é condição essencial do negócio, o qual, como ato jurídico perfeito, não pode ser prejudicado por legislação posterior, a teor do que preceitua a Constituição Federal, no artigo 5º, inciso XXXVI.

4.4. Os pagamentos das parcelas discriminadas neste instrumento serão efetuados por meio de documento bancário (DOC), para pagamento na rede bancária, enviado para o endereço eletrônico do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** indicado no preâmbulo deste instrumento ou onde for por este(a)s, por escrito, indicado.

4.4.1. Se o documento bancário (DOC) não for recebido a tempo pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, deverá(ã) o(a)s mesmo(a)s entrar em contato com a **PROMITENTE VENDEDORA** solicitando novo documento bancário (DOC), para pagamento do valor devido na data de vencimento. Fica certo e aceito que o não recebimento pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** do documento de cobrança bancária (DOC) não poderá ser invocado como justa causa para o não pagamento de qualquer das parcelas do preço em seu respectivo vencimento.

4.5. É facultado ao(à)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, em dia com as suas obrigações contratuais, antecipar as parcelas de preço e diferenças oriundas do reajustamento monetário, tendo por base as variações monetárias conhecidas. As antecipações dar-se-ão na ordem da última parcela para a primeira.

4.6. A impontualidade do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no pagamento de qualquer uma das parcelas do preço, importará na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês ou fração, correção monetária pela variação do IGP-M, calculado *pro rata temporis* desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento, e multa de mora de 2% (dois por cento), sobre o valor atualizado da parcela vencida e não paga.

4.7. Em caso de inadimplência, constitui direito da **PROMITENTE VENDEDORA** inscrever o nome do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nos cadastros de órgãos de controle de crédito, nos termos do artigo 43 do Código de Defesa do Consumidor.

4.8. Fica estabelecido entre as partes que, à exceção de quando houver referência expressa, as datas de vencimento das parcelas do preço não têm qualquer vinculação com a conclusão das obras, ou mesmo com a entrega da(s) unidade(s) objeto deste instrumento, tendo as

mesmas sido fixadas de acordo com a tabela de vendas proposta pela **PROMITENTE VENDEDORA** e aceita pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

4.9. As parcelas do preço e/ou os créditos a elas relativos, a qualquer tempo e, independentemente de prévia notificação ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que desde logo manifesta sua anuência expressa com tal situação, poderão, no todo ou em parte, ser transferidos, cedidos ou caucionados a terceiros, inclusive para fins de securitização ou realização de quaisquer operações no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., bem como ser utilizados para lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Cédulas de Créditos Imobiliários ou outros títulos.

4.10. Fica estabelecido que na hipótese de não efetivação e/ou compensação da TED (Transferência Eletrônica Disponível) a ser enviada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o pagamento da “Parcela de Entrada” referida no subitem **“4.1.1”** acima, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio. Em tal hipótese, as partes retornarão ao status quo ante, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** expressamente liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **PROMITENTE VENDEDORA** o direito de efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** caso não opte pelo distrato do presente.

Promitente(s) Comprador(a)(es)(as)

5. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

5.1. A(s) unidade(s) autônoma(s) ora compromissada(s) deverá(ão) estar fisicamente concluídas com observância das especificações constantes dos projetos técnicos e do memorial descritivo em **31/12/2028**, e com a apresentação, no prazo de até **180 (cento e oitenta) dias** após a conclusão das obras, da inerente Carta de “Habite-se”, considerando-se concluídas com a notificação ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** da conclusão das obras, ressalvado o caso fortuito, força maior, fatos alheios à vontade das partes, inclusive greves parciais ou gerais que direta ou indiretamente afetem as atividades construtivas e os motivos expressamente previstos em lei ou consagrados pelo costume. As partes ajustam que, aos referidos prazos serão acrescidos os dias de paralisação da obra em virtude de eventuais embargos por ação de terceiros ou das autoridades competentes, entre elas, o Ministério Público do Trabalho, Delegacia Regional do Trabalho e órgãos ambientais e ainda, nas hipóteses de: *i)* comprovada falta de materiais e de mão de obra no mercado; *ii)* chuvas que impeçam ou dificultem a execução de etapas importantes da obra; *iii)* falta ou racionamento de água, energia elétrica ou de combustível que também possa afetar as atividades construtivas; e *iv)* demora na execução dos serviços que são próprios das empresas concessionárias de serviços públicos ou na emissão de ato ou formalidade meramente administrativa.

5.1.1. Ulтимadas as obras, requererá a **PROMITENTE VENDEDORA** a Certidão Negativa de Débitos – CND do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, seguindo-se a averbação da

construção e a individuação das unidades autônomas, ao que somente se condicionam a prazos estritamente administrativos exigidos para tanto.

5.2. Independentemente das condições legais ou contratuais entabuladas, admitem os contratantes possa o prazo da construção física das unidades e/ou de obtenção da Carta de “Habite-se” sofrer oscilação de até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que resulte em infração contratual por quaisquer das partes que, desde já, renunciam qualquer pretensão indenizatória neste sentido. Havendo a antecipação da entrega das unidades, a parcela devida a título de chaves terá o vencimento também antecipado para a mesma data, devendo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** adimpli-la para ser(em) imitado(a)(s) na posse da(s) unidade(s) adquirida(s), e as parcelas mensais vincendas ou o saldo devedor passam a sofrer a incidência de correção monetária e juros, conforme definidos neste instrumento.

5.2.1. O prazo de entrega das unidades poderá sofrer oscilações superiores ao prazo previsto no subitem “5.2” acima em casos excepcionais de calamidades públicas, como epidemias, pandemias, enchentes e outros desastres naturais semelhantes que impeçam o regular desenvolvimento das obras, e, ainda, no caso de indisponibilidade de mão-de-obra qualificada e dos materiais especificados, caso em que estes poderão ainda ser substituídos por outros similares, sem que isso possa constituir encargo ou oneração adicional a qualquer das partes, que desde já renunciam qualquer pretensão indenizatória.

5.3. No caso de atraso na entrega das unidades ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** posterior as oscilações previstas nos subitens “5.2 e 5.2.1.” acima, poderá(ão) o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pela resolução do contrato, mediante comunicação por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA**. Neste caso, os valores pagos por força do presente instrumento, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, e acrescidos de uma multa, a título de prefixação de perdas e danos e lucros cessantes, no percentual de **2% (dois por cento)** sobre os valores pagos, serão devolvidos ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, em uma parcela, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da resolução.

5.3.1. Caso o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não opte(m) pela resolução do contrato, arcará a **PROMITENTE VENDEDORA** com a pena convencional, a título de pré-fixação de perdas e danos e lucros cessantes, mensal ou fração de mês (*pro rata tempore*) no valor equivalente a **1% (um por cento)** sobre os valores até então efetivamente pagos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, enquanto perdurar o atraso, a título de multa. Nesta hipótese, o valor total da eventual multa deverá ser paga ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da expedição da carta de “Habite-se”, admitida a compensação com eventual saldo devedor decorrente do presente instrumento.

5.3.2. A multa prevista no “5.3.1” acima, referente à mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no item “5.3” acima, que trata da inexecução total da obrigação.

6. DA INADIMPLÊNCIA E DESFAZIMENTO DO CONTRATO

6.1. O presente instrumento será rescindido na hipótese de inadimplemento contratual, na hipótese do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deixar(em) de atender, em seus respectivos vencimentos, qualquer prestação ou encargo de sua responsabilidade.

6.2. Fica assegurado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** o direito de purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados da notificação que lhe for feita, nos termos do Decreto-Lei nº 745 de 07/08/1969.

6.2.1. A purga da mora deverá ser feita pelo valor principal, correção monetária, juros, multas, custas e honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento), sobre o total do débito em mora.

6.2.2. Decorrido o prazo de que trata o subitem “6.2.”, sem que seja purgada a mora, ficará de pleno direito rescindido o presente contrato, consoante o estabelecido na Lei nº 4.591.

6.3. Rescindido o presente instrumento, por responsabilidade do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, perderá(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** a título de pena convencional rescisória o valor equivalente a **50% (cinquenta por cento)** sobre os valores efetivamente pagos, devidamente atualizados segundo indexador previsto. Neste caso, descontada a multa acima prevista, o valor Capital de Giro Inicial e a comissão de corretagem, se esta for paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** em razão do negócio, os valores pagos por força do presente instrumento serão devolvidos ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, corrigidos pelo índice do INCC-M/FGV, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da expedição da carta de “Habite-se” ou da data da rescisão, caso esta tenha ocorrido após a expedição da carta de habitação. Os valores eventualmente pagos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão de corretagem, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**. Na forma exigida pelo art. 35-A da Lei nº4.591/64, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** anuem expressamente ao estabelecido acima com sua assinatura:

Promitente(s) Comprador(a)(es)

6.3.1. Na hipótese de aplicação/incidência de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e que incidam sobre os valores recebidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, em decorrência da venda e/ou rescisão da venda da(s) unidade(s) autônoma(s), tais valores serão também descontados do montante a ser restituído ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** conforme previsto no item “6.3.” acima.

6.3.2. Caso ocorra a revenda da(s) unidade(s) antes de transcorrido o prazo a que se o item “6.3.” acima, o valor remanescente a ser restituído ao(à) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

6.4. Caso a rescisão venha a ocorrer após a imissão do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na posse da(s) unidade(s) autônoma(s), implicará(ão) na obrigação de imediata desocupação do(s) imóvel(is), com a entrega das respectivas chaves à **PROMITENTE VENDEDORA**. Nesta hipótese, além da pena convencional prevista no subitem “6.3.” acima, responderá(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, a título de indenização pelo período de ocupação, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, por uma multa mensal cujo valor é fixado em **0,5% (zero vírgula cinco por cento)**, sobre o valor total do preço ora ajustado no presente compromisso de compra e venda, devidamente atualizado, bem como pelo ressarcimento das despesas necessárias a repor os imóveis nas condições que apresentavam quando da ocupação, dos valores de Condomínio e IPTU devidos durante o período de

ocupação, mais 20% (vinte por cento) a título de honorários advocatícios sobre o valor atualizado da dívida, acrescido do valor das custas processuais, no caso de necessidade de ajuizamento de ação judicial.

6.5. Caso venha a se verificar a hipótese prevista no subitem “6.4.” acima, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** perderá(ão), também, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA** todas as benfeitorias, mobília e equipamentos existentes nos imóveis.

6.6. Em que pese as hipóteses de rescisão, poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, frente às causas que a determinariam, alternativamente, na hipótese de decorrido o prazo previsto no subitem “6.2.” e não exercido o direito de purgar a mora, considerar vencida antecipadamente a totalidade do saldo do preço, corrigido monetariamente, acrescido dos encargos previstos neste contrato, exigindo o seu pagamento independentemente de qualquer aviso ou notificação, sem prejuízo das custas processuais e honorários advocatícios para o caso de execução.

6.6.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, caso a **PROMITENTE VENDEDORA** opte pela execução judicial da dívida, indica(m), desde já, à penhora os direitos e ações referentes ao(s) imóvel(is), objeto deste contrato.

6.7. No caso do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pelo desfazimento unilateral do presente contrato, este(a)(s)m fará(ão) jus à restituição das quantias comprovadamente pagas à **PROMITENTE VENDEDORA**, atualizadas com base no mesmo índice utilizado para a correção das parcelas do preço, aplicando-se os descontos das multas e valores e as mesmas condições previstas nos itens “6.3.” a “6.6” acima.

6.7.1. Na hipótese de que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** optar(em) pelo desfazimento do contrato, e esta não ocorra de forma amigável e seja necessária a propositura de ação judicial, as partes reconhecem e concordam com a legitimidade absoluta da antecipação de tutela jurisdicional requerida na forma prevista no Código do Processo Civil, face à coexistência das condições estabelecidas na lei, prova inequívoca e fundado receio de dano de difícil reparação gerada pela indisponibilidade do(s) imóvel(is).

Promitente(s) Comprador(a)(es)

7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

7.1. A comissão de corretagem devida em decorrência da intermediação do presente negócio, não está contemplada pelo preço fixado na Cláusula 4.1 acima, e totaliza R\$ **XXXXXXXXXX** e será paga pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** diretamente ao(s) profissional(ais) e/ou empresa(s) de intermediação imobiliária que a realizou(aram), abaixo identificados e da forma abaixo prevista: R\$ **XXXXXXXXXXXXXX** à ser pago em **XXXXX**, mediante o fornecimento da respectiva nota fiscal, para **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **XXXXXXXXXXXXXX**, estabelecida nesta Cidade de Porto Alegre/RS, CRECI/RS nº **XXXXXXXXXXXXXX**, com sede na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, por meio de TED (transferência Eletrônica Disponível), para a conta corrente nº **XXXXXX**, agência **XXXXXX**, do Banco **XXXXXX (XXXXXX)**, de titularidade de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, cuja quitação ficará condicionada à efetiva compensação em conta corrente.

7.2. O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente ter(em) sido informado(a)(s), em todas as fases de negociação, sobre a responsabilidade estabelecida no item “7.1.” acima, bem como ter(em) ciência de que não houve acréscimo no valor total do negócio informado na Tabela de Vendas e na Proposta de Reserva/Compra, relativo à comissão de corretagem.

7.3. Por se tratar a intermediação de negócio autônomo em relação à compra e venda o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declaram ter conhecimento e concordar que não poderá(ão) obter a restituição do valor pago a título de comissão de corretagem.

7.4. Em caso de rescisão deste contrato motivada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, e na hipótese do valor da comissão de corretagem ter sido desembolsado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, o valor correspondente deverá ser-lhe indenizado pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por se tratar a intermediação de negócio autônomo em relação à compra e venda, devendo o desistente arcar com a despesa daí decorrente, sendo o respectivo valor descontado das parcelas pagas, ou, caso insuficiente deverá ser complementado pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

Ciente e de Acordo

Promitente(s) Comprador(a)(es)

8. DO PRAZO DE CARÊNCIA

Fica facultado à **PROMITENTE VENDEDORA** desistir da realização do empreendimento, caso não obtenha a comercialização de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, no prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64.

9. DO FECHAMENTO

9.1. Na hipótese de celebração do presente por meio de assinaturas eletrônicas, deverão ser observadas as seguintes disposições:

9.1.1. As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste instrumento e seus termos, de acordo com o art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados não emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10, §2º da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 (“MP nº 2.220-1”), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Contrato, na plataforma de Certificação eleita pelas partes.

9.1.2. Adicionalmente, as Partes expressamente anuem, autorizam, aceitam e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de autoria das Partes signatárias deste instrumento por meio de suas respectivas assinaturas neste contrato por meio de certificados eletrônicos, ainda que sejam certificados eletrônicos não emitidos pela ICP-Brasil, nos termos do art. 10, § 2º, da MP nº 2.200-2, como, por exemplo, por meio da aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste instrumento na plataforma de Certificação eleita pelas partes, sendo certo que quaisquer certificados serão suficientes para a veracidade, autenticidade,

integridade, validade e eficácia deste contrato e seu teor, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

9.1.3. Ainda, nos termos do art. 220 do Código Civil, as Partes expressamente anuem e autorizam que, eventualmente, as assinaturas das Partes não precisem necessariamente ser apostas na mesma página de assinaturas deste Contrato e que a troca de páginas de assinaturas, assinadas e escaneadas em formato eletrônico, como, por exemplo, ".pdf", é tão válida e produz os mesmos efeitos que a assinatura original de cada Parte aposta neste instrumento.

9.1.4. Por fim, as Partes responsabilizam-se direta e ilimitadamente pelas informações prestadas a respeito de suas representações legais, atestando que as pessoas informadas para a emissão de assinatura eletrônica na plataforma de Certificação eleita pelas partes são legitimadas e possuem poderes expressos para celebrar este instrumento.

9.1.5. Na hipótese de o presente instrumento não ser firmado por meio de assinaturas eletrônicas, por estarem as partes assim de acordo, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, perante as 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

10. DAS CLÁUSULAS ESPECÍFICAS:

Em razão de disposições contratuais repactuadas de mútuo consenso pelas partes, as disposições abaixo prevalecerão em relação às cláusulas originárias, quando conflitantes:
As Partes ajustam que: a) b)

Porto Alegre, xx de xxxx de 202x.

PROMITENTE VENDEDORA
VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

DE ACORDO - Corretor
CRECI/RS:

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO PARA FINS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

---- CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS ----

Por meio do presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas no **QUADRO RESUMO**, declaram ter entre si, justo e pactuado, as presentes **CLÁUSULAS E CONDIÇÕES GERAIS** do *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para fins de investimento imobiliário*, do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, a ser construído no terreno localizada na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul.

1. DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1.1. A PROMITENTE VENDEDORA arquivou, perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo, RS, o competente Memorial de Incorporação Imobiliária, anexando as peças determinadas na Lei nº 4591, de 16/12/1964 (“Lei nº 4.591”), para a alienação das frações ideais do terreno, que corresponderão às futuras unidades autônomas, e, promove, por meio de empresa contratada, a construção do Empreendimento denominado “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”, localizado na cidade de Novo Hamburgo, RS, à Rua Vidal Brasil, bairro Hamburgo Velho, CEP 93540-090, conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo, sob o expediente único nº **155.068/24**, em **26/02/25**, 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, com área real global de **7.994,72m²** (sete mil e novecentos e noventa e quatro metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); área real privativa de **4.224,60m²** (quatro mil e duzentos e vinte e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados);); área real de uso comum de divisão não proporcional de **3.083,52m²** (três mil e oitenta e três metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros quadrados e sessenta decímetros quadrados)

1.1.1. O(A)(S) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS) está(ão) ciente(s) que a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá alterar o projeto do empreendimento, manifestando, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, concordância a que sejam procedidas ditas alterações, desde que as mesmas: **(i)** não impliquem em redução da área privativa da(s) unidade(s) objeto do presente contrato, ressalvado o quanto previsto no subitem “1.1.2.” abaixo; **(ii)** não impliquem em alteração do conceito do empreendimento; e, **(iii)** não impliquem em alteração do memorial descritivo do empreendimento. Eventuais alterações poderão implicar na rerratificação da incorporação imobiliária, com o que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) aceitar, e sem que lhe(s) caiba o direito de pleitear qualquer indenização ou, de qualquer modo, rever o presente contrato ou seus termos e condições.

1.1.2. Ficam autorizadas, também, eventuais alterações que venham a ser introduzidas em decorrência de necessidades técnicas, exigências dos poderes públicos, empresas concessionárias de serviços públicos, corpo de bombeiros ou alterações de pequena expressão, assim entendidas todas aquelas que não impliquem em alteração, para mais ou

para menos, que excedam a 5% (cinco por cento) da área privativa ou total da(s) unidade(s) cuja promessa de compra e venda é objeto deste instrumento.

1.1.3. Efetivada a alteração do projeto e do memorial de incorporação na forma prevista acima, desde logo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, também, em caráter irrevogável e irretratável e como condição do presente negócio, autoriza(m) o Senhor Oficial do Registro de Imóveis Competente a registrar a alteração do memorial de incorporação, e documentos ao mesmo afetos, que venha a ser requerida pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.2. Os custos construtivos até a conclusão total do Empreendimento, de acordo com o projeto arquitetônico aprovado e as disposições deste contrato, aí incluídos todos os encargos tributários, previdenciários, trabalhistas e de FGTS decorrentes da obra, inclusive os de mobiliário e equipagens das áreas condominiais constantes no Memorial Descritivo de Acabamentos, serão de total e exclusiva responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.3. A construção do Empreendimento é realizada por meio de empresa contratada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que responderá pela sua solidez e segurança, consoante o disposto na legislação vigente.

1.4. É vedado ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ou a seus prepostos, intervir(em) na construção do Empreendimento por meio de entendimentos com o mestre de obras, encarregados ou operários em serviço, ficando proibida a entrada e a permanência na obra, sem autorização prévia e por escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**.

1.6. A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá realizar alterações na mobília, enxoval, equipamentos e decoração prometidos, desde que mantenha o mesmo nível, ou exceda, dos previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”, podendo inclusive realizar, a qualquer tempo, adaptações, modificações e implementar benfeitorias, que se fizerem necessárias a fim de atender plenamente todas as gamas de usuários das Unidades Autônomas “Apartamentos” e a exploração/operação de Residencial Sênior Living.

2. DO OBJETO:

2.1. Por este contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** promete vender ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e este(a)(s) se obriga(m) a comprar, a(s) fração(ões) ideal(is) do terreno referida(s) no item “3” do **QUADRO RESUMO**, que corresponderão às unidades autônomas do futuro Empreendimento e, ainda, às acessões a serem construídas, nas condições previstas no presente instrumento.

2.2. As Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” terão destinação de “Residencial com Serviços”, destinado, especialmente, ao público sênior, e será operado por uma administradora no regime de pool de locações, tendo como diferencial a prestação de serviços condominiais e serviços de saúde.

2.2.1. Havendo vacância na utilização das unidades “Apartamentos”, a gestora do pool de locações 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

3. DA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA ACERCA DA FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E A TOMADA DE DECISÃO INFORMADA

3.1. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) conhecer e expressamente concordar que todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, inclusive o APARTAMENTO ora compromissado, serão destinados à locação em favor de terceiros e serão operados de forma conjunta, por meio da criação de um *Pool* de Locações (o “*Pool*”), que será gerido e administrado por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (“SCP”).

3.2. Como condição essencial para a viabilização da exploração do *Pool*, considerando os serviços que serão oferecidos aos locatários das unidades “apartamentos” que compõem o empreendimento “*ÚNICCO SÊNIOR LIVING*”, a **PROMITENTE VENDEDORA** ajustou a contratação da empresa **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, que ocupará a posição de “sócia ostensiva” da SCP. A referida empresa será também a responsável pela gestão dos serviços a serem oferecidos no empreendimento. Em razão da referida contratação e da própria formatação do Empreendimento, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) sua total e plena ciência, anuência e concordância quanto a todos os termos e condições dos contratos, instrumentos e documentos abaixo descritos (os quais, quando referidos em conjunto, são denominados “*Contratos de Investimento Coletivo*” ou documentos do PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, cujas cópias lhe são disponibilizadas neste ato e fazem parte da presente Promessa de Compra e Venda como anexos – **ANEXOS V, VI, VII, VIII, IX e X**, a saber:

- Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços de Saúde em Residencial Sênior;
- Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação “SCP” e Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação;
- Prospecto CVM;
- Estudo de Viabilidade Mercadológica e Econômico-Financeiro
- Termo de Declaração do Investidor; e,
- Termo de Declaração da Ofertante e da Administradora Condominial.

3.3. O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) expressamente que sua intenção na aquisição do APARTAMENTO é de explorá-lo como ativo financeiro, seja para revenda decorrente de sua valorização, seja para fins de locação a terceiros, através do *Pool*, tendo em vista que as Unidades Autônomas “Apartamentos” do empreendimento **não** são destinadas para o uso próprio dos adquirentes das unidades e sim **EXCLUSIVAMENTE** para exploração conjunta no *Pool*, configurando assim investimento coletivo.

3.4. Não obstante o disposto acima, o(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** usufruirá de algumas vantagens no Empreendimento (preferência na escolha, prioridade no caso de lista de espera e diárias cortesia – tudo conforme melhor especificado na cláusula “11.3.” do contrato de Sociedade em Conta de Participação), sem que isso importe, contudo, em garantia de que o apartamento a ser disponibilizado será especificamente o

APARTAMENTO ora compromissado. Tais vantagens encontram-se reguladas no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP).

3.5. Fica perfeitamente ajustado e esclarecido entre as partes ora contratantes que o superveniente desinteresse econômico do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na continuidade do negócio ora pactuado não é motivo idôneo para a rescisão unilateral do contrato, posto que celebrado de forma irrevogável e irretratável, vedado o arrependimento.

3.6. As Partes declaram, ainda, terem plena ciência de que a variação na expectativa de ganho econômico projetado pelo investimento (valorização imobiliária, rentabilidade da exploração e operação do residencial sênior, dentre outros fatores), para maior ou para menor, não dá ensejo à revisão do contrato (art. 317 do Código Civil) e nem à resolução do mesmo (artigo 478 do Código Civil), porquanto ausente o fator de imprevisibilidade, já que a oscilação de preços é um risco do mercado imobiliário e próprio de investimento desta natureza, expressamente assumido no presente contrato.

3.7. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m): **(a)** ter sido alertado do risco de eventual necessidade de realizar aportes financeiros, caso se apure prejuízo no âmbito da Sociedade em Conta de Participação; e **(b)** não tomou a decisão de realizar o negócio com base em promessa de rentabilidade garantida.

3.8. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara ter ciência e concordar que, no caso de REVOGAÇÃO, CANCELAMENTO E RETRATAÇÃO EM CASO DE ALTERAÇÃO DA OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO, serão comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outro meio de comunicação passível de comprovação, sobre qualquer modificação, suspensão, cancelamento ou revogação da Oferta, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da ocorrência do respectivo evento. Nos casos de modificação ou suspensão da Oferta, os **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderão exercer o direito de retratação no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da comunicação, presumindo-se a manutenção da aceitação caso não se manifestem dentro desse prazo. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** terão direito à restituição integral dos valores pagos por força do presente instrumento nas hipóteses de cancelamento ou revogação ou no caso de exercido o direito de retratação, nas hipóteses de suspensão ou modificação da Oferta. A restituição integral dos valores será realizada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, nas mesmas condições de pagamento realizadas pelos **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, ou seja: (i) caso o pagamento tenha sido realizado em uma única parcela, o valor será restituído em uma única parcela, no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação ou (ii) caso o pagamento tenha sido realizado em parcelas, a restituição será realizada no mesmo número de parcelas, sendo que a primeira parcela será restituída no prazo de 30 (trinta) dias contados do cancelamento ou revogação da Oferta, ou da retratação do aceite nos casos de suspensão ou modificação.

ANUÊNCIA EXPRESSA ACERCA DAS CONSEQUÊNCIAS DA DECLARAÇÃO DE FINALIDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E DA TOMADA DE DECISÃO INFORMADA:

Ciente e de Acordo:

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

4. DO CAPITAL DE GIRO INICIAL:

4.1. Além do preço pactuado no **item 4** do **QUADRO RESUMO**, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a realizar o pagamento das despesas de “Capital de Giro Inicial” relativas ao custeio das despesas pré-operacionais e capital de giro inicial da operação do empreendimento, a seguir exemplificadas, de forma não exaustiva: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do Empreendimento, salários e encargos, aquisição de insumos, contas de consumo, fundo de caixa e demais despesas operacionais até que o Empreendimento atinja equilíbrio financeiro, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamento dos funcionários, remuneração dos treinadores, compra de insumos e fundo de caixa.

4.2. Conforme tabela abaixo, que enquadra as unidades autônomas apartamento segundo sua tipologia, o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) pagar, a título de “Capital de Giro Inicial”, a quantia estimada de **R\$ (XXXXXXXXXX)**, tendo em vista que a unidade compromissada possui a tipologia **XXXXXX**.

Tipologia	Área Privativa (m²)	Parcela Capital de Giro Inicial
Apartamento I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Apartamento Garden III	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden I	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden II	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX
Suíte Garden III	XXXXX	R\$ XXXXXXXXXXXX

4.3. O valor do Capital de Giro Inicial será pago pel(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** em conta corrente da Administradora Condominial, a ser oportunamente informada pela **PROMITENTE VENDEDORA**, para o custeio das despesas correspondentes, e terá vencimento em **30 de julho de 2028**. O **PROMITENTE COMPRADOR** poderá solicitar apresentação de notas fiscais e/ou orçamentos, contratos e ordens de compra, para fins controle das despesas a serem suportadas com a verba em questão.

4.4. O valor do Capital de Giro Inicial é estimado e será corrigido anualmente desde a presente data até o seu efetivo pagamento, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV.

4.5. O pagamento do Capital de Giro Inicial deverá ser efetuado em parcela única pel(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por meio de boleto bancário a ser enviado pela **PROMITENTE VENDEDORA** com até 30 (trinta) dias de antecedência da data de vencimento, a qual será definida conforme os parâmetros estabelecidos no item 4.3 acima.

4.6. Em Até 120 (cento e vinte dias) após a expedição da Carta de Habitação, e desde que já realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio, a Administradora Condominial prestará contas à **PROMITENTE VENDEDORA** e aos proprietários de Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento quanto aos valores recebidos à título de Capital de Giro Inicial e, caso haja sobra de recursos, tais valores serão destinados ao Fee de Marketing do Empreendimento, conforme definido no Contrato de Sociedade em Conta de Participação.

4.7. Em caso de atraso, por parte do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, no pagamento do valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, este ficará sujeito, até o seu efetivo pagamento, aos seguintes encargos e correções: (i) correção monetária pela variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV; (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a serem calculados “pro rata die”; e (iii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do débito e já acrescido dos juros moratórios previstos.

5. DO FINANCIAMENTO: Esta cláusula somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

5.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se houver disposição expressa no item “4” do **QUADRO RESUMO**, poderá(ão) optar por liquidar a totalidade do valor previsto na parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário, por meio de financiamento concedido por qualquer entidade financeira, cuja obtenção será de responsabilidade única e exclusiva do(a)(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

5.2. O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **PROMITENTE VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

5.3. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos habitacionais, inclusive daquelas relativas a concessão de financiamento pela faixa regulada do SFH, SFI ou pela Carteira Hipotecária, especialmente no que concerne à renda familiar exigida e valor da prestação para o montante a ser financiado.

5.4. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declaram que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não apresentar(em) as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

5.5. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m), até a data prevista para a conclusão das obras, apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento, que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas pelo Agente

financeiro, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário referida no item “4” do **QUADRO RESUMO**, se houver. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

5.6. Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário e juros acima referidos, o valor da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário referida no item “4” do **QUADRO RESUMO**, se houver, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se obrigam a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

5.7. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) ciência que as obras do Empreendimento do qual faz(em) parte o(s) imóvel(is) objeto deste instrumento poderão ser financiadas por Instituição Financeira de livre escolha da **PROMITENTE VENDEDORA** e que, nesta hipótese, caso tenha interesse em contratar financiamento por meio de outro agente financeiro, deverá submeter-se às regras para o desligamento de sua(s) unidade(s), arcando com os custos daí advindos.

5.8. Se, por qualquer motivo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não obtiver(em) o financiamento tratado nesta cláusula, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele(a)(s), **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na data fixada no item “4.” do **QUADRO RESUMO** da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário, se houver, sob as penas previstas na cláusula que trata do inadimplemento.

5.9. Se, eventualmente, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS))**, não obtendo o financiamento referido nesta cláusula, vier(em) a solicitar à **PROMITENTE VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **PROMITENTE VENDEDORA** permitir que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** efetue(m) tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **PROMITENTE VENDEDORA**. Nessa hipótese, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** fica(m) obrigado(a)(s), e desde já concorda(m), em atender todas as solicitações e assinar quaisquer aditamentos ao presente, que se façam necessários, sob pena de, não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas para pagamento da parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário do item “4.” do **QUADRO RESUMO**, se houver, para todos os efeitos.

5.10. A não obtenção do financiamento pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua(s) exclusiva(s) responsabilidade(s) a obtenção do mesmo, não cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

5.11. Como a **PROMITENTE VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as

partes convencionam que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) obrigado(a) ao pagamento à **PROMITENTE VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, se houver, conforme fixada no subitem correspondente a parcela vinculada expressamente a financiamento imobiliário do item “4.” do **QUADRO RESUMO**, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

5.12. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) pleno conhecimento de que sua opção por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento por meio de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita. Sendo assim, está ciente o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **PROMITENTE VENDEDORA**, arcará(ão) com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse do imóvel.

5.13. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** confessa(m) e reconhece(m), desde já, dever à **PROMITENTE VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **PROMITENTE VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos. A eventual declaração da **PROMITENTE VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ofereça(m) o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **PROMITENTE VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento de confissão de dívida referido na cláusula abaixo.

6. DA CONFISSÃO DE DÍVIDA: Esta cláusula somente será aplicável aos contratos onde houver saldo devedor no momento de assinatura do financiamento bancário.

6.1. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se obriga(m) a assinar, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido na cláusula anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço referente a eventuais parcelas do preço cujos vencimentos, todavia, não tenham ocorrido.

6.2. As partes desde já reconhecem que a escritura pública de confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto nesta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato.

6.3. Os fiadores referidos nesta cláusula, que assinarão a escritura pública de confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados, situação na qual os cônjuges assinarão juntamente os títulos de crédito e eventuais documentos.

6.4. Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, socioeconomicamente, para solver a dívida, e deverão

possuir, pelo menos, 2 (dois) imóveis totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

6.5. A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **PROMITENTE VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da(s) unidade(s) autônoma(s), mantendo-se, como consequência, a obrigação do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** entregar(em) com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.

6.6. Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto nesta cláusula, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis ou penhor sobre veículos, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente.

6.7. Todos os custos incidentes sobre a formalização da garantia nos moldes acima especificados serão de responsabilidade exclusiva do(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

6.8. Competirá unicamente à **PROMITENTE VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **PROMITENTE VENDEDORA**.

7. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

7.1. As unidades autônomas ora compromissadas deverão estar fisicamente concluídas no prazo previsto no item “5.1.” do **QUADRO RESUMO**.

7.2. O(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** conferem à Operadora do Sênior Linving, na condição de Sócia Ostensiva no Contrato de Sociedade em Conta de Participação, poderes para vistoriar o APARTAMENTO ora compromissado, quando da conclusão do Empreendimento Imobiliário, bem como para firmar o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” e outros que se fizerem necessários e, ainda, poderes para que receba as chaves do APARTAMENTO.

7.3. A assinatura do “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” por parte da Operadora do Sênior Linving deverá ocorrer se houver conformidade do *layout* construtivo e de especificações dos equipamentos e bens previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e “Planilha FF&E”. A vistoria a ser realizada pela Operadora do Sênior Linving não englobará a avaliação de qualquer outro aspecto técnico da construção.

7.4. Poderá o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se assim preferir, acompanhar pessoalmente a vistoria, acompanhado de preposto da Operadora do Sênior Linving, firmando o respectivo “Termo de Vistoria e Entrega da Obra” em conjunto. Para tanto, deverá o(a)s **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** informar a sua intenção à

PROMITENTE VENDEDORA por escrito, com antecedência.

7.5. Na hipótese de que, no momento da realização da vistoria e entrega, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja inadimplente com o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial, fica estabelecido que o APARTAMENTO ora adquirido será vistoriado e ainda assim entregue para a Operadora do Sênior Living, passando a integrar o *Pool*. Contudo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** somente terá direito a receber os dividendos referentes à exploração do *pool* após quitar o valor correspondente ao Capital de Giro Inicial. Enquanto o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não quitar tal débito, os dividendos advindos da exploração do *Pool* serão retidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**, e direcionados ao cumprimento da obrigação inadimplida pelo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, até sua integral satisfação.

7.6. Fica expressamente convencionado que o empreendimento imobiliário será considerado pronto e acabado, para todos os efeitos legais, desde que seja expedida, pela municipalidade, a respectiva "Carta de Habitação" ("Habite-se"), não podendo o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** impedir(em) a entrega das chaves da(s) unidade(s) compromissada(s) quando forem colocadas à disposição, nem impedir a instituição do condomínio de utilização, ainda que a obra tenha sua conclusão antecipada em relação ao prazo previsto no quadro resumo, quando o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão), no momento, arcar com todos os compromissos e os pagamentos programados para até aquele evento (obtenção do habite-se), com o que expressamente concordam desde já.

7.7. Desde a data da expedição do habite-se, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ficará(ão) responsável(is) pelo pagamento das quotas condominiais, provisória ou definitivamente estabelecidas por Assembleia Geral de Condomínio, assim como pelas demais despesas que forem geradas pelo imóvel, inclusive IPTU e taxa de lixo, mesmo que ainda não tenham recebido a posse dos imóveis ora compromissados. A partir da entrega, o **COMPRADOR** ficará também responsável pelo pagamento de todas as demais despesas relativas ao APARTAMENTO, incluindo o custo de manutenção, reparo e reposição da unidade e seus acessórios.

7.8. Expedido "Habite-se" e desde que o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja(m) em dia com suas obrigações, mediante o pagamento de eventual parcela vinculada expressamente a "entrega da(s) unidade(s) compromissada(s)" referida no subitem "4" do **QUADRO RESUMO**, as unidades serão colocadas à disposição para entrega nos termos previstos no item "7.2." acima".

7.9. Na hipótese de apossamento sem o consentimento escrito da **PROMITENTE VENDEDORA**, ficará(ão) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** sujeito(a)(s) a reintegração liminar, compelida ainda, às perdas e danos e mais à multa penal específica equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do presente instrumento devidamente atualizado, ao mês ou fração, desde a sua ocupação, servindo esta como indenização mínima, podendo ser apurada indenização suplementar, caso comprovada, nos termos do parágrafo único do artigo 416 do Código Civil Brasileiro.

7.10. A **PROMITENTE VENDEDORA** fica constituída procuradora do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** para o efeito de celebrar, antecipadamente, os necessários contratos de manutenção de equipamentos, especialmente os de elevadores e de fornecimento de água, e o mais que necessário for, em nome do Condomínio, de modo a permitir a pronta ocupação e o uso regular das unidades compromissadas.

10. DA OUTORGA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

8.1. A transmissão das unidades contratadas e a imissão definitiva na sua posse será conferida ao(à)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, uma vez quitado integralmente o preço e tão logo ultimada a individualização das unidades autônomas no Ofício Imobiliário competente, correndo por conta da **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas decorrentes com a averbação da individualização das unidades e do Habite-se.

8.1.1. Todas as despesas com o presente instrumento e com a escritura pública de compra e venda, sejam elas de que natureza forem, tais como imposto de transmissão, emolumentos cartoriais e registrais, contribuições, taxa de reaparelhamento e quaisquer outros tributos, registros, averbações, anotações, certidões, custas e outros emolumentos cartoriais e registrais, correrão por conta exclusiva do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** que deverá(ão) atendê-las no momento oportuno.

8.2. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) comparecer no dia, hora e local fixados pela **PROMITENTE VENDEDORA** para receber a escritura pública pertinente, ficando perfeitamente convencionado que o Cartório de Notas será de livre escolha desta última.

8.2.1. Caso o **PROMITENTE COMPRADOR** se recuse a receber a escritura de compra e venda da unidade compromissada ou deixe de recolher os tributos e despesas necessários para tal, em até **60 (sessenta) dias** após consumada a individualização das unidades perante o Registro de Imóveis, a **PROMITENTE VENDEDORA** notificará o **PROMITENTE COMPRADOR** concedendo-lhe um prazo final de 30 (trinta) dias para o recebimento da escritura, sob pena de arcar com multa diária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia, sobre o valor do contrato, limitada a 10% (dez por cento), sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis, tendentes à regularização desta obrigação.

8.3. Obriga(m)-se o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** a promover(em) em até 60 (sessenta) dias da outorga da escritura de compra e venda, a necessária averbação no cadastro municipal, sob pena de arcar com multa correspondente a 10% (dez por cento), sobre o valor do IPTU lançado, sendo esta exigível a cada ano enquanto não providenciada a referida averbação, ficando certo que as providências que venham tomar a **PROMITENTE VENDEDORA** nesse sentido não terá a virtude de impedir a exigibilidade da multa convencionada.

8.4. Após a expedição do Habite-se e tendo sido colocadas as unidades à disposição, todos os encargos relativos ao IPTU da(s) unidade(s) correrão por conta do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, devendo saldá-los, pontualmente, na data do vencimento. Em não havendo pagamento por parte do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, este(a)(s) será(ão) notificado(a)(s) pela **PROMITENTE VENDEDORA** para quitar o débito perante a Prefeitura Municipal, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do recebimento da notificação. Na hipótese de o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** não efetuar(em) o pagamento do IPTU no prazo estipulado na referida notificação, a **PROMITENTE VENDEDORA** fica com a prerrogativa de efetuar o pagamento do referido débito perante a Prefeitura. Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** venha a pagá-lo, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** deverá(ão) ressarcir à **PROMITENTE VENDEDORA** o valor pago por esta, acrescido de correção monetária e juros de 1% (um por cento), ao mês, desde a data do desembolso até a data do seu efetivo ressarcimento, além de multa convencional de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor do pagamento acrescido da correção monetária e juros. As condições ora

convencionadas, se fazem necessárias para preservar o pontual adimplemento deste encargo, uma vez que eventuais atrasos no pagamento do referido tributo poderão gerar impedimentos e dificuldades à **PROMITENTE VENDEDORA**, especialmente no que concerne a transferência de titularidades dos imóveis comprometidos à venda e consequentemente o cumprimento de suas obrigações com terceiros, causando prejuízo a estes e a ela.

9. DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PARA A CONSTRUÇÃO DA OBRA:

9.1. A construção do empreendimento imobiliário na qual se situarão as futuras unidades autônomas ora compromissadas será levada a efeito pela **PROMITENTE VENDEDORA**, mediante recursos próprios e/ou por meio de financiamento diretamente a ela concedido por qualquer entidade de crédito, integrante ou não do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), de sua livre escolha, com garantia hipotecária ou alienação fiduciária em garantia, na qual ficará estabelecido que as obrigações da **PROMITENTE VENDEDORA** estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios estipulados pelo Agente Financeiro.

9.2. Em garantia do eventual crédito aberto em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, poderá esta:

9.2.1. Constituir em favor do agente financeiro hipoteca ou alienação fiduciária em garantia sobre a(s) parte(s) - fração(ões) ideal(is) de terreno ora prometida(s) à venda, bem como, das construções, instalações e benfeitorias sobre ela(s) acrescidas ou por acrescer; e,

9.2.2. Ceder fiduciariamente ao agente financeiro todos os créditos relativos às parcelas de pagamento deste instrumento, que deverão ser pagas diretamente ao mesmo agente financeiro e serão destinados à amortização da dívida decorrente do empréstimo concedido à **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3. Assim, declaram o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** expressamente concordar, desde já com que a **PROMITENTE VENDEDORA** contrate o empréstimo destinado à construção do empreendimento imobiliário em questão, bem como com a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária em garantia do terreno e das acessões e benfeitorias que a ele acederão, e, ainda, dê em penhor os citados créditos mencionados no item 9.2.2. do item antecedente. Obriga-se a **PROMITENTE VENDEDORA**, por sua vez, a promover a liberação total de quaisquer ônus ou hipotecas que incidam sobre a(s) unidade(s) compromissada(s) ao(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a concessão da Carta de Habitação ("Habite-se") do empreendimento imobiliário em questão, ou de até 90 (noventa) dias após a quitação, por este(a)(s), de todas as obrigações contratuais, o que ocorrer por último.

9.4. Com o fim de cumprir o disposto no item anterior o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) sua procuradora a **PROMITENTE VENDEDORA**, de início qualificada, à qual outorga(m) os poderes irrevogáveis e irretratáveis, na forma prevista nos arts. 683, 684 e 686, parágrafo único da Lei nº 10.406, de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), para, em nome dele(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, junto a qualquer agente financiador, assinar(em), aditar(em), re-ratificar(em), alterar(em) o contrato de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, para produção do empreendimento imobiliário em questão, podendo ajustar cláusulas e correções, prazos, taxas de financiamento, e quaisquer outros encargos daí decorrentes, oferecendo garantias reais, hipotecando as frações ideais do terreno, benfeitorias e acessões que a ele acederão

podendo, ainda, representar o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, para registro da hipoteca, perante o Ofício de Registro de imóveis competente, cartório notarial e quaisquer outras repartições públicas, federais, estaduais e municipais, autarquias, etc. Obriga(m)-se ainda, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, caso isso se faça necessário, a ratificar os poderes ora outorgados mediante a assinatura de instrumento público de procuração.

9.5. Todas as despesas, encargos e custos financeiros relativos ao empréstimo que vier a ser concedido à **PROMITENTE VENDEDORA**, no tocante à(s) unidade(s) autônoma(s) e respectiva(s) fração(ões) ideal(is) de terreno aqui compromissada(s), serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade, a qual competirá, inclusive, a liquidação do montante devido à sociedade de crédito, em nada concorrendo para esse fim o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

10. DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

10.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** informou de modo claro ao(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** os termos e condições abaixo, as quais foram orientadoras da concepção e aprovação do Empreendimento e, portanto, são essenciais à sua regular operação.

10.2. O(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, neste ato e na melhor forma de direito, **DECLARA** que está de acordo, adere e se sub-roga integralmente nos contratos firmados pela **PROMITENTE VENDEDORA** com a Gestora do pool de locações e a Administradora Condominial que constituem o conjunto de Contratos de Investimento Coletivo relativos ao presente investimento imobiliário, conforme disposto na Cláusula 3.2. acima.

10.3. Não obstante a automática e obrigatória adesão aos contratos e documentos mencionados, o **PROMITENTE COMPRADOR** firma, nesta data, o “Termo de Adesão à Sociedade em Conta de Participação (‘SCP’)”, para controle operacional gestora do “pool” de locações, bem como firma o “Termo de Declaração do Investidor”, no qual o **PROMITENTE COMPRADOR** declara sua ciência a respeito dos Fatores de Risco vinculados ao Empreendimento e que se encontram descritos no Prospecto.

10.4. Em razão da adesão e sub-rogação de que trata a Cláusula 10.3 supra, o **PROMITENTE COMPRADOR** declara ter conhecimento e aceitar que:

a) O Empreendimento será administrado por administradora condominial e gestora do “pool” de locações, conforme contratos celebrados com a **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.829.876/0001-98, os quais preveem sua atuação como Sócia Ostensiva da SCP, gerindo e administrando o *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, com o escopo de gerar lucro comum e a Administração dos Serviços condominiais e de saúde. Contudo, não há garantia de distribuição de resultados aos participantes da referida SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP). Ambos os contratos prevêm o pagamento de remunerações para a empresa DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.

b) Todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” obrigatoriamente serão destinadas à

exploração conjunta do Residencial Sênior com serviços a ser implantado no edifício. Referida exploração conjunta se dará por meio de *Pool* que será operado e gerido somente pela administradora do “pool” de locações, durante o prazo de vigência dos contratos com ela firmados. Dessa forma, o **PROMITENTE COMPRADOR** não poderá retirar o APARTAMENTO de que é titular do *Pool* para utilizá-lo para uso próprio ou mesmo para administrá-lo individualmente, dissociado do *Pool*, nem poderá ceder o uso deste a terceiro, que não seja a administradora do “pool” de locações.

c) Em razão da constituição da SCP para promover a exploração do *Pool* das Unidades Autônomas “Apartamentos” do Empreendimento, no ato da aquisição do APARTAMENTO o **PROMITENTE COMPRADOR** passa a fazer parte de tal sociedade (SCP), na qualidade de sócio participante, condição essa que permanecerá enquanto for proprietário ou titular de direitos aquisitivos do APARTAMENTO objeto do presente instrumento.

d) A **PROMITENTE VENDEDORA** introduziu adaptações no registro da convenção de condomínio para viabilizar o fiel cumprimento das disposições contidas nos contratos firmados com a administradora condominial e gestora do “pool” de locações.

e) O prazo de administração inicial condominial e de gestão da SCP é de 10 (dez) anos, contados a partir do início da efetiva operação do Empreendimento, podendo ser prorrogado automaticamente caso não haja intenção de rescisão pelas partes. No caso de necessidade de contratação de outra administradora condominial no futuro, as condições atuais do contrato poderão ser alteradas. Ademais, não é possível garantir que outra administradora condominial no futuro concorde com a manutenção das mesmas condições dos atuais contratos.

f) A remuneração da administradora condominial e gestora do “pool” de locações será paga de acordo com o estabelecido nos Contratos de Investimento Coletivo, indicados na Cláusula 3.2 do presente instrumento.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. Fazem parte integrante e indissociável do presente instrumento, como anexos ao contrato, o conjunto de instrumentos e documentos relacionados na Cláusula 3.2 supra, os quais são denominados “Contratos de Investimento Coletivo”, e visam regular a futura operação do Empreendimento. Igualmente é parte integrante e indissociável do presente instrumento o Memorial Descritivo de Acabamentos e a “Planilha FFE” – **ANEXOS I a X**.

11.2. As Partes concordam que a solução de conflitos decorrentes ou relacionados ao presente contrato se dará preferencialmente na via extrajudicial. Previamente ao ajuizamento de qualquer demanda judicial, as Partes buscarão solucionar as controvérsias amigavelmente, por meio de mediação online.

11.3. Todas as comunicações relativas ou para os fins desse instrumento, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos judiciais que se façam necessários, far-se-ão necessariamente por escrito e serão entregues de uma parte a outra por meio de e-mail ou pessoalmente e sob protocolo, para o que as partes se obrigam, na vigência deste compromisso, a comprovar e comunicar por escrito, sempre que houver mudança do seu endereço físico ou eletrônico, daquele declinado no preâmbulo deste instrumento. Na hipótese de que haja mais de um(a) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, todo(a)(s)

ele(a)(s) são solidariamente responsáveis pelas obrigações que lhes decorrer do presente instrumento e do negócio que integra o seu objeto e nomeiam-se e constituem-se, reciprocamente, procuradores(as) uns(mas) do(a)(s) outro(a)(s), em caráter irrevogável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, para o fim especial de individualmente receberem citações, intimações e notificações decorrentes de procedimento judicial ou extrajudicial promovido pela **PROMITENTE VENDEDORA** em decorrência do inadimplemento contratual, valendo a diligência cumprida na pessoa de um(a) dele(a)(s) como se cumprida fosse na pessoa de todo(a)(s), bem como para solicitarem modificações, consertos, realizarem vistorias e receberem documentos.

11.3.1. Em face do disposto no item 11.3, o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** obriga(m)-se a comunicar por escrito à **PROMITENTE VENDEDORA** a mudança do seu endereço físico ou eletrônico, assumindo os ônus que derivem da sua eventual omissão.

11.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, para tornar qualquer tipo de comunicação mais célere, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá adotar o uso de aplicativo que permite a troca instantânea de mensagens (tal como o WhatsApp), com o que o(a,s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** desde já concordam.

11.3.3. A fim de viabilizar a eventual troca de informações mencionada nos termos da Cláusula 11.3.2. supra, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** se compromete(m) a informar o(s) número(s) de telefone no(s) qual(is) está(ão) disposto(a, os, as) a ser contatado(a, os, as).

11.4. Qualquer tolerância, de qualquer das partes, não implicará em novação e nem constituirá precedente invocável, com o intuito de alterar as disposições deste contrato, sendo tais fatos levados à conta de mera liberalidade.

11.5. Os direitos e obrigações emergentes deste contrato, somente poderão ser cedidos e transferidos pelo(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, se observadas conjuntamente, as seguintes condições: **(a)** o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** esteja absolutamente em dia com todos os respectivos pagamentos e demais obrigações contratuais; **(b)** o(a) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e o(a)(s) **CESSIONÁRIO(A)(S)** apresentem as suas certidões negativas fiscais e forenses, atestando inexistirem ações que prejudiquem a sua efetivação; **(c)** aprovação de crédito para o(a)(s) **CESSIONÁRIO(A)(S)**; **(d)** anuência e autorização prévia e escrita da **PROMITENTE VENDEDORA**; e, **(e)** ao pagamento, para a **PROMITENTE VENDEDORA**, de uma taxa remuneratória, pelo montante equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado do presente contrato.

11.6. Durante o período de execução das obras e enquanto não alienada pela **PROMITENTE VENDEDORA** a totalidade das unidades autônomas integrantes do empreendimento imobiliário, poderá ela utilizar-se do gradil, das paredes externas do prédio, das janelas das unidades ainda não vendidas, bem como de seu terreno, para a colocação de placas indicativas das vendas, bem como utilizar-se da recepção, do hall e das demais coisas comuns, para a manutenção de corretores de plantão, aos quais será permitido mostrar às pessoas interessadas todas as dependências condominiais, podendo utilizar os elevadores, portarias e sanitários de uso comum.

11.7. Declara(m) o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** ter conhecimento e não se opor a que a **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive empresas a ela vinculadas, exerçam o direito permanente de fixar uma placa de bronze ou similar, com seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, junto à entrada social do Empreendimento

e/ou em outras áreas de uso comum, e outra placa indicativa na cobertura ou fachada, em caráter irrevogável e irretratável, sendo que o Condomínio ou qualquer outro proprietário não poderá retirá-la, devendo sempre preservá-la, dando a competente manutenção.

11.8. O presente instrumento será obedecido e cumprido pelas partes em todos os itens, subitens e condições, exatamente como neles se dispõe, ficando certo de que nenhuma tolerância, desistência, modificação ou alteração em qualquer de seus termos ou avenças não terá valor se não formalizada por escrito, com aceitação de todas as partes ora contratantes, sempre dentro dos limites do que for expressamente estipulado.

11.9. Surgindo divergências quanto à interpretação do pactuado neste instrumento ou quanto à execução das obrigações dele decorrentes, solucionarão as partes aqui contratantes em conjunto e de comum acordo tais divergências, de acordo com os princípios da boa-fé, da equidade, da razoabilidade e da economicidade, e preencherão as lacunas, com estipulações que, presumivelmente, teriam correspondido à vontade das partes, na respectiva ocasião.

11.10. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** nomeia(m) e constitui(em) a **PROMITENTE VENDEDORA** sua bastante procuradora para exercer e praticar todos os atos abaixo mencionados, no que se referem a ele(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**, na qualidade de promitente(s) comprador(a)(es)(as) da(s) unidade(s) autônoma(s) compromissada(s) por força do presente instrumento: **(11.10.1)** representá-lo(a)(s) perante o Ofício de Registro de Imóveis competente para: **(11.10.1.1.)** confirmar o registro da incorporação; **(11.10.1.2.)** modificar, rerratificar o memorial de incorporação e a minuta da convenção de condomínio; **(11.10.1.3.)** elaborar os instrumentos para efetivar o registro da instituição, divisão, individuação e Convenção de Condomínio; **(11.10.1.4.)** elaborar, aprovar e expedir os regimentos e regulamentos internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza; **(11.10.1.5.)** proceder a averbação da construção; **(11.10.1.6.)** formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza; **(11.10.2.)** representar perante os poderes públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; **(11.10.3.)** representar perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no Empreendimento e na unidade autônoma objeto compromissada; **(11.10.4.)** representar perante a prefeitura municipal, requerendo o quanto necessário em relação às construções do condomínio e efetuando a inscrição fiscal das unidades autônomas compromissadas; **(11.10.5)** apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competente; **(11.10.6.)** promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação de sua Administradora ou Administradoras, do síndico, do subsíndico e a das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços; **(11.10.7.)** constituir advogados para defender os interesses do Condomínio, com os poderes da cláusula “*ad judicium*” e os especiais previstos em lei; e **(11.10.8.)** substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reservas. O presente mandato é constituído em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil Brasileiro.

11.11. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** na forma do estabelecido no presente instrumento, declara(m) estar ciente(s) e concordar(em) com a organização do empreendimento, com a forma de uso, rateio das despesas e critério de votação estabelecidos na Convenção de Condomínio.

12. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:

12.1. Em atos pré-contratuais, na celebração deste instrumento e durante o cumprimento das obrigações aqui determinadas, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, representadas por seus corretores, todos devidamente identificados neste instrumento, coletaram do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** informações que são capazes de identificá-lo(s) ou torná-lo(s) identificável(is) (os “Dados Pessoais”).

12.1.1. As informações acima referidas, são necessárias para execução do presente instrumento, e, serão utilizadas pelas partes observando o “Tratamento”, de forma rigorosa, conforme prevê o artigo 5º, inciso X, previsto na legislação aplicável à tal atividade, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

12.2. O Tratamento dos Dados Pessoais é realizado pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, ou por quem estas indicarem, especialmente para:

- a) Viabilizar a execução deste Contrato, vide artigo 7º, inciso V, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), incluindo a realização de eventuais customizações da(s) unidade(s);
- b) Cumprir obrigações legais ou regulatórias;
- c) Exercer seus direitos em eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais; e

12.3. Sempre que necessário o compartilhamento de Dados Pessoais para cumprimento das finalidades acima especificadas, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**, se comprometem a celebrar com o terceiro um contrato escrito garantindo todas as obrigações e responsabilidade de cada parte envolvida e estejam relacionadas à proteção dos Dados Pessoais do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**.

12.4. Os Dados Pessoais e os registros do Tratamento são armazenados em ambiente seguro e controlado, podendo estar em servidores da **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, da **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** localizados no Brasil, bem como em ambiente de uso de recursos ou servidores na nuvem (cloud computing), o que pode exigir transferência e/ou processamento de Dados Pessoais fora do Brasil.

12.5. Caso os Dados Pessoais sejam transferidos e/ou processados fora do território brasileiro, nos termos da Cláusula 9.4 supra, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** tomará(ão) as medidas cabíveis para assegurar que as atividades sejam realizadas em conformidade com a legislação aplicável, mantendo um nível de conformidade semelhante ou mais rigoroso que o previsto na legislação brasileira.

12.6. Os Dados Pessoais somente serão armazenados pela **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, pela **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** pelo tempo que for necessário para cumprir com as finalidades para as quais foram coletados ou para cumprimento de quaisquer obrigações legais, regulatórias ou para preservação de direitos.

12.7. Durante o período em que tratar os Dados ou os mantiver em seus arquivos, a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** se compromete (m), individualmente, a aplicar medidas técnicas e organizacionais de segurança da informação e governança corporativa aptas a proteger os Dados Pessoais tratados no âmbito do Contrato.

12.8. A **PROMITENTE VENDEDORA** se responsabiliza pela adoção de medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados, e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito. A **PROMITENTE VENDEDORA** comunicará ao(à) do(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** e à Autoridade Nacional de Proteção de

Dados (ANPD) a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante aos dados.

12.9. Findos o prazo de manutenção e a necessidade legal, os Dados Pessoais serão excluídos com uso de métodos de descarte seguro ou utilizados de forma pseudoanonimizada para fins estatísticos.

12.10. A qualquer momento, o(a)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** poderão obter confirmação sobre o Tratamento de Dados pessoais, através do envio de e-mail solicitando formalmente o pedido, revogar consentimento, solicitar correção, anonimização, bloqueio, portabilidade, previstos no art. 18 da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

12.11. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** compreende(m) que é (são) responsável(is) pela precisão, veracidade e atualização dos Dados Pessoais que fornecer à **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA**; desta forma, devem contatar a **PROMITENTE VENDEDORA** para atualizá-la em caso de alterações

12.12. O(A)(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** está(ão) plenamente ciente(s) de que a **PROMITENTE VENDEDORA** e, quando presente, a **INTERMEDIADORA IMOBILIÁRIA** poderá(ão) continuar a tratar seus Dados Pessoais, para garantir a perfeita execução das obrigações estabelecidas neste Instrumento, e, cumprir obrigações legais ou regulatórias e para resguardar seus direitos e interesses legítimos.

13. DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:

13.1. O presente instrumento é celebrado com a condição da mais absoluta irrevogabilidade e irretratabilidade, não podendo ser alegado arrependimento para a sua rescisão, obrigando as partes e seus eventuais herdeiros ou sucessores, a qualquer título, a o fazerem para sempre bom, firme e valioso. Às partes contratantes ficam assegurados todos os direitos da legislação em vigor que rege compromisso desta natureza, inclusive o direito de requerer a execução compulsória.

14. DO FORO:

14.1. As partes elegem o Foro Central da Comarca de Novo Hamburgo, RS, como competente para dirimir as questões porventura oriundas do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Novo Hamburgo, xx de xxxxxx de 202X.

PROMITENTE VENDEDORA

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

DE ACORDO - Corretor
CRECI/RS:

**CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM
SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO**

SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING

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, com contrato social arquivado na JUCISRS sob o nº 43211103191, neste ato representada por seus diretores RONALDO SCHERER, brasileiro, nascido em 13/12/1955, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1006085607, expedida pela SJS-RS, inscrito no CPF sob o nº 266.549.030-72, residente e domiciliado na Rua Ernesto Silva, nº 121, apto. 701, bairro Morro do Espelho, na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93046740; ADEMAR EDGAR TREIN, brasileiro, nascido em 08/01/1950, casado sob o regime de comunhão universal de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 8006532371, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 163.933.330-49, residente e domiciliado na Rua Oscar Emílio Muller, nº 118, apartamento 1002, bairro Vila Nova, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93525-350; 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 **“SÓCIA OSTENSIVA”**.

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”), sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada por neste ato representada por seus diretores Sr 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, **representando e obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviço” do Condomínio “ÚNICCO SÊNIOR LIVING” (o “Condomínio”)** e os demais proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviço” do

referido Condomínio, que posteriormente firmarem com a Sócia Ostensiva o Termo de Adesão, conforme modelo anexo a este Contrato (o "Anexo I"), podendo ser, cada um, identificado isoladamente como "Sócia Participante" e em conjunto identificados como "Sócios Participantes".

SÓCIA OSTENSIVA e **SÓCIA PARTICIPANTE**, individualmente identificados cada um como "Parte" e quando em conjunto, são designados como "Partes".

DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (i) **Considerando** que os Sócios Participantes são senhores e legítimos possuidores ou titulares de direitos aquisitivos sobre os 102 (cento e dois) Apartamentos e as respectivas partes de uso comum de uso exclusivo, integrantes do Condomínio denominado EDIFÍCIO "**ÚNICCO SÊNIOR LIVING**", situado na Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, (o "Empreendimento" ou o "Condomínio"), e desejam que estes sejam explorados em conjunto pela Sócia Ostensiva;
- (ii) **Considerando** que o Empreendimento será constituído de um condomínio edilício, em fase de construção, de natureza mista: residencial e comercial, composto de apartamentos residenciais com serviços, lojas comerciais e vagas de estacionamento, com 102 (cento e dois) Apartamentos residenciais, 05 (cinco) Lojas e 34 (trinta e quatro) Boxes de Estacionamento, configurando a existência de 03 (três) setores ou subcondomínios, com áreas comuns de uso exclusivo distintas, sendo: (i) um setor os apartamentos residenciais com serviços, (ii) um setor para as lojas comerciais; e (iii) um setor para as vagas de estacionamento, além das respectivas áreas comuns e áreas comuns de uso exclusivo;
- (iii) **Considerando** que, conforme disposto na convenção condominial (a "Convenção de Condomínio"), as unidades privativas "Apartamentos Residenciais" têm destinação **residencial com serviços** destinado ao público sênior (Sênior Living), e que, portanto, o setor dos apartamentos residenciais do Empreendimento foi concebido como *Residencial Sênior com Serviços* e visa atender o público idoso, mediante a prestação de serviços condominiais e de saúde;
- (iv) **Considerando** que os apartamentos residenciais com serviços do Empreendimento deverão ser administrados e explorados por empresa administradora do *Pool* de Locações dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais de uso exclusivo, e, ainda, contar com Serviços Condominiais e Serviços de Saúde, os quais serão geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços;
- (v) **Considerando** que a Sócia Ostensiva está disposta a promover e coordenar a

exploração do *Pool* de Locações dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, a fim de operar em conjunto os referidos imóveis como um Residencial Sênior;

(vi) Considerando que, nesta mesma data, a Sócia Ostensiva foi também contratada, por meio de “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior” para a gestão de disponibilização dos **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos ditos serviços, por si ou por terceiros contratados, visando o atendimento das necessidades dos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”;

(vii) Considerando que, havendo vacância na utilização das unidades “Apartamentos Residenciais com Serviços”, a Sócia Ostensiva poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, mediante o sistema de diária, sem o oferecimento de Serviços de Saúde e cuja utilização deverá ser segregada fisicamente do público do Sênior Living;

(viii) Considerando que as Partes concluíram que a estrutura mais adequada à implementação da exploração conjunta das Unidades Autônomas Apartamentos Residenciais com Serviços é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a “SCP”), à qual a Sócia Ostensiva aportará seu *know how*, trabalho de administração e competência profissional nos estritos termos indicados neste Contrato, enquanto os Sócios Participantes aportarão os fundos sociais (os “Fundos Sociais”) indicados no item 2.4. deste Contrato;

(ix) Considerando que, além dos Fundos Sociais, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo dos Apartamentos Residenciais com Serviços, das benfeitorias e equipamentos a eles relacionados, bem assim as áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a Sócia Ostensiva os explore conjuntamente;

(x) Considerando que a Sócia Ostensiva, através da SCP, desenvolverá atividade de locação dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, com serviços próprios e/ou de terceiros, visando a obtenção de lucro comum;

(xi) Considerando que para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem para fins de locação e uso de serviços, conforme orientação a ser passada pela Sócia Ostensiva;

(xii) Considerando que a Sócia Ostensiva explorará todos os Apartamentos que integram

o Empreendimento, de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um Pool de Locações com Serviços, visando à obtenção de resultados comuns (o “Pool”);

(xiii) Considerando que, para os fins do presente, considera-se Pool o sistema unificado de investidores que congregam seus Apartamentos Residenciais com Serviços, com o objetivo de explorá-los conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio de uma administradora, ou empresa de seu grupo econômico; e,

(xiv) Considerando que a exploração dos Apartamentos só poderá ser feita por meio da Sócia Ostensiva.

As Partes resolvem celebrar o presente *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (o “Contrato”), que se regerá de acordo com os artigos 991 e seguintes do Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e pelas cláusulas, itens, condições e termos estabelecidas neste instrumento.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. A sociedade terá por objeto social explorar comercialmente e conjuntamente a locação do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum, cujo uso é passível de exploração comercial sob a denominação comercial “*SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING*”, durante toda a vigência do presente Contrato

1.2. A exploração conjunta do Pool será realizada sob administração da Sócia Ostensiva em consonância com os conceitos operacionais propostos para a administração de um Residencial Sênior voltado para o atendimento público idoso e de acordo com os objetivos traçados pela Sócia Ostensiva para este tipo de Empreendimento.

1.3. As áreas comuns de uso exclusivo vinculadas ao setor dos apartamentos residenciais com serviços do Condomínio serão também geridos pela Sócia Ostensiva e destinar-se-ão à utilização dos usuários e/ou locação a terceiros e prestação de serviços, de sorte que sejam mantidas atividades compatíveis com a operação de um Residencial Sênior que será desenvolvida no empreendimento.

1.4. A Sócia Ostensiva promoverá, em seu nome, a locação das unidades autônomas do empreendimento e das áreas comuns do empreendimento a terceiros e de serviços, providenciando o recolhimento dos tributos cabíveis, e repassando, nas condições previstas no presente instrumento, os lucros da presente Sociedade em Conta de Participação.

1.4.1. A locação das unidades autônomas do empreendimento poderá ser para moradia do público Sênior Living ou mediante contratos de curta duração ou, ainda, no sistema day-use, que consiste na contratação de ocupação durante o turno do dia com limitação de tempo de 06 horas ou 08 horas por dia, como também para período de Desospitalização (com serviço de recuperação assistido e cuidados de transição), agregando os serviços condominiais e de saúde a este perfil de ocupantes.

1.5. Havendo vacância na utilização das unidades “apartamentos residenciais com serviços” pelo público sênior, a Sócia Ostensiva poderá destinar parte das unidades para hospedagem do público em geral, mediante o sistema de diárias, sem o oferecimento de Serviços de Saúde, e cuja receita reverterá em prol da Sociedade e cuja utilização deverá ser segregada fisicamente da utilização do público do Sênior Living.

CLÁUSULA SEGUNDA – DENOMINAÇÃO, SEDE E FUNDOS SOCIAIS

2.1. A Sociedade em Conta de Participação terá a denominação de *SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING* - SCP, com escrituração contábil destacada na contabilidade da Sócia Ostensiva. A Sociedade em Conta de Participação não possui sede própria, sendo que suas reuniões de sócios ocorrerão na sede da Sócia Ostensiva, ou em outro local que esta indicar, sendo em comum acordo com os sócios participantes.

2.1.1. Não obstante o disposto no item 2.1. deste Contrato, a Sócia Ostensiva nas comunicações com os Sócios Participantes poderá utilizar a expressão Pool para identificar a SCP. Da mesma forma, os Sócios Participantes poderão ser denominados internamente como “Poolistas” (e individualmente o “Poolista”).

2.2. A Sócia Ostensiva poderá desenvolver suas atividades por meio de uma filial, a qual terá endereço no mesmo local do Empreendimento, ou através de sociedade por ela controlada.

2.3. A vinculação do nome da Sócia Ostensiva ao Empreendimento deverá respeitar as previsões constantes no Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior.

2.4. Os Fundos Sociais da SCP serão formados pelo aporte de cada Sócio Participante do valor individual de R\$ 10,00 (dez reais) para cada Unidade Autônoma Apartamento Residencial com Serviço que detiver, e da Sócia Ostensiva no valor individual de R\$ 10,00 (dez reais).

2.4.1. Além do aporte financeiro de que trata o item 2.4. deste Contrato, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo de seus Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto

da SCP.

2.4.2. Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do presente Contrato, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios (a “Assembleia de Sócios”).

2.4.3. Os bens que compõem os Fundos Sociais serão transmitidos por ocasião de alienação ou sucessão de seus Apartamentos Residenciais com Serviços, a qualquer título, sem qualquer direito de preferência na aquisição respectiva por parte dos demais Sócios, mas sub-rogando-se os eventuais adquirentes ou sucessores, conforme o caso, nos direitos e obrigações inerentes à condição de Sócio Participantes de seu antecessor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RENDIMENTOS DEVIDOS AOS SÓCIOS PARTICIPANTES

3.1. Os Sócios Participantes terão o direito de receber, em forma de dividendos mensais, o **Resultado Líquido** decorrente da operação do Pool desta SCP. A forma de cálculo do **Resultado Líquido** encontra-se estabelecida no item 3.2. e seguintes e leva em conta os conceitos de **Receita Bruta**, **Despesas Operacionais**, **Despesas Não Operacionais** e **Resultado Operacional Mensal** da SCP.

3.1.1. A efetiva distribuição mensal de dividendos, contudo, está condicionada à disponibilidade de caixa, ou seja, a condição de efetiva existência de recursos financeiros positivos resultantes da exploração do Pool realizada até a respectiva data, conforme disposto no item 3.2. deste Contrato.

3.1.2. Os dividendos distribuídos mensalmente não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos Fundos Sociais. O critério para distribuição dos dividendos entre os Sócios obedecerá a proporcionalidade das áreas reais privativas totais dos Apartamentos, conforme descritas no **Anexo II** do presente instrumento. (proporcionalidade dentre a totalidade das áreas reais totais privativas dos Apartamentos).

3.2. Para a obtenção do valor correspondente ao “**Resultado Líquido**” mensal da SCP, a Sócia Ostensiva deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto deste Contrato da “**Receita Bruta**” obtida através da exploração conjunta dos Apartamentos e áreas comuns que compõem o *Pool* e demais receitas referidas nas alíneas deste item. Tais despesas se dividem em **Despesas Operacionais** e **Despesas Não Operacionais**. O valor obtido após as deduções das despesas (operacionais e não operacionais) da **Receita Bruta** constitui o “**Resultado Operacional Mensal**” da SCP. Sobre o “**Resultado Operacional Mensal**” da SCP incidirá o honorário contratual de incentivo devido para a Sócia Ostensiva

(no percentual informado no item 4.1. infra). Após o pagamento do referido honorário contratual de incentivo o valor restante será considerado como **Resultado Líquido** da SCP, o qual será distribuído entre sócios na forma de dividendos.

(a) São **Despesas Operacionais** os seguintes lançamentos:

- i) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (IR, CSSL, PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);
- ii) Taxa de administração no percentual equivalente a 2% (dois por cento) sobre “receita líquida da operação” (a “Taxa de Administração”), conforme previsto no item “4.1.”, do “*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*” firmado nesta mesma data, tendo a Sócia Ostensiva como contratada;
- iii) Taxas condominiais ordinárias mensais e o fundo de reserva condominial, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme o “*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*” e a Convenção Condominial;
- iv) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados do setor “Sênior Living” do Condomínio, bem como honorários de contratos de prestação de serviços e ou pagamento de demais contratos celebrados em nome do Condomínio, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;
- v) Passivos trabalhistas e ou indenizatórios, devidos em acordo judicial ou extrajudicial, ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o setor “Sênior Living” ou o Condomínio;
- vi) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os locatários e usuários do Empreendimento) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes, responsabilidade civil e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinente a sua contratação;
- vii) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem), de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas e áreas comuns;
- viii) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;

- ix)** Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso do setor “Sênior Living”;
- x)** Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do setor “Sênior Living”, incluindo suas Unidades Autônomas;
- xi)** Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos locatários dos Apartamentos (*amenities*);
- xii)** Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;
- xiii)** Pagamento do “Fee de Marketing”, no valor necessário para custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, conforme estabelecido no item 3.7;
- xiv)** Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados; e,
- xv)** Gastos de remunerações decorrentes de contratos de prestação dos serviços de saúde, tais como os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, cuidadores, fisioterapia, nutricionista, dentre outros.

(b) São **Despesas Não Operacionais** os seguintes lançamentos:

- i)** Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- ii)** Despesas financeiras;
- iii)** Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ), contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) e imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- iv)** Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos);
- v)** Despesas condominiais extraordinárias.

3.2.1. Para os fins do presente Contrato, considera-se **Receita Bruta** aquela resultante das receitas advindas com a locação dos Apartamentos (locação diária, mensal ou anual), inclusive ocupação dia com limitação de tempo de 06 horas ou 08 horas - “day-use”, locação de áreas condominiais, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviço de fornecimento de alimentação, serviços condominiais, serviços de saúde, serviços de apoio de enfermagem e/ou médico, serviço de recuperação assistido e cuidados de transição, quando pagos pelos

usuários em favor da SCP, dentre outros, e, ainda, a receita da destinação da parte das unidades em vacância para hospedagem do público em geral, sem o oferecimento de Serviços de Saúde.

3.2.2. As **Despesas Não Operacionais**, referidas na alínea “(b)” do item 3.2. acima, são consideradas como despesas dos Sócios Participantes, pois são gastos que decorrem diretamente da propriedade de seus Apartamentos e não da operação do Pool.

3.2.3. Os serviços disponibilizados na modalidade *pay-per-use* poderão ser cobrados diretamente pelos respectivos prestadores ou faturados por meio da Sócia Ostensiva, que repassará os valores ao prestador correspondente. Eventual diferença entre o valor cobrado ao usuário e o repassado ao prestador será destinada à receita da operação comercial da SCP, descontados os custos eventualmente suportados pela SCP com a contratação de terceiros, tributos, taxas diretamente relacionados aos serviços *pay per use*. Poderá ainda ser instituída uma taxa de gerenciamento sobre tais serviços, conforme condições a serem previstas nos orçamentos e aprovadas pelo Conselho de Representantes.

3.3. Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios desta SCP, será efetuada até o 15º (décimo quinto) dia do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada Sócio Participante, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a Sócia Ostensiva, sendo certo que esta distribuição deverá também ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto no item 3.1. deste Contrato.

3.4. Em havendo valores disponíveis em caixa, a Sócia Ostensiva fica, desde já, autorizada a reter e pagar as **Despesas Não Operacionais**, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento dos valores acima mencionados, o Sócio Participante deverá fazer frente aos mesmos, na forma estabelecida no item 3.5. abaixo, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato.

3.5. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da **Receita Bruta** mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os Sócios Participantes não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte financeiro, em moeda corrente depositada na conta corrente da Sócia Ostensiva até o 15º (décimo quinto) dia do mês que vier a ser solicitado. Tal aporte se dará na proporção da participação de cada sócio na SCP na forma do item 3.1.2. acima e não dependerá de aprovação pela Assembleia de Sócios.

3.6. A Sócia Ostensiva deverá disponibilizar aos Sócios Participantes, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

3.7. Para os fins deste Contrato entende-se por Fee de Marketing a taxa destinada a custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Empreendimento, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais voltadas para o público alvo do Empreendimento, tais como cursos e palestras; (b) gastos com campanhas publicitárias, anúncios em TV, rádio, jornais, internet, mídia impressa, elaboração e manutenção de site ou perfis nas redes sociais. O valor destinado ao Fee de Marketing será objeto de aprovação pela Assembleia dos Sócios, a qual, anualmente, aprovará um valor destinado para essa despesa de acordo com a estratégia de negócio a ser empregada para o Empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

4.1. A Sócia Ostensiva fará jus ao recebimento de **honorário contratual de incentivo**, o qual deverá ser pago à Sócia Ostensiva até o dia 05 (cinco) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 12% (doze por cento) do montante do “**Resultado Operacional Mensal**” do mês imediatamente anterior.

4.1.1. Caso o **Resultado Operacional Mensal** descrito no item 4.1. anterior seja negativo em determinado mês, o **honorário contratual de incentivo** do mês em questão não será devido.

4.1.2. O **Resultado Operacional Mensal** é o valor obtido, a cada mês, a partir da **Receita Bruta**, subtraídas as despesas relacionadas no item 3.2 deste Contrato (**Despesas Operacionais e Despesas Não Operacionais**).

4.2. O **honorário contratual de incentivo** da Sócia Ostensiva previstos neste Contrato, só será devido a partir da data em que se iniciar a operação do Empreendimento.

4.3. As Partes declaram ter ciência de que a Sócia Ostensiva receberá ainda, por força do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, a **Taxa de Administração**, correspondente ao montante previsto no item 3.2, alínea “a” (ii), por decorrência do contrato de Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

5.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial quando da realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio **“ÚNICCO SÊNIOR LIVING”**. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte a outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

5.1.1. Para a eventual manifestação dos Sócios Participantes à Sócia Ostensiva quanto ao desejo de não renovação automática deste Contrato, esta notificação deverá conter a aprovação da maioria dos Sócios Participantes e assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em Assembleia de Sócios.

5.1.2. Ocorrendo a renovação do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (o **“Contrato de Administração”**), ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

5.1.3. Em caso de término do Contrato de Administração, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP, e o fim da administração condominial, ocorrer simultaneamente.

5.2. Finda ou resolvida a SCP, a Sócia Ostensiva compromete-se a devolver em até 05 (cinco) dias úteis a posse do Empreendimento (Unidades Autônomas e áreas comuns) aos Sócios Participantes, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

6.1. Em caso de alienação, cessão, sucessão, enfim, todo e qualquer negócio jurídico que implique na transferência de propriedade dos Apartamentos integrantes da SCP, é obrigatório aos Sócios Participantes transferirem os direitos e obrigações assumidos por este Contrato ao novo adquirente, promissário ou sucessor, bem como comunicar imediatamente a Sócia Ostensiva acerca do negócio jurídico entabulado, com a devida comprovação legal e de acordo com o prazo estabelecido no item 6.1.3. abaixo.

6.1.1. Ocorrendo a transferência da propriedade, ou dos direitos dessa, será realizado aditivo ao presente Contrato, momento em que o Sócio Participante que transferiu sua propriedade (o **“Alienante”**) retira-se da sociedade e é substituído pelo novo

Adquirente. Referido ato social será firmado exclusivamente pelo Sócio Participante Alienante, bem como pelo Sócio Participante Adquirente que está ingressando na SCP e pela Sócia Ostensiva. Tal ato deverá ser arquivado juntamente com os atos constitutivos da SCP.

6.1.2. Em hipótese alguma o Adquirente poderá se escusar ao cumprimento deste Contrato ou promover qualquer alteração nas cláusulas contratuais.

6.1.3. Alienante e Adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de Unidade Autônoma, bem como a refazer o cadastro de Sócios Participantes junto a SCP, dentro de 30 (trinta) dias da alienação, sob pena de a Sócia Ostensiva reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

6.2. Os Sócios Participantes anuem que o presente Contrato poderá ser cedido pela Sócia Ostensiva desde que a cessão seja feita para outra empresa do mesmo grupo econômico da Sócia Ostensiva com igual expertise para atuar no ramo de operação do Empreendimento.

6.3. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da Sócia Ostensiva somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia de Sócios, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia de Sócios deliberará para autorizar que o Conselho de Representantes represente a coletividade dos Sócios Participantes na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual da atual Sócia Ostensiva para a nova, na forma prevista no item 9.2, letra “e”.

6.3.1. A cessão deste Contrato para empresa do grupo econômico da Sócia Ostensiva não depende de autorização da Assembleia de Sócios, ficando o Conselho de Representantes, de pleno direito, autorizado a representar a coletividade dos Sócios Participantes na assinatura dos documentos correspondentes à operacionalização da cessão.

6.3.2. Estão abrangidas no conceito de grupo econômico as empresas coligadas e controladas da Sócia Ostensiva, bem como aquelas que se encontrem sob controle comum da Sócia Ostensiva.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

7.1. São **obrigações da Sócia Ostensiva**, entre outras previstas neste instrumento:

- a) Gerenciar o Pool, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes o plano operacional (o “Plano Operacional”, o “Orçamento”, ou o “Plano Operacional Anual”) do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos Sócios Participantes, em Assembleia de Sócios a ser realizada antes do início do período abrangido pelo referido Plano Operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades da SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IGP-M da FGV, até a aprovação do plano para o período vigente;
- c) Elaborar o Plano Operacional no prazo de 45 (quarenta) dias, antes da data de início de operações (inauguração do empreendimento), que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Empreendimento no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
- d) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Empreendimento;
- e) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;
- f) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva;
- g) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços próprios ou de terceiros necessários à sua operação;
- h) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias;
- i) Apresentar relatórios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais etc.
- j) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração de locação e serviços dos apartamentos;
- k) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, inclusive auditoria externa e independente, realizada por empresa registrada na CVM (Comissão de Valores Mobiliários);
- l) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato;
- m) Pagar aos Sócios Participantes os rendimentos a que fizerem jus, na forma e regras previstas neste Contrato;

- n) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Empreendimento, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade de locação e serviços desenvolvida no Empreendimento;
- o) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Empreendimento;
- p) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP;
- q) Abster-se de assumir em nome da SCP qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado pelo Conselho de Representantes. A realização de empréstimos em nome da SCP para financiamento do capital de giro do Empreendimento poderá ser realizada pela Sócia Ostensiva, sem a necessidade de autorização do Conselho de Representantes, desde que limitado ao valor que corresponder a 30 (trinta) dias de despesas operacionais da SCP;
- r) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns, e dos serviços que se façam necessárias à operação da SCP;
- s) Vistoriar e receber as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento, em conjunto com o(s) membro(s) do Conselho;
- t) Elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), as demonstrações financeiras do Empreendimento, sem prejuízo de enviar à CVM:
 - t.1) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do Empreendimento de locação e serviços, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404 de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
 - t.2) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento, referentes aos 03 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

7.2. As Partes desde já ajustam que, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, a partir do terceiro ano após a data de divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional, os sócios, reunidos em assembleia, podem dispensar a Sócia Ostensiva do cumprimento de uma ou de ambas descritas nas alíneas “u.1” e “u.2” da cláusula 7.1 deste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO SÓCIO PARTICIPANTE

8.1. São **obrigações dos Sócios Participantes**, dentre outras previstas neste instrumento:

- a) manter sua Unidade Autônoma Apartamento no *Pool* e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser por esta explorado;
- b) aportar a contribuição em caso de prejuízos pela SCP, ou na falta de caixa para cumprimento do conjunto das obrigações aqui estabelecidas;
- c) assegurar que a Sócia Ostensiva, salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbção ou esbulho;
- d) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam;
- e) após parecer do Conselho de Representantes, examinar e aprovar, na Assembleia de Sócios, o Plano Operacional elaborado pela Sócia Ostensiva, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato; e
- f) eleger, em Assembleia de Sócios, os membros do Conselho de Representantes.

CLÁUSULA NONA – DO CONSELHO DE REPRESENTANTES E DA ASSEMBLEIA DE SÓCIOS

9.1. O Conselho de Representantes da SCP será formado por 03 (três) membros titulares, sendo admitidos somente sócios participantes na sua composição. O Conselho de Representantes será eleito segundo as mesmas regras previstas para o Conselho Consultivo na Convenção Condominial, sendo possível a coincidência entre seus membros, caso todos eles sejam titulares de Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços,” tendo em vista que todas as Unidades Autônomas “Apartamentos” do Condomínio serão operados em conjunto (Pool) pela Sócia Ostensiva segundo as regras da presente SCP.

9.2. Caberá ao Conselho de Representantes da SCP:

- a) discutir com a Sócia Ostensiva o Orçamento Anual e o Balanço Anual;
- b) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada Sócio Participante, como

definido neste Contrato;

- c) vistoriar e receber os Apartamentos dos Sócios Participantes ao término deste Contrato, em conjunto com a Sócia Ostensiva. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho ou preposto por ele(s) indicado(s);
- d) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela Sócia Ostensiva contra os Sócios Participantes. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de Sócios Participantes, visando à preservação, pela Sócia Ostensiva, de garantir o reconhecimento de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de Administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, à título individual, que venham a ser intentadas pela Sócia Ostensiva contra determinado Sócio Participante que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro;
- e) desde que autorizados pela Assembleia de Sócios, representar os Sócios Participantes perante a Sócia Ostensiva na assinatura de eventuais aditamentos e distratos a este instrumento e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato;
- f) reunir-se com a Sócia Ostensiva sempre que conveniente ou necessário.

9.3 As Assembleias de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção de Condomínio, sendo que suas deliberações serão votadas e aprovadas pelo quórum da maioria dos presentes, exceto quando estabelecido algum quórum especial no presente instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA - DOS FUNDOS E DOS SEGUROS

10.1. A Sócia Ostensiva deverá providenciar, com aprovação do Conselho de Representantes, durante a vigência desse instrumento, a contratação, em seu nome ou em nome do Condomínio, dos seguros abaixo indicados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que julgar necessários à exploração e gerenciamento do Pool, sendo que os respectivos custos e prêmios serão considerados despesas da SCP, a saber:

- a) seguro de fidelidade, para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados alocados no Empreendimento; e
- b) seguro de responsabilidade civil e de danos morais para assegurar o Condomínio e a SCP contra ações movidas por usuários, inquilinos e terceiros.

10.2. Caberá à Sócia Ostensiva, com aprovação do Conselho de Representantes, definir o valor e as espécies de franquias, coberturas e indenizações dos seguros previstos nessa cláusula, e que deverão ser revistos anualmente, ou em período menor, a fim de ajustá-los às novas necessidades do mercado e da SCP.

10.3 Os Sócios Participantes, desde já, concordam com a instituição dos Fundos abaixo relacionados, a saber:

a) **Fundo de Reposição de Ativos** - é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 2,0% (dois por cento) sobre o Resultado Líquido mensal da SCP (conforme definição prevista no item 3.2. supra), cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) bem como os suprimentos, materiais e equipamentos operacionais dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP. O valor recolhido ao Fundo de Reposição de Ativos será depositado em conta remunerada específica aberta pela Sócia Ostensiva e a utilização de seus recursos ocorrerá somente mediante a decisão da Assembleia de Sócios;

b) **Fundo de Reserva Condominial** – cuja constituição será estipulada na primeira Assembleia de Sócios, podendo ser determinadas, quando necessário, chamadas extras para composição desse fundo;

c) **Provisões e Reservas para Contingências Trabalhistas** – que será formado e mantido na constância deste Contrato com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) do Resultado Líquido mensal da SCP, cujos recursos serão destinados ao pagamento de indenizações trabalhistas decorrentes da operação da SCP. O valor recolhido ao Fundo de Reservas para Contingências Trabalhistas será depositado em conta remunerada específica aberta pela Sócia Ostensiva e a utilização de seus recursos ocorrerá somente em caso de condenação judicial ou acordos judiciais em ações trabalhistas, estes últimos desde que devidamente autorizado pela Sócia Ostensiva e o Conselho de Representantes.

10.4. O percentual recolhido à título de Fundo de Reposição de Ativos só poderá ser alterado mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios, inclusive por sugestão da Sócia Ostensiva.

10.5. Deverão constar do Plano Operacional Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do Fundo de Reposição de Ativos para sua utilização.

10.6. O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação nesta SCP em caso de término desta sociedade.

10.7. O Sócio Participante não poderá efetuar saques nos fundos de que trata esta Cláusula Décima, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação os ditos fundos no término desta SCP.

10.8. A Assembleia de Sócios poderá decidir suspender a arrecadação do Fundo de Contingência Trabalhista quando o montante nele depositado for 20% (vinte por cento) superior ao valor máximo de rescisões trabalhistas, com encargos, de todos os colaboradores.

10.8.1. O Fundo de Contingência Trabalhista não poderá ser utilizado para pagamento de rescisão de contratos de trabalho que ocorram ao longo da operação do empreendimento, seu uso será exclusivamente para a hipótese de condenação judicial ou acordos judiciais em ações trabalhistas, estes últimos desde que devidamente autorizado pela Sócia Ostensiva e o Conselho de Representantes ou de término da SCP, a fim de permitir o regular pagamento das rescisões trabalhistas dos empregados contratados pelo Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL E DA POLÍTICA DE USO PEREFRENCIAL

11.1. Todas as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” do Empreendimento se destinarão ao Pool operado pela Sócia Ostensiva no âmbito da presente SCP.

11.2. Para a integração das Unidades Autônomas “Apartamentos” ao Pool, deverão ser observadas as seguintes condições:

- a) as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” devem estar em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

b) as Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços” devem ter decoração e equipamentos padronizados e se manter em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da Sócia Ostensiva.

11.3. Ficam asseguradas ao Sócio Participante determinadas vantagens e preferências no uso dos Apartamentos do Pool, conforme as regras estabelecidas abaixo:

- a) Direito de preferência na escolha dos Apartamentos disponíveis;
- b) Prioridade na lista de espera na ocupação dos Apartamentos no caso de não existir vacância;
- c) Até 5 diárias anuais de cortesia, ao Sócio Participante e seus familiares de até 2º (pais e avós), seguindo as seguintes condições:
 - As cortesias não são cumulativas e valem apenas por um ano calendário;
 - A utilização das cortesias se dará para no máximo 5 (cinco) Sócios Participantes simultaneamente;
 - Valido para ocupação abaixo de 85% (oitenta e cinco por cento)
 - O Agendamento deve ser realizado com, no mínimo, 7 dias de antecedência; e
 - O pacote de alimentação, serviços médicos e serviços adicionais não estão incluídos na cortesia.

11.3.1. As vantagens e preferências referidas na Cláusula 11.3 acima poderão ser usufruídas pelo Sócio Participante ou por seus familiares, assim compreendidos como as pessoas que mantenham com o Sócio Participante parentesco consanguíneo em linha reta e ascendente em 1º e 2º grau.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO E DO TÉRMINO

12.1. O presente Contrato poderá ser terminado pelas Partes, nas seguintes hipóteses:

- a) infração contratual, mediante a regra dos itens 12.2. e 12.2.1.;
- b) pedido de recuperação judicial ou falência da Sócia Ostensiva;
- c) término do “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior”;
- d) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;
- e) através de distrato celebrado de comum acordo entre as Partes;
- f) denúncia (resilição) unilateral.

12.1.1. Todas as despesas inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção dos sinais distintivos da Sócia Ostensiva, salvo se o término for motivado ou de iniciativa da

Sócia Ostensiva, serão considerados como despesas da SCP.

12.2. Ocorrendo infração contratual/inadimplemento por qualquer das Partes, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato não restou violado.

12.2.1. Não sanado o inadimplemento ou, tampouco, justificada e/ou aceita a motivação da infração, a Parte que se sentir lesada poderá considerar rescindido este Contrato, nos termos do art. 474 do Código Civil brasileiro ou poderá requerer o cumprimento forçoso da obrigação, além de pleitear o recebimento de eventual indenização por perdas e danos.

12.2.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante que seria devido a título de **honorário contratual de incentivo** até o final do prazo do contrato, tomando como base a média dos valores de **honorário contratual de incentivo** dos últimos 12 (doze) meses anteriores à rescisão.

12.2.3. Para a eventual pleito dos Sócios Participantes quanto ao pleito de rescisão unilateral e imotivada deste Contrato, este pleito deverá conter a aprovação da maioria dos Sócios Participantes e assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em Assembleia de Sócios.

12.3. Terminado o presente Contrato, com o encerramento total desta SCP, independentemente do motivo da rescisão ou término contratual, a Sócia Ostensiva tomará as seguintes providências:

- a) realizará a prestação de contas final, conforme estabelecido nas demais subcláusulas desta cláusula décima segunda;
- b) realizará a devolução das Unidades Autônomas, conforme estabelecido nos demais itens desta Cláusula Décima Segunda;

12.4. Os Sócios Participantes, por sua vez, deverão adotar as medidas abaixo especificadas:

- a) pagar à Sócia Ostensiva os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena desta exercer o direito de retenção

das Unidades Autônomas e manter a operação da SCP até receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente;

b) honrar os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva até a data de seus termos.

12.5. Terminado este Contrato, independente do motivo, a Sócia Ostensiva terá o prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de término, para preparar e entregar ao Conselho de Representantes o balanço final (o "Balanço Final"), sendo que o acerto final de contas deverá basear-se nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os Sócios Participantes a receberem eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

12.6. O Conselho de Representantes, por sua vez, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre o Balanço Final, sob pena de, não o fazendo, tal documento ser considerado aprovado. Em caso de questionamentos, as Partes se reunirão para discutirem o assunto.

12.7. As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completar a transição amigável e ordenada para a futura administradora do Empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

13.1. Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IGP- M (FGV), ou, na sua falta, pelo IPCA ou, ainda, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

13.1.1. Não obstante o acima disposto, fica desde logo estabelecido que as penalidades decorrentes da mora não serão devidas pela Sócia Ostensiva, quando não houver disponibilidade de caixa para fazer qualquer pagamento aos Sócios Participantes.

13.2. Qualquer condescendência que uma Parte tiver para com a outra, no âmbito deste Contrato, não constituirá em sua novação ou alteração, sendo considerado com mera liberalidade.

13.3. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas do presente Contrato não implicará em nulidade do todo, mas apenas da parte atingida pela decisão judicial, devendo as Partes empregar os melhores esforços para estabelecer, conjuntamente, norma substituta.

13.4. O presente Contrato será regido pelas disposições legais aplicáveis, em especial aquelas constantes no Código Civil, bem como pela Convenção Condominial, pelo Regimento Interno e por qualquer outro documento relativo à institucionalização jurídica do Empreendimento.

13.5. São anexos deste Contrato:

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão
- **Anexo II** – O critério para distribuição dos dividendos entre os Sócios que obedecerá a proporcionalidade das áreas reais privativas totais dos Apartamentos (proporcionalidade dentre a totalidade das áreas reais totais privativas dos Apartamentos).

13.6. Vinculação de resultados: Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

13.7. Comunicações: Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas por escrito e entregues em mãos ou transmitidos de forma eletrônica ao endereço eletrônico da outra Parte (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos pelos responsáveis, conforme dados cadastrais trocados entre as Partes neste ato.

13.7.1. Se qualquer das Partes modificar o seu endereço, telefone ou e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

13.8. Alterações: Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

13.9. Renúncia e invalidade de condições: O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de

impedimento para a execução das demais.

13.10. Sucessores e cessionários: As cláusulas e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

13.11. As Partes reconhecem, expressamente, neste ato, ser o presente Contrato e seus anexos os únicos instrumentos a regular a relação entre ambas quanto ao objeto do presente Contrato, razão pela qual dão por rescindido de pleno direito todos e quaisquer outros contratos, compromissos e outros acordos, tácitos ou expressos, que porventura tenham as Partes mantido anteriormente à formalização do presente instrumento.

13.12. Boa-fé: As Partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado dentro dos mais rígidos princípios da boa-fé e da probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses comerciais. Declaram, outrossim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua plenitude a autonomia da vontade das Partes, reconhecendo que o presente ajuste é equânime e livre de ambiguidades e contradições.

13.13. As Partes elegem o foro da cidade de Novo Hamburgo/RS com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas processuais, e com a verba honorária de sucumbência.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam as Partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Novo Hamburgo, 15 de julho de 2025.

SÓCIA OSTENSIVA:

DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.

SÓCIOS PARTICIPANTES:

DocuSigned by



Assinado por: RONALDO SCHERER 2854903072
CPF: 2854903072
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:15:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC VALD RFB v5
1C0384169CE433...

DocuSigned by



Assinado por: LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO 25795139086
CPF: 25795139086
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:24:11 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC VALD RFB v5
CCF98898D5AE4D...

DocuSigned by

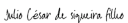


Assinado por: ADEMIR EDGAR TREIN 16383333049
CPF: 16383333049
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:18:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC VALD RFB v5
CAC8E4A8DE8E4D...

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA

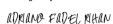
TESTEMUNHAS:

DocuSigned by



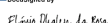
Assinado por: JULIO CESAR DE SIQUEIRA FILHO 03464183050
CPF: 03464183050
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:58:37 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
88F98745D0FE49D...

DocuSigned by



Assinado por: ADMARCIO FAIVEL RABIN 4795122004
CPF: 4795122004
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:00:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
A8F3202041AC24E8...

DocuSigned by



Assinado por: FLAVIO DAHLEM DA ROSA 26481510015
CPF: 26481510015
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:45:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
09C375E274F048A...

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I
AO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM
SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Minuta do Termo de Adesão

TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG	CPF	
End:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel:		Data de nascimento:
E-mail:		
Unidade(s) Autônoma(s):		

Por meio do presente instrumento, o sócio participante acima identificado declara para todos os fins e efeitos de direito, que:

- i. recebi cópia do instrumento de *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* **SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING**;
- ii. tenho ciência que a Sócia Ostensiva é a **DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 59. 829.876/0001-98 (“Sócia Ostensiva”);
- iii. tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (“Contrato da SCP”), firmado entre a Sócia Ostensiva e a incorporadora **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00., (“Incorporadora”) e do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (“Contrato de Administração”), firmado entre a Sócia Ostensiva e o Setor Sênior Living do **CONDOMÍNIO “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”**;
- iv. tenho pleno conhecimento e aceito que a Sócia Ostensiva fará a exploração comercial promovendo a locação conjunta do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum;
- v. adiro à referida Sociedade como Sócio Participante;

- vi. concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, transferindo a posse de minha parte(s) ideal(is) de unidades autônoma(s) para ser(em) explorada(s), pela Operadora, em conjunto com outras partes ideais de tais unidades autônomas, nos termos previstos em referidos instrumentos;
- vii. autorizo que minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela indicada, assim como tenho(temos) conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (a) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; e (b) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega da(s) parte(s) ideal(s) de unidade(s) autônoma(s), atributo esse que me é exclusivo;
- viii. tenho conhecimento e concordo que, em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à Sociedade (salvo eventuais débitos que eu possua, que deverão ser por mim adimplidos) e ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, observado que, no caso de distrato da cessão da(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), rescisão ou resolução por inadimplência com relação aos pagamentos dela decorrentes, ou qualquer outro ato que acarrete a não transferência definitiva da propriedade da(s) minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), implicará a transferência automática da minha(nossa) participação na Sociedade para a Incorporadora, a fim de que esta possa proceder com a nova venda da(s) unidade(s) autônoma(s) em questão; e
- ix. tenho ciência que é vedada a transferência da condição de Sócio Participante sem a alienação da respectiva parte ideal de unidade autônoma ou sem a promessa de sua alienação em caráter irrevogável e irretratável.
- x. tenho ciência que, como condição de transferência de minha parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), juntamente com o instrumento que celebrá-la, deverá ser firmado Termo de Adesão, onde o adquirente irá assumir minha posição de Sócio Participante junto à Sociedade.
- xi. Tenho ciência que todas as comunicações relativas ao presente termo, deverão ser enviadas aos seguintes endereços e pessoas, priorizando a comunicação através de e- mails:

para a Sócia Ostensiva:

Ao Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxx@xxxxx.com.br

Para fins de recebimento dos resultados da Sociedade, indico (indicamos) a conta bancária abaixo:

Titular:

CPF/CNPJ:

Banco:

Agência:

Conta corrente:

PIX:

Novo Hamburgo, _de _____ de 20____.

Sócio Participante

Nome completo:

CPF:

ANEXO II
SCP ÚNICCO SÊNIOR LIVING

apartamento	área	%
201	30,70	0,9136%
202	30,70	0,9136%
203	29,21	0,8693%
204	29,21	0,8693%
205	29,21	0,8693%
206	29,21	0,8693%
207	29,21	0,8693%
208	29,21	0,8693%
209	29,21	0,8693%
210	29,21	0,8693%
211	59,95	1,7841%
212	29,21	0,8693%
213	29,21	0,8693%
214	29,21	0,8693%
215	29,21	0,8693%
216	29,21	0,8693%
217	29,21	0,8693%
218	29,21	0,8693%
219	29,21	0,8693%
220	29,21	0,8693%
221	29,21	0,8693%
222	29,21	0,8693%
223	29,21	0,8693%
224	29,21	0,8693%
225	29,21	0,8693%
226	29,21	0,8693%
227	29,21	0,8693%
228	29,21	0,8693%
229	75,10	2,2348%
230	45,46	1,3527%
301	30,70	0,9136%
302	30,70	0,9136%
303	29,21	0,8693%
304	29,21	0,8693%
305	29,21	0,8693%
306	29,21	0,8693%
307	29,21	0,8693%
308	29,21	0,8693%
309	29,21	0,8693%
310	29,21	0,8693%
311	59,95	1,7841%
312	29,21	0,8693%
313	29,21	0,8693%
314	29,21	0,8693%
315	29,21	0,8693%

316	29,21	0,8693%
317	29,21	0,8693%
318	29,21	0,8693%
319	29,21	0,8693%
320	29,21	0,8693%
321	29,21	0,8693%
322	29,21	0,8693%
323	29,21	0,8693%
324	29,21	0,8693%
325	29,21	0,8693%
326	29,21	0,8693%
327	84,93	2,5274%
328	55,29	1,6453%
401	30,70	0,9136%
402	30,70	0,9136%
403	29,21	0,8693%
404	29,21	0,8693%
405	29,21	0,8693%
406	29,21	0,8693%
407	29,21	0,8693%
408	29,21	0,8693%
409	29,21	0,8693%
410	29,21	0,8693%
411	59,95	1,7841%
412	29,21	0,8693%
413	29,21	0,8693%
414	29,21	0,8693%
415	29,21	0,8693%
416	29,21	0,8693%
417	29,21	0,8693%
418	29,21	0,8693%
419	29,21	0,8693%
420	29,21	0,8693%
421	29,21	0,8693%
422	29,21	0,8693%
423	69,53	2,0692%
424	39,89	1,1871%
501	30,70	0,9136%
502	30,70	0,9136%
503	29,21	0,8693%
504	29,21	0,8693%
505	29,21	0,8693%
506	29,21	0,8693%
507	29,21	0,8693%
508	29,21	0,8693%
509	29,21	0,8693%
510	29,21	0,8693%
511	59,95	1,7841%

512	29,21	0,8693%
513	29,21	0,8693%
514	29,21	0,8693%
515	29,21	0,8693%
516	29,21	0,8693%
517	29,21	0,8693%
518	29,21	0,8693%
519	69,53	2,0692%
520	39,89	1,1871%

Total	3.360,22	100,0000%
-------	----------	-----------

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR

Pelo presente “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior” e na melhor forma de direito:

Na qualidade de **CONTRATANTE**, a empresa **VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA**, pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, inscrita no CNPJ sob o nº 49.552.129/0001-00, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”), sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada por neste ato representada 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, a qual será sucedida pelo **CONDOMÍNIO “ÚNICCO SÊNIOR LIVING”**, situado à Rua Vidal Brasil, 1.500 bairro Canudos, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, por ocasião da sua constituição; e

Na qualidade de **CONTRATADA**, a empresa **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, com contrato social arquivado na JUCISRS sob o nº 43211103191, neste ato representada por seus diretores, RONALDO SCHERER, brasileiro, nascido em 13/12/1955, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 1006085607, expedida pela SJS-RS, inscrito no CPF sob o nº 266.549.030-72, residente e domiciliado na Rua Ernesto Silva, nº 121, apto. 701, bairro Morro do Espelho, na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93046740, ADEMAR EDGAR TREIN, brasileiro, nascido em 08/01/1950, casado sob o regime de comunhão universal de bens, médico, portador da Cédula de Identidade nº 8006532371, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o nº 163.933.330-49, residente e domiciliado na Rua Oscar Emílio Muller,

nº 118, apartamento 1002, bairro Vila Nova, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, CEP. 93525-350, 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.

A **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** individualmente identificadas cada uma como “Parte” e, conjuntamente, identificadas como “Partes”.

DAS CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS: CONSIDERANDO que:

- a) A **CONTRATANTE** está promovendo a implantação de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, nos termos da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, denominado **“ÚNICCO SÊNIOR LIVING”**, a ser localizado na Rua Vidal Brasil, 1.500, na cidade de Novo Hamburgo, Rio Grande do Sul, que será constituído por 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, 05 (cinco) Lojas comerciais e 34 (trinta e quatro) Boxes de Estacionamento e mais as áreas comuns.
- b) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo/RS - conforme projeto arquitetônico - Expediente Único nº 155068/24, com destinação para uso misto: residencial destinados 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, a saber:
 - b.i) - as unidades “apartamentos residenciais” têm destinação **residencial com serviços** destinados ao público sênior (Sênior Living), contando com Serviços Condominiais exclusivos, bem como com Serviços de Saúde os quais serão geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para administrar a disponibilização dos referidos serviços;
 - b.ii) – as unidades “lojas comerciais” têm destinação **comercial**, abertas ao público em geral; e

b.iii) as unidades “vagas-estacionamento” têm destinação de **guarda e estacionamento de veículos e de estacionamento rotativo/mensalista a terceiros usuários**.

- c)** O Empreendimento contará, portanto, com em 03 (três) setores distintos, sendo: **(i)** um setor para os apartamentos residenciais– denominado setor “Sênior Living”, **(ii)** um setor para as lojas comerciais – denominado setor “lojas comerciais”; e **(iii)** um setor para as vagas de estacionamento - denominado setor “estacionamento”.
- d)** No que se refere às unidades “apartamentos residenciais”, tal setor foi projetado para operar como **Residencial com Serviços**, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- e)** Em vista da destinação específica deste setor Sênior Living, tanto os **Serviços Condominiais**, como os **Serviços de Saúde**, serão geridos por empresa contratada para atuar no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos ditos serviços, por si ou por terceiros contratados, visando o atendimento das necessidades dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais com serviços”;
- f)** A **CONTRATANTE** elegeu a **CONTRATADA** para a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** previstos no presente contrato, que, por sua vez, declarou ter conhecimento e know-how para as atividades a serem desenvolvidas;
- g)** Os **Serviços Condominiais** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando à administração condominial e gestão dos serviços de segurança, recepção, portaria, limpeza das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” etc., que serão disponibilizados, necessariamente, para todos os ocupantes, sendo que estes serviços serão custeados pela cota condominial;
- h)** Os **Serviços de Saúde**, por sua vez, incluem os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico, técnico de enfermagem, fisioterapia, psicólogo, nutricionista, e serão geridos pela **CONTRA-**

TADA que terá a responsabilidade técnica, sendo certo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay-per-use*, conforme estipulado no presente Contrato;

- i) Por meio de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) celebrado nesta mesma data, a **CONTRATANTE** estabeleceu que a **CONTRATADA** fará, também, a gestão do pool de locações dos apartamentos residenciais com serviços e das áreas comuns de uso exclusivo; e, nesta condição, deverá ter a posse direta de todos os apartamentos residenciais com serviço e respectivas áreas comuns de uso exclusivo, de forma a viabilizar gestão do pool de locações;
- j) O contrato de SCP fica vinculado ao presente instrumento, que, por sua vez, se destina a regular a administração condominial e a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** aos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais com serviços”.

As Partes resolvem celebrar o presente “Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior” (o “Contrato”), o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DO INÍCIO DE VIGÊNCIA

1.1. A **CONTRATANTE**, pelo presente instrumento e na melhor forma em direito prevista, contrata a **CONTRATADA** para que esta faça a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e de determinados **Serviços de Saúde** no âmbito do setor “Sênior Living” do Condomínio, conforme especificado subitens abaixo:

1.1.1. Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela **CONTRATADA** são os seguintes (serviços não prestados pela própria **CONTRATADA**, mas por funcionários ou terceiros por ela selecionados e contratados em nome do setor “Sênior Living” , e custeados pela cota condominial):

- 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”.

1.1.2. Os **Serviços de Saúde** a serem colocados à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” pela gestão da **CONTRATADA** são os elencados abaixo (serviços que poderão ser prestados – e, neste caso, cobrados pela **CONTRATADA** diretamente, ou por funcionários ou terceiros por ela selecionados e contratados em nome do setor “Sênior Living”, e custeados pela cota condominial):

- a) Consulta Médica de avaliação Inicial;
- b) Reavaliações periódicas;
- c) Enfermagem 24 horas;
- d) Seis refeições diárias;
- e) Atividades dirigidas de lazer e entretenimento;
- f) Fisioterapia.
- g) Acompanhamento psicológico.

1.2. Os **Serviços Condominiais** e os **Serviços de Saúde** elencados, respectivamente, nos itens 1.1.1. e 1.1.2., serão prestados por funcionários e prestadores de serviços a serem contratados pelo setor “Sênior Living” em caráter indispensável no âmbito do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os proprietários das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais”, por intermédio da cota condominial ordinária, sendo certo que o rol de **Serviços de Saúde** (item 1.1.2.) constitui o conjunto de **Serviços de Saúde** mínimos que a **CONTRATADA** deverá, obrigatoriamente, colocar à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” durante toda a vigência do presente Contrato.

1.2.1. Sem prejuízo da facultade de terceirização de alguns serviços relativo à administração condominial, alínea “(a)” do item 1.1.1. supra, a **CONTRATADA** exercerá o cargo de síndica do Condomínio, nos termos e prazos definidos na Convenção de Condomínio.

1.2.2. Mesmo que alguns **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde** sejam prestados diretamente pela **CONTRATADA**, os mesmos serão cobrados e considerados como

custos da quota condominial condomínio, ficando claro que a remuneração prevista na Cláusula Quarta não remunera a prestação de tais serviços, e que remunera apenas o trabalho e gestão para que tais serviços estejam à disposição dos usuários, e não a efetiva prestação dos **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde**.

1.3. A **CONTRATADA** poderá colocar à disposição dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” outros **Serviços de Saúde**, além daqueles elencados no item 1.1.2. supra, cuja contratação será de caráter opcional pelos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos”, na modalidade *pay-per-use*, mediante sua solicitação, 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 todas as unidades.

1.3.1. Os **Serviços de Saúde** a serem disponibilizados aos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, pela **CONTRATADA**, na modalidade *pay-per-use*, serão definidos após a instalação do Condomínio.

1.3.2. Relativamente aos **Serviços de Saúde** na modalidade *pay-per-use*, cuja contratação se dará em caráter opcional pelos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, a **CONTRATANTE** não confere qualquer garantia à **CONTRATADA** de que serão efetivamente contratados pelos usuários.

1.3.3. Os **Serviços de Saúde** a serem disponibilizados na modalidade *pay-per-use* poderão ser cobrados/faturados diretamente pelos prestadores de tais serviços ou mediante a cobrança por meio da **CONTRATADA** da Sócia Ostensiva, que repassará a remuneração ao prestador, sendo que eventual diferença entre o valor cobrado e o repassado será destinada às receitas da operação comercial da SCP. Poderá ser estabelecida a cobrança de uma taxa de gerenciamento pelos serviços conforme condições que deverão ser aprovados nos orçamentos e validados pelo Conselho de Representantes da Sociedade em Conta de Participação.

1.3.4. A **CONTRATADA** ficará responsável por intermediar e buscar profissionais para a prestação dos serviços *pay-per-use*. Caso a cobrança de tais serviços sejam efetuados diretamente pela **CONTRATADA**, as receitas líquidas obtidas com os serviços *pay per use*,

ou seja, as receitas obtidas com os serviços *pay per use*, **descontados** os custos eventualmente suportados pela SCP Sênior Living com a contratação de terceiros, tributos, taxas diretamente relacionados aos serviços *pay per use*, comporão o Resultado Líquido da SCP.

1.3.5. A **CONTRATADA** colocará à disposição do público Sênior Living a oferta de Ocupação Dia (Day Use - ocupação durante o turno do dia com limitação de tempo de 06 horas ou 08 horas) e de Desospitalização (período de recuperação assistido e cuidados de transição), agregando os serviços condominiais e de saúde a este perfil de ocupante.

1.4. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no Condomínio é única e exclusiva da **CONTRATADA**, a qual neste ato declara estar ciente de que caberá a ela a supervisão e a responsabilidade técnica pelos referidos serviços, através de seu Presidente e/ou diretoria e na pessoa de seu diretor/responsável técnico, Dr. LUIS CARLOS GALLEANO DE MELO, conforme legislação vigente, sempre de acordo com as normas e resoluções do Conselho Federal de Medicina.

1.4.1. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento, não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **CONTRATADA** terceirize os ditos serviços, através da contratação de prestadores de serviços autônomos ou pessoas jurídicas de qualquer natureza.

1.4.2. A **CONTRATADA**, na pessoa de seu diretor/responsável técnico, deve assegurar que as pessoas jurídicas que forem contratadas para prestarem **Serviços de Saúde** no Empreendimento estejam regularmente inscritas em seu respectivo conselho de classe.

1.5. A **CONTRATADA**, no caso de vacância das unidades autônomas, colocará à disposição do público em geral **Serviços de Hotelaria** em algumas das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, cuja contratação será por *diária*, mediante reserva. Tais serviços, serão prestados de forma independente e segregados fisicamente no âmbito dos serviços prestados ao público de sênior living e serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, ou seja, seus custos serão exclusivamente do hóspede/usuário.

1.5.1. Os **Serviços de Hotelaria** a serem colocados à disposição do público em geral em Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” independentes pela **CONTRATADA** são os elencados abaixo (serviços que poderão ser prestados pela **CONTRATADA** diretamente ou por funcionários ou terceiros por ela selecionados e contratados em nome do setor “Sênior Living”, e cobrados diretamente do hóspede/usuário):

- a) Hospedagem temporária, na modalidade “diárias”, mediante reserva.
- b) Manutenção, limpeza e arrumação diária das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” independentes;
- c) Lavagem e troca da roupa de cama e roupa de banho das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais”.

1.5.2. A responsabilidade pelos Serviços de Hospedagem prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento, não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **CONTRATADA** terceirize os ditos serviços, através da contratação de prestadores de serviços autônomos ou pessoas jurídicas de qualquer natureza.

1.5.3. A disponibilização dos serviços vinculados à hospedagem será de responsabilidade da Administradora Condominial, diretamente, por funcionários ou por meio de terceiros por ela selecionados e contratados em nome do Residencial Sênior, enquanto a disponibilização das Unidades Autônomas Apartamento para hospedagem temporária será realizada exclusivamente pela SCP Sênior Living, por meio da sua Sócia Ostensiva, a quem caberá a formalização da contratação e o recebimento das respectivas diárias.

1.6. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e tem seus efeitos suspensos até o início da operação do Empreendimento, que constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

1.7. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA**, por força de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) celebrado nesta mesma data, fará, também, a gestão comercial que explorará o *Pool* de locações das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” e das áreas comuns do Empreendimento passíveis de exploração comercial, de modo que a **CONTRATANTE** assegura que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbacões.

1.8. A **CONTRATADA**, no âmbito do presente instrumento, compromete-se a observar as disposições da Convenção Condominial e do regimento interno do Condomínio (a “Convenção de Condomínio” e o “Regimento Interno”).

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA

2.1. Uma vez instalado o Condomínio, caberão à **CONTRATADA** os seguintes deveres:

- a) Proceder à administração condominial do setor “Sênior Living” e do condomínio, contratando, supervisionando e controlando os funcionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o Condomínio, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, assumindo a condição de síndica do Condomínio, nos termos dos poderes que lhe serão concedidos pela Convenção Condominial;
- b) Elaborar o Orçamento Anual do setor “Sênior Living” e do Condomínio Geral, este último enquanto exerça a função de síndica, relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- c) Apresentar o Orçamento Anual conforme definido no item “b” acima, com antecedência mínima de 60 (sessentas) dias do início do exercício a que se referir e submetê-lo à aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, conforme previsto no item “j” abaixo;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do setor “Sênior Living” e do Condomínio de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;

- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do do setor “Sênior Living” e Condomínio;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no setor “Sênior Living” e do Condomínio, agindo em nome e às expensas destes, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual;
- h) Impor diretamente aos condôminos e usuários do setor “Sênior Living” e do Condomínio a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas;
- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do setor Sênior Living e do Condomínio, este último caso exerça a função de síndica; sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho de Representantes, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do Condomínio, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo setor “Sênior Living” ou o Condomínio, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do Condomínio, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no Condomínio (o “Arquivo”);

- l) Manter o Arquivo referente ao Condomínio e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do Condomínio, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o Condomínio disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Auxiliar o Condomínio a promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos”;
- o) Enquanto exercer a função de síndico, contabilizar a crédito do Condomínio eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se assim estiver previsto na Convenção Condominial;
- r) Efetuar, em nome e sob o custeio do Condomínio, a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de todos os móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática, e das instalações do setor dos apartamentos residenciais com serviço; e cumprir as exigências legais de segurança, higiene e conservação do Condomínio, com os recursos do fundo de reserva condominial ou mediante a sugestão de taxa extraordinária aos condôminos, para aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária;

s) Gerir os **Serviços de Saúde** descritos no item 1.1.2. deste Contrato, os quais podem ser prestados diretamente pela CONTRATADA ou por empresas terceiras, responsabilizando-se tecnicamente pela prestação dos referidos serviços perante o Condomínio e perante os ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais com Serviços”, através de sua diretoria técnica (itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2); e

t) Dar o adequado tratamento aos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018, Lei nº 13.853/2019 e regulamentos afins.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação (o “Primeiro Orçamento”), este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE

3.1. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações da **CONTRATANTE**, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção de Condomínio, as seguintes:

a) garantir livre acesso à **CONTRATADA** às áreas comuns condominiais de que necessitar para a prestação dos serviços ora contratados, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns, nos termos da **CLÁUSULA QUINTA** abaixo;

b) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas da **CONTRATADA** no âmbito do Condomínio; e,

c) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento dos Serviços Condominiais desenvolvidos pela **CONTRATADA**.

3.2. A **CONTRATANTE** declara e garante à **CONTRATADA** que, no marco inicial da prestação dos serviços objeto deste contrato, o Empreendimento encontrar-se-á, e como condição especial para início das atividades da **CONTRATADA**, absolutamente regularizado perante o

Cartório de Registro de Imóveis competente, com a construção sobre ele realizada válida e regularmente averbada na respectiva matrícula, aprovada por todos os órgãos e autoridades competentes, inclusive por meio da expedição de “habite-se”. Declara da mesma forma, que o Empreendimento encontrar-se-á absolutamente regularizado perante todos os órgãos responsáveis, certificando-se que todas as licenças e certidões atualizadas encontram-se válidas e regularmente emitidas. Declara e garante a **CONTRATANTE** que, de acordo com as normas em vigor, os Serviços Condominiais e os Serviços de Saúde serão prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento sem nenhum embaraço. A **CONTRATADA** responsabiliza-se única e exclusivamente por qualquer fiscalização que possa ocorrer, posteriormente ao início das atividades da **CONTRATADA**, relacionadas com os serviços a serem prestados, mantendo a **CONTRATANTE** indene de qualquer culpa e ônus decorrentes.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão de disponibilização aos ocupantes das Unidades Autônomas “Apartamentos Residenciais” dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde** referidos nos itens 1.1.1 e 1.1.2. supra), fará jus ao recebimento de valor mensal no percentual equivalente a **2% (dois por cento)** sobre “receita líquida da operação” (a “Taxa de Administração”).

4.1.1. O pagamento mensal da Taxa de Administração se iniciará a partir do início da operação do “**Sênior Living Novo Hamburgo**”, a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

4.1.2. Para fins do presente contrato, considera-se “**Receita líquida da operação**” o valor da **Receita Bruta** apurada nos termos do item “3.2.1.” do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) celebrado nesta mesma data pelas partes descontado todos os impostos incidentes sobre tal receita.

4.2. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **CONTRATADA** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável à **CONTRATANTE** sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada pela variação do IPC-A, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

4.3. As Partes declaram ter ciência de que o valor mensal a ser recebido pela **CONTRATADA** estabelecido no item 4.1. acima corresponde à **Taxa de Administração**; e que, por força do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP) referido no item 1.7. acima, a **CONTRATADA** receberá, também, **honorário contratual de incentivo** na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP.

4.4. Fica devidamente esclarecido entre as partes que o valor da Taxa de Administração é a remuneração apenas pelo trabalho de gestão, pela **CONTRATADA**, da administração do condomínio e para que os serviços estejam à disposição dos ocupantes; e que não remunera a efetiva prestação dos serviços condominiais e de saúde, que serão prestados por funcionários contratados pelo condomínio ou por terceiros que serão remunerados/contratados pelo condomínio e, ainda, dos serviços pay-per-use que serão cobrados dos tomadores dos serviços.

CLÁUSULA QUINTA – DOS SEGUROS

5.1. A **CONTRATADA**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende que devam ser contratados pelo Condomínio, para fins de assegurar tanto o patrimônio dos Condôminos do Condomínio, quanto as atividades empreendidas no Condomínio, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SEXTA – DA VINCULAÇÃO DA CONTRATADA AO EMPREENDIMENTO

6.1. Considerando que a **CONTRATADA** é empresa com foco na gestão da operação de empreendimentos imobiliários, com atuação nos segmentos de administração condominial e de prestação de serviços condominiais e de saúde, sendo sua controladora uma holding operacional, cujo controle societário pertence à **UNIMED VALE DO SINOS** – Cooperativa de Assistência à Saúde Ltda., que detém 69% das ações representativas do seu capital social, ficando configurado um grupo econômico entre essas sociedades, poderá ser feita pela **CONTRATADA**, nestes termos, a vinculação da logomarca e dos logotipos identificativos dessas sociedades ao Empreendimento, em caráter temporário e durante o período de vigência do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, no que se refere aos “Serviços de Saúde” a serem oferecidos aos usuários

do Empreendimento (a “Vinculação ao Empreendimento”) especificamente para os fins previstos neste Contrato, sempre com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**.

6.2. A Vinculação ao Empreendimento poderá ser utilizada pela **CONTRATADA** durante a administração do Condomínio, nas áreas internas condominiais, sem qualquer custo ao Condomínio.

6.3. A partir da data de término do presente Contrato, independentemente dos motivos para o seu encerramento, o Condomínio se compromete a não mais utilizar a Vinculação ao Empreendimento sob qualquer hipótese e/ou para qualquer finalidade, cessando imediatamente o seu uso sem qualquer notificação prévia, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO MANDATO

7.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo de execução deste instrumento, o setor ou subcondomínio apartamentos residenciais e o Condomínio nomeiam e constituem a **CONTRATADA** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do Condomínio, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados. A **CONTRATADA**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

CLÁUSULA OITAVA - DO PRAZO E MULTA POR RESILIÇÃO ANTES DE FINDO PRAZO CONTRATUAL

8.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir do início da efetiva operação do Empreendimento pela **CONTRATADA**. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita

por escrito, de uma parte à outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

8.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido à título de remuneração da **CONTRATADA** – a **Taxa de Administração** (conforme valor estipulado no item 4.1.), até o final do prazo do Contrato, tomando como base a média dos valores de **Taxa de Administração** dos últimos 12 (doze) meses anteriores à rescisão.

8.3. Ocorrendo a renovação do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação* (o “Contrato da SCP”), ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

8.4. Em caso de término do *Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP, e o fim da administração condominial, ocorrer simultaneamente.

CLÁUSULA NONA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

9.1. Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras aqui previstas, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) A violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das Partes, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) Se for decretada falência de qualquer das Partes, se qualquer das Partes for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das Partes requeira recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) a **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

9.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na alínea “a” do item 9.1. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de notificar a Parte Inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

9.3. Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte Inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme item 9.2. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

9.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito no item 9.2. supra, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

9.5. Se este Contrato for resolvido, ainda que por inadimplemento da **CONTRATADA**, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, mas deverá arcar com o pagamento da penalidade prevista no item “8.2” acima, sendo admitida a compensação, ainda que parcial, de valores. Por outro lado, se a resolução se der por inadimplemento do Condomínio, a **CONTRATADA** fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente à penalidade prevista no item “8.2” acima.

9.6. A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

9.7. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte Inocente, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte Inadimplente ou seus representantes.

9.7.1. Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte Inadimplente ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte Inocente (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

9.8. Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o Condomínio responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela **CONTRATADA**, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

9.9. Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros dos ocupantes das Unidades Autônomas “apartamentos residenciais” – físicos e/ou digitais – pertencerão à **CONTRATADA**.

9.10. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item 9.2. deste Contrato.

9.11. O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, sujeitando-se, os Condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

10.1. No sentido de viabilizar o funcionamento dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde**, conforme disciplinado no presente Contrato, determinadas serviços poderão ser prestados nas áreas comuns do empreendimento.

10.2. A **CONTRATADA** explorará as áreas e bens comuns do Condomínio passíveis de operação comercial na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, de forma que a **CONTRATADA** em caráter

não oneroso pelo prazo de duração do presente Contrato, prestará os serviços objeto do presente instrumento extensivos a tais áreas condominiais.

10.3. Caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para os ditos **Serviços Condominiais** sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, sempre sob o custeio do Condomínio por meio da cota condominial.

10.4. Ao término do Contrato deverá a **CONTRATADA** restituir as áreas comuns nas mesmas condições em que recebeu, com toda a mobília e equipamentos condominiais, admitido o desgaste natural devido ao uso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, preparará e entregará a **CONTRATANTE** um demonstrativo contábil relativo às atividades condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as Partes nos termos deste Contrato;
- b) A **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo presente instrumento e pela procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará à **CONTRATANTE** os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;
- d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará a **CONTRATANTE** as áreas comuns e unidades autônomas, respectivamente ao Síndico e/ou aos membros do Conselho de Representantes estabelecido no Contrato de Sociedade em Conta de Participação. O Condomínio deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho de Representantes e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;

e) A **CONTRATADA** suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a sua Vinculação ao Empreendimento e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no Condomínio, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do Condomínio com a **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE** e/ou Condôminos, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **CONTRATADA** perante seus empregados e/ou colaboradores. Assim, fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício, civil, contratual, trabalhista, previdenciário, acidentário, administrativo, ou de qualquer natureza existirá entre a **CONTRATANTE** e os prepostos, empregados, subcontratados, e/ou terceirizados da **CONTRATADA**.

12.2. Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

12.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das Partes em promover a execução de quaisquer cláusulas/itens deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

12.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as Partes empreender para estabelecer norma substituta.

12.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão enviados aos endereços abaixo especificados por correspondência com AR ou transmitidos de forma eletrônica, com confirmação de leitura:

CONTRATANTE (antes da instalação do CONDOMÍNIO):

Endereço: Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP 93320-050

Telefone: (51) 3067-9540

CONTRATANTE (após a instalação do CONDOMÍNIO):

Condomínio ÚNICCO SÊNIOR LIVING - sito à Vidal Brasil, 1.500, em Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul

A/C do Síndico em exercício e ao Conselho de Representantes

CONTRATADA

Endereço: Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi nº 962, bairro Rio Branco, CEP 93320-050

Telefone: (51) 3067-9540

12.6. A **CONTRATANTE** desde já declara e anui que o presente Contrato somente poderá ser cedido pela **CONTRATADA** desde que para empresa do mesmo grupo econômico da **CONTRATADA**, com igual expertise para atuar no ramo de operação do Empreendimento.

12.6.1. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da **CONTRATADA**, somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia Geral de Condôminos do setor “Sênior Living”, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do Empreendimento.

12.7. Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

12.8. O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita

ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

12.9. Sucessores e cessionários: As cláusulas, itens e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

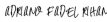
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

113.1. As Partes elegem o foro da Comarca de Novo Hamburgo, RS, com exclusão de qualquer outro, por mais especial, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato.

Por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato, elaborado em 02 (duas) vias, todas de igual teor e forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Novo Hamburgo, RS, 15 de julho de 2025.

DocuSigned by



Assinado por: ADRIANO FADEL RIHAN 47995122004
CPF: 47995122004
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 16:00:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---6BF3D041AC84E8...

DocuSigned by

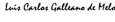


Assinado por: LUIS CARLOS GALLIANO DE MELO 25795139068
CPF: 25795139068
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2025 | 16:24:12 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---CCF98980EA645D...

VSA EMPREENDIMENTOS LTDA.

CONTRATANTE

DocuSigned by



Assinado por: LUIS CARLOS GALLIANO DE MELO 25795139068
CPF: 25795139068
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2025 | 16:24:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---CCF98980EA645D...

DocuSigned by



Assinado por: ADEMIR EDGAR TREIN 1636333049
CPF: 1636333049
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2025 | 15:18:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---CAC8EAB1E8E4D...

DocuSigned by



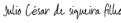
Assinado por: RONALDO SCHERER 2665403072
CPF: 2665403072
Data/Hora da Assinatura: 16/07/2025 | 15:15:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---1C2941189CEFA35...

DOMANI GESTÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA.

CONTRATADA

Testemunhas:

DocuSigned by



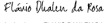
Assinado por: JULIO CESAR DE SIQUEIRA FILHO 03464183050
CPF: 03464183050
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:56:38 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---6BF3D041AC84E8...

Nome

RG.

CPF

DocuSigned by



Assinado por: FLAVIO DALTRO DA ROSA 28481510015
CPF: 28481510015
Data/Hora da Assinatura: 15/07/2025 | 15:45:14 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEXWEB RFB v5
---09C375E274F048A...

Nome

RG.

CPF

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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão

proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $59,95\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $55,03\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $10,85\text{m}^2$ e área real total de $125,83\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $75,095\text{m}^2$, sendo $16,245\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $68,94\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,79\text{m}^2$ e área real total de $156,83\text{m}^2$, 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 $45,455\text{m}^2$, sendo $16,245\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $41,73\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $7,41\text{m}^2$ e área real total de $94,60\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real

de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, 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 $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $84,93\text{m}^2$, sendo $26,075\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $77,96\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $14,08\text{m}^2$ e área real total de $176,97\text{m}^2$, 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 $55,29\text{m}^2$, sendo $26,075\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $50,75\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,71\text{m}^2$ e área real total de $114,75\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum

de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $59,95\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $55,03\text{m}^2$, 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 $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $69,53\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $63,82\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,07\text{m}^2$ e área real total de $145,42\text{m}^2$, 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 $39,89\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $36,63\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $6,70\text{m}^2$ e área real total de $83,22\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $59,95\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $55,03\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $10,85\text{m}^2$ e área real total de $125,83\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $69,53\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $63,82\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,07\text{m}^2$ e área real total de $145,42\text{m}^2$, 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 $39,89\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $36,63\text{m}^2$, área

real de uso comum de divisão proporcional de $6,70\text{m}^2$ e área real total de $83,22\text{m}^2$, 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 $63,30\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $6,31\text{m}^2$ e área real total de $69,61\text{m}^2$, 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 $73,51\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $7,33\text{m}^2$ e área real total de $80,84\text{m}^2$, 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 $87,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,75\text{m}^2$ e área real total de $96,45\text{m}^2$, 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 $87,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,75\text{m}^2$ e área real total de $96,45\text{m}^2$, 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 $90,01\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,98\text{m}^2$ e área real total de $98,99\text{m}^2$, 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 $11,52\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,58\text{m}^2$, e área real total de $12,10\text{m}^2$, 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 $22,99\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $1,15\text{m}^2$, e área real total de $24,14\text{m}^2$, 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 $23,04\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $1,15\text{m}^2$, e área real total de $24,19\text{m}^2$, 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 $13,73\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $0,68\text{m}^2$, e área real total de $14,41\text{m}^2$, 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 $11,52\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,58\text{m}^2$, e área real total de $12,10\text{m}^2$, 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 $12,0\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,61\text{m}^2$, e área real total de $12,61\text{m}^2$, 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 $12,0\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,61\text{m}^2$, e área real total de $12,61\text{m}^2$, 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 $12,0\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,61\text{m}^2$, e área real total de $12,61\text{m}^2$, 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 eleger, 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 às 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 às 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 às 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 às 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 setor 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 setor 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 setor 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 abstem 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 determinando 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, hóspedes 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

ANEXO II – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE NOVO HAMBURGO/RS.

MEMORIAL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
“SÊNIOR LIVING NOVO HAMBURGO”

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.552.129/0001-00, com pessoa jurídica brasileira de direito privado, com sede e foro na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, nº 962, bairro Rio Branco, CEP. 93336-010, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”), sob o nº 43209838855, em sessão de 10/02/2023, neste ato representada 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, vem nos termos da Lei 4.591/64, requerer o registro da **Incorporação Imobiliária** abaixo descrita:

DO OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O empreendimento imobiliário que será construído no imóvel situado à Rua Vidal Brasil, S/N, Bairro Canudos, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, objeto da matrícula imobiliária de nº **134.295**, nos termos do projeto arquitetônico aprovado e licenciado pela Prefeitura Municipal de Novo Hamburgo/RS, em **26/02/25, Expediente Único nº 155068/24**, será de natureza mista: residencial com serviços e comercial, 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, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamentos privativas e mais as áreas comuns, denominado Sênior Living Novo Hamburgo.

DO TERRENO TITULADO EXISTENTE NO LOCAL

A requerente é proprietária do imóvel objeto, a seguir descrito e caracterizado, situado no município de Novo Hamburgo – RS, matriculado sob o nº **134.295**, neste Ofício Imobiliário, a saber:

“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.”

O terreno onde se assentará a construção do prédio, objeto deste empreendimento, se encontra livre de todas e quaisquer restrições ou gravames, como de igual forma quanto à incorporadora, que declara não existir ônus real bem como ações reais ou pessoais reipersecutórias, com base neste imóvel.

DO HISTÓRICO VINTENÁRIO

O histórico vintenário do título de propriedade do imóvel, em cumprimento ao disposto na letra “c” do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, abrangendo os últimos 20 anos é o que segue anexo ao presente memorial de incorporação imobiliária.

DO PRAZO DE CARÊNCIA

Fica facultado à incorporadora desistir da realização do empreendimento, caso não obtenha a comercialização de, no mínimo, 40% (quarenta por cento) das unidades autônomas do empreendimento, no prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias, na forma do art. 34 da Lei 4.591/64.

DO PRAZO PREVISTO PARA A CONSTRUÇÃO

O prazo previsto para a construção do empreendimento é de 36 (trinta e seis) meses contados a partir do lançamento comercial do empreendimento.

DO REGIME DE INCORPORAÇÃO

A incorporação do edifício obedecerá ao regime de incorporação de venda das unidades futuras a prazo e preço certos, reajustáveis pelos índices de variação do Índice Nacional dos Custos da Construção – Mercado (INCC-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), de conformidade com o previsto nos artigos 41 e 43 da Lei nº 4591/64 e Medida Provisória nº 1675/42 de 25/09/1998.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

De acordo com as especificações técnicas, segundo 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 Empreendimento 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, 05 (cinco) Lojas Comerciais e 34 (trinta e quatro) Vagas de Estacionamento e mais as áreas comuns, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721. O Edifício 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 décimetros 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 décimetros quadrados); e área real de uso comum de divisão proporcional de **666,60m²** (seiscentos e sessenta e seis metros e sessenta décimetros quadrados).

DA CAPACIDADE DE ABRIGO DOS VEÍCULOS

O empreendimento contará com estacionamento com acesso localizado à esquerda de quem observa o empreendimento, de frente pela Rua Vidal Brasil. O estacionamento contará com 34 (trinta e quatro) boxes de estacionamento privativos, sendo 26 (vinte e seis) simples e 8 (duplos) duplos, além de uma vaga de estacionamento condominial (AMBULÂNCIA) adaptada para pessoas com deficiência.

Para os efeitos do que dispõe a letra “p”, do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, declara-se que o estacionamento tem capacidade para abrigar 43 (quarenta e três) veículos automotores de passeio, conforme projeto aprovado pela municipalidade.

DAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

Área Privativa Real Privativa	4.244,60m ²
Área de Uso Comum de Divisão não Proporcional	3.083,52m ²
Área de Uso Comum de Divisão Proporcional	666,60m ²
Área Real Total	7.994,72m ²

DAS PARTES PRIVATIVAS

O empreendimento é composto de **102** (cento e dois) **Apartamentos**, **05** (cinco) **Lojas** e **34** (trinta e quatro) **Boxes de Estacionamento privativos**, cuja discriminação, descrição, caracterização e a destinação segue:

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 empreendi-

mento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso co-

mun 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 $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $75,095\text{m}^2$, sendo $16,245\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $68,94\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,79\text{m}^2$ e área real total de $156,83\text{m}^2$, 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 $45,455\text{m}^2$, sendo $16,245\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $41,73\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $7,41\text{m}^2$ e área real total de $94,60\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 empreendi-

mento pela Rua Vidal Brasil, com área real privativa de $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $59,95\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $55,03\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $10,85\text{m}^2$ e área real total de $125,83\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $84,93\text{m}^2$, sendo $26,075\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $77,96\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $14,08\text{m}^2$ e área real total de $176,97\text{m}^2$, 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 $55,29\text{m}^2$, sendo $26,075\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $50,75\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,71\text{m}^2$ e área real total de $114,75\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão

não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $59,95\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $55,03\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $10,85\text{m}^2$ e área real total de $125,83\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão

não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $69,53\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $63,82\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,07\text{m}^2$ e área real total de $145,42\text{m}^2$, 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 $39,89\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $36,63\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $6,70\text{m}^2$ e área real total de $83,22\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $28,19\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,56\text{m}^2$ e área real total de $64,45\text{m}^2$, 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 $30,70\text{m}^2$, área real de uso co-

mun 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 $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $29,21\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão não proporcional de $26,80\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $5,29\text{m}^2$ e área real total de $61,30\text{m}^2$, 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 $69,53\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $63,82\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $12,07\text{m}^2$ e área real total de $145,42\text{m}^2$, 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 $39,89\text{m}^2$, sendo $10,68\text{m}^2$ de varanda descoberta, área real de uso comum de divisão não proporcional de $36,63\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $6,70\text{m}^2$ e área real total de $83,22\text{m}^2$, 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 $63,30\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $6,31\text{m}^2$ e área real total de $69,61\text{m}^2$, 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 $73,51\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $7,33\text{m}^2$ e área real total de $80,84\text{m}^2$, 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 $87,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,75\text{m}^2$ e área real total de $96,45\text{m}^2$, 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 $87,70\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,75\text{m}^2$ e área real total de $96,45\text{m}^2$, 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 $90,01\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $8,98\text{m}^2$ e área real total de $98,99\text{m}^2$, 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 (dezesseis) 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 $11,52\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $0,58\text{m}^2$, e área real total de $12,10\text{m}^2$, 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 $22,99\text{m}^2$, área real de uso comum de divisão proporcional de $1,15\text{m}^2$, e área real total de $24,14\text{m}^2$, 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.

DAS PARTES COMUNS

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.

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.

DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Nos termos e para os efeitos dos art. 31-A e seguintes da Lei 4591/64, introduzidos pela lei nº 10.931/2004, a incorporação do presente empreendimento ficará submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos vinculados ao dito empreendimento, manter-se-ão apartados dos do patrimônio da Incorporadora e constituirão o patrimônio especial, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

DOS REQUERIMENTO

Face ao exposto e tendo em vista a documentação ora juntada, requer a Vossa Senhoria, nos termos das disposições legais pertinentes, se digne a determinar:

- (a) O registro da presente incorporação imobiliária, autorizando desde já este Ofício Imobiliário a proceder na realização dos demais registros e averbações que se fizerem necessários;
- (b) O registro da Convenção de Condomínio, apresentada com o presente instrumento, no Livro nº 3 – Auxiliar deste Ofício Imobiliário;
- (c) Que seja averbada à margem da matrícula objeto da presente incorporação imobiliária, que será adotado o Instituto da Afetação Patrimonial, previsto nos Art. 31-A a 31-F da lei nº 4.591/64, para a presente incorporação;
- (d) Uma vez registrada a incorporação imobiliária do empreendimento, sejam expedidas as certidões do presente requerimento e da Convenção de Condomínio que restarão arquivados junto a este Ofício Imobiliário;

Pede Deferimento.

Novo Hamburgo, RS, 16 de junho de 2025.

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.,
CNPJ/MF sob o nº 49.552.129/0001-00

ANEXO III – MODELO DE DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR ADQUIRENTE

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR ADQUIRENTE

(nos termos do Anexo C à Resolução CVM n.º 86)

Nome:		
Nacionalidade:	Estado civil:	Profissão:
RG:		CPF:
Endereço:		
Cidade:	Estado:	CEP:
Tel.:		Data de nascimento:
E-mail:		
Unidade(s) Autônoma(s) Apartamentos(s):		

Na qualidade de investidor interessado na aquisição de unidades autônomas apartamento e respectivas áreas comuns que lhe correspondem ("**Unidades Autônomas Apartamento**"), integrantes do empreendimento denominado "*Únicco Senior Living*" ("**Condomínio**" ou "**Empreendimento**"), por meio de oferta pública ("**Oferta**") de distribuição de contratos de investimento coletivo ("**CIC**"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 86, de 31 de março de 2022, **DECLARO**, para todos os fins, que:

- (i) Tive pleno e tempestivo acesso a todas as informações necessárias e suficientes para a decisão de investimento na(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento do Empreendimento, notadamente as constantes do "*Prospecto de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Denominado 'Únicco Senior Living'*" ("**Prospecto**"), do "*Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico-Financeira*" do Empreendimento, elaborado pela Bonum Hospitality & Real Estate e datado de junho de 2025, dos fatores de risco da Oferta, conforme constantes do Anexo I à presente declaração, e dos documentos listados abaixo que compõem o CIC, para avaliar a aceitação da Oferta e os riscos dela decorrentes, tendo aceitado seus termos e condições:
 - (a) a minuta do "*Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidade Autônoma em Construção para fins de Investimento Imobiliário*";

- (b) o "*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*", celebrado em 15 de julho de 2025, entre o Condomínio, representado pela **VSA Empreendimentos e Participações SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 49.552.129/0001-00, na qualidade de ofertante e incorporadora ("**Incorporadora**") e a **Domani Gestão de Condomínios Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 59.829.876/0001-98 ("**Domani**"), na qualidade de administradora condominial ("**Administradora Condominial**");
 - (c) o "*Contrato de Participação em Sociedade em Conta de Participação*", referente à sociedade "SCP ÚNICCO SENIOR LIVING" ("**SCP**"), celebrado em 15 de julho de 2025, entre a Domani, na qualidade de sócia ostensiva ("**Sócia Ostensiva**"), a Incorporadora e os demais Sócios Participantes (conforme definido no Prospecto);
 - (d) o "*Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação SCP Únicco Senior Living*", a ser celebrado por cada Investidor Adquirente (conforme definido no Prospecto); e
 - (e) a "*Convenção de Condomínio do Edifício 'Únicco Senior Living'*", estabelecida pela Incorporadora e averbada na matrícula n.º 134.295, pertencente ao Registro de Imóveis de Novo Hamburgo/RS, conforme retificada.
- (ii) Tenho conhecimento de que se trata de oferta em que o registro do emissor de valores mobiliários e a contratação de instituição intermediária integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários foram dispensados pela CVM.
 - (iii) Adiro à referida SCP como Sócio Participante;
 - (iv) Concordo e me obrigo a transferir a posse da(s) minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento para ser(em) explorada(s) pela Sócia Ostensiva, em conjunto com as outras Unidades Autônomas Apartamento;
 - (v) Autorizo que minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade de referidas empresas: (a) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; (b) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega do Empreendimento, atributo esse que me é exclusivo;
 - (vi) Não obstante minha adesão tenha ocorrido automática e obrigatoriamente com a celebração do contrato de aquisição de minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento, a presente declaração tem a função de certificar a cessão da posição

contratual em relação à Incorporadora, bem como contribuir para a organização administrativa da Administradora Condominial;

- (vii)** Tenho conhecimento e experiência em finanças, negócios e no mercado imobiliário suficientes para avaliar os riscos envolvidos na realização do investimento em CIC, na(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento e na Oferta, e que sou capaz de entender e assumir tais riscos; e
- (viii)** Tenho conhecimento e concordo que em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento, estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à SCP.

Novo Hamburgo, [=] de [=] de 20[=].

[assinatura do investidos adquirente]

ANEXO I

AO MODELO DE DECLARAÇÃO DE INVESTIDOR ADQUIRENTE NO ÂMBITO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE UNIDADES AUTÔNOMAS OBJETO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO NO EMPREENDIMENTO DENOMINADO “ÚNICCO SENIOR LIVING”

Fatores de Risco

Antes de tomar a decisão de adquirir os CIC ofertados pela Ofertante, os potenciais adquirentes devem considerar cuidadosamente todas as informações constantes no material da Oferta, em especial os fatores de risco descritos a seguir.

A decisão de investimento demanda complexa avaliação da estrutura da Oferta, bem como dos riscos a ela inerentes. *Recomenda-se que os potenciais adquirentes avaliem juntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos associados a esse tipo de investimento.*

Os negócios, a situação financeira e o desempenho do Empreendimento “Únicco Senior Living”, bem como o valor patrimonial da Unidade Autônoma Apartamento adquirida, podem ser materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo apontados e, por conseguinte, impactar o investimento imobiliário.

Os fatores de risco a seguir expostos são os que a Ofertante conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela Ofertante, também podem vir a impactar o Empreendimento, e deverão ser considerados pelos potenciais adquirentes no momento da compra.

1. Não há garantia de que o retorno financeiro atenderá às projeções inicialmente realizadas constantes do Estudo de Viabilidade.

A expectativa de rentabilidade apontada pelo Estudo de Viabilidade poderá não se concretizar e, neste sentido, a rentabilidade efetivamente auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no referido documento. Ademais, conforme consta do próprio estudo, o fluxo de caixa projetado é estimativo e baseado em premissas atuais de mercado, as quais podem não se realizar, sendo, portanto, uma promessa de resultado sujeita a variações.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de diversos fatores, como a demanda por locação com serviços destinada ao público sênior na região onde se localiza o Empreendimento, a capacidade de praticar os valores locativos pretendidos pela Sócia Ostensiva, o controle dos custos de manutenção e das despesas gerais do Residencial Sênior, bem como outros fatores, inclusive alheios à vontade da Ofertante, da

Administradora Condominial ou da Sócia Ostensiva, como a conjuntura econômica do país.

Além disso, o modelo operacional adotado — baseado na oferta de aluguel e serviços a terceiros — está sujeito a riscos específicos, incluindo falhas operacionais, mudanças nos padrões de consumo do público-alvo, variações na demanda, inadimplência, aumento dos custos de pessoal e insumos, e eventuais desafios regulatórios e sanitários. Tais fatores, isolada ou conjuntamente, poderão comprometer a geração de receitas, impactando negativamente o desempenho operacional do Empreendimento e, por consequência, os resultados da SCP.

Nessas hipóteses, os Sócios Participantes poderão não receber dividendos e, ainda, ser obrigados a realizar aportes financeiros adicionais, na proporção de sua participação na SCP, para garantir a continuidade da operação do Residencial Sênior. Trata-se de risco assumido integralmente pelos Investidores Adquirentes, enquanto Sócios Participantes da SCP.

Adicionalmente, os Investidores Adquirentes estão sujeitos a riscos patrimoniais relacionados ao valor de revenda das Unidades Autônomas Apartamento, o qual poderá ser impactado negativamente por uma eventual desvalorização do mercado imobiliário como um todo, da região onde se localiza o Empreendimento ou, ainda, pelo desempenho insatisfatório da operação, podendo resultar na perda parcial ou total do valor investido.

2. Possibilidade de diminuição da demanda, vacância das Unidades Autônomas Apartamento e impacto na rentabilidade do Empreendimento.

Poderá ocorrer uma baixa demanda por locação das Unidades Autônomas Apartamento que integram o Empreendimento, devido a diversos fatores, incluindo qualquer circunstância que possa reduzir o interesse do público-alvo nesse modelo de moradia, como mudanças demográficas, concorrência com alternativas de residenciais sênior, variações na capacidade de pagamento dos potenciais locatários e alteração na percepção do mercado quanto à atratividade do Empreendimento.

A taxa de ocupação do Empreendimento poderá ser diretamente afetada por condições econômicas locais e nacionais, como recessões, aumento da taxa de juros, inflação, perda do poder aquisitivo dos consumidores, mudanças na política monetária, variação cambial e crescimento do Produto Interno Bruto. Além disso, fatores políticos e sociais, bem como mudanças regulatórias que impactem o setor de residenciais sênior assistidos, poderão afetar adversamente a atratividade do Empreendimento.

A rentabilidade da operação de locação com serviços poderá sofrer oscilações relevantes em caso de vacância prolongada das Unidades Autônomas Apartamento, sendo que a baixa ocupação do Empreendimento, com a consequente ausência de receitas, poderá

acarretar resultados negativos, impactando diretamente a remuneração dos Investidores Adquirentes. Nessas circunstâncias, pode ser necessária a realização de aportes de valores na SCP Sênior Living para cobrir déficits financeiros e viabilizar a continuidade da operação do Empreendimento.

3. *Necessidade de aportes adicionais pelos Investidores Adquirentes.*

Em caso de resultado operacional negativo da SCP Sênior Living, não haverá distribuição de dividendos aos Sócios Participantes, que poderão ser obrigados a realizar aportes financeiros adicionais, proporcionais à sua participação na SCP Sênior Living, a fim de cobrir déficits operacionais e garantir a continuidade das atividades do Empreendimento. Na qualidade de Sócios Participantes da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes assumem integralmente os riscos do Empreendimento, incluindo a necessidade de novos aportes para equilibrar o seu resultado, caso haja insuficiência de receitas para arcar com as Despesas Operacionais e financeiras da sociedade.

4. *Possibilidade de os Investidores Adquirentes não obterem lucro ou apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do Empreendimento.*

Os Investidores Adquirentes poderão não obter lucro caso o Empreendimento não apresente resultado operacional satisfatório. Isso ocorre porque a remuneração dos Investidores Adquirentes está diretamente atrelada ao resultado operacional positivo da SCP Sênior Living que explora o Residencial Sênior, sendo o pagamento de dividendos condicionado à existência de lucro operacional líquido e à disponibilidade de caixa, conforme previsto no Contrato de Constituição de SCP. Caso o Empreendimento não obtenha êxito, os Investidores Adquirentes poderão incorrer em prejuízo, incluindo a desvalorização das suas unidades para revenda, seja em função de uma deterioração do mercado imobiliário em geral ou da região onde se localiza o Empreendimento, seja em razão do próprio desempenho insatisfatório do Residencial Sênior, podendo resultar na perda parcial ou total do valor investido.

Adicionalmente, os Investidores Adquirentes poderão ser chamados a suportar prejuízos, na medida em que deverão, como Sócios Participantes da SCP, aportar os recursos necessários, cada um na proporção da participação que detiver, a fim de equalizar o resultado da SCP e viabilizar a continuidade da operação do Empreendimento.

5. *Restrição de uso e obrigatoriedade de adesão ao Pool de Locações.*

A Unidade Autônoma Apartamento adquirida não poderá ser destinada para uso residencial ou comercial pelos Investidores Adquirentes, os quais são obrigados a aderir ao *Pool* de Locações nos moldes propostos, mediante assinatura do Termo de Adesão. Mesmo que o Empreendimento apresente desempenho financeiro abaixo do esperado ou abaixo do apontado no Estudo de Viabilidade do projeto "*Únicco Senior Living*", o Investidor Adquirente não possui a prerrogativa de retirada de sua Unidade Autônoma

Apartamento do *Pool* de Locações, não podendo entregá-la para um terceiro que não seja a Sócia Ostensiva. Assim, ao adquirir a Unidade Autônoma Apartamento o Investidor Adquirente assume o risco de destinar seu imóvel à exploração exclusiva de atividade de locação mediante a adesão ao *Pool* de Locações em conjunto com os demais adquirentes, até o final do prazo do contrato firmado com a Sócia Ostensiva, qual seja, 10 (dez) anos contados do início da operação do Empreendimento, podendo ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, conforme termos contratados.

6. *Ausência de garantia de pagamento de dividendos pela Ofertante.*

A Ofertante não terá qualquer responsabilidade pelo pagamento dos dividendos do Empreendimento aos Investidores Adquirentes. Os Investidores Adquirentes receberão mensalmente dividendos derivados da exploração das unidades, conforme estabelecido no Contrato de Constituição de SCP. A Ofertante não se responsabiliza pelo risco do não pagamento dos dividendos pela Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living.

7. *Exploração comercial do Empreendimento por terceiros e possíveis deficiências na gestão da prestação de serviços.*

O Empreendimento será explorado comercialmente pela Sócia Ostensiva, no âmbito da SCP Sênior Living, a qual também atua como Administradora Condominial contratada para a gestão condominial e dos serviços. Embora os Condôminos possam utilizar mecanismos contratuais e legais para fiscalizar sua atuação e exigir o cumprimento de suas obrigações, não há garantia de que a Administradora Condominial prestará os serviços de maneira eficiente e satisfatória.

Deficiências na oferta de serviços essenciais, como assistência e cuidados para o público sênior, alimentação, atividades de bem-estar e suporte operacional, podem comprometer a atratividade do empreendimento, impactando sua taxa de ocupação e, consequentemente, sua rentabilidade. Além disso, a falta de manutenção adequada, a não realização de reformas e melhorias necessárias, bem como eventuais danos à reputação do Empreendimento podem gerar efeitos negativos sobre os resultados financeiros, impactando diretamente a remuneração dos Investidores Adquirentes, que poderão não obter lucro ou até mesmo apurar prejuízos.

8. *Possível desalinhamento de interesses em razão da estrutura de remuneração da Administradora Condominial*

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a remuneração da Administradora Condominial do Empreendimento está vinculada à Receita Líquida da Operação, ao passo que a Remuneração dos Investidores decorre do Resultado Líquido. Essa diferença na lógica de remuneração pode ensejar potenciais desalinhamentos de interesse entre as partes.

A estrutura vigente pode incentivar a Administradora Condominial a adotar estratégias voltadas ao crescimento da Receita Líquida da Operação, sem necessariamente priorizar a otimização das Despesas Operacionais e Não Operacionais. Tal conduta pode impactar negativamente a rentabilidade líquida do Empreendimento e, por consequência, afetar os resultados distribuídos aos Investidores Adquirentes.

Adicionalmente, políticas de precificação, ocupação ou contratação de serviços adotadas pela Administradora podem privilegiar o incremento da Receita, ainda que não resultem em ganhos proporcionais de lucratividade para a Sociedade em Conta de Participação. Nesse contexto, é possível que a condução das operações pela Administradora não esteja integralmente alinhada à maximização do Resultado Líquido da SCP Sênior Living, o que poderá influenciar o retorno do investimento pelos Investidores.

9. *Possível influência da Ofertante nas Assembleias de Condôminos em caso de unidades remanescentes ou devolvidas.*

A Ofertante poderá permanecer com Unidades Autônomas Apartamento que não tenham sido vendidas no âmbito da Oferta ou que tenham sido devolvidas em razão de inadimplemento do Investidor Adquirente ou distrato. Nesses casos, a Ofertante passará a deter tais unidades na condição de proprietária, sub-rogando-se nos direitos e obrigações dos demais Condôminos, incluindo a participação e o exercício do direito de voto nas Assembleias de Condôminos.

Caso a Ofertante mantenha um número significativo de unidades em sua propriedade, poderá exercer influência relevante nas deliberações condominiais, impactando decisões sobre a gestão e administração do Residencial Sênior, incluindo a definição de regras operacionais, gestão da prestação de serviços e aprovações orçamentárias. Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a participação da Ofertante no Condomínio poderá afetar o equilíbrio das decisões tomadas em Assembleia de Condomínio, sobretudo caso detenha fração substancial das unidades do Empreendimento.

10. *Possibilidade de o Estudo de Viabilidade não ser confiável pela ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado e outros fatores que possam comprometer suas conclusões.*

Embora o Estudo de Viabilidade do Empreendimento forneça uma análise detalhada do cenário econômico e mercadológico, sua confiabilidade pode ser afetada pela falta de empreendimentos comparáveis em operação no mercado brasileiro. O segmento de Residenciais Sênior ainda está em fase de desenvolvimento no Brasil, sem histórico consolidado de desempenho econômico e financeiro que permita validar com precisão as projeções e premissas adotadas no estudo.

Além disso, fatores externos, como mudanças regulatórias, oscilações na demanda do mercado imobiliário, variações macroeconômicas e alterações nas condições de crédito, bem como a própria ausência de empreendimentos comparáveis em operação no mercado brasileiro, podem impactar negativamente as projeções constantes do Estudo de Viabilidade. Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que eventuais desvios em relação às premissas utilizadas no estudo, combinados com a falta de referências consolidadas no setor, podem comprometer suas conclusões e impactar os resultados financeiros do Empreendimento, podendo resultar em rentabilidade inferior à projetada ou até mesmo em prejuízo.

11. Impactos de mudanças no mercado de residenciais para o público sênior.

Embora o setor de residenciais sênior tenha apresentado crescimento nos últimos anos, não há garantia de que essa tendência será mantida no futuro. Mudanças nas condições econômicas e sociais do país podem afetar a demanda por esse tipo de empreendimento, reduzindo a atratividade para novos residentes e impactando negativamente a ocupação e a rentabilidade do Empreendimento.

Adicionalmente, fatores como alterações nos padrões de moradia e cuidado para idosos, mudanças regulatórias no setor de saúde e assistência, bem como a concorrência com alternativas mais acessíveis (como cuidadores domiciliares ou outras modalidades de habitação assistida), podem impactar adversamente o desempenho do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes.

12. Possível necessidade de substituição da Administradora Condominial e da Sócia Ostensiva e incerteza quanto às condições contratuais futuras.

Os contratos celebrados com a Administradora Condominial e com a Sócia Ostensiva são firmados por prazo determinado, com previsão de renovação automática. No entanto, ao final do prazo de 10 (dez) anos do Contrato de Serviços de Administração Condominial e do Contrato de Constituição de SCP, caso a Domani **(i)** como Administradora Condominial, não tenha mais interesse em continuar prestando os serviços de gestão condominial do Residencial Sênior, e/ou **(ii)** como Sócia Ostensiva, opte por não permanecer à frente da condução operacional e comercial da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes deverão estar preparados para buscar a contratação de nova administradora condominial e a substituição da Sócia Ostensiva, de modo a assegurar a continuidade da operação e da administração do Empreendimento e do *Pool* de Locações. Adicionalmente, não há garantias de que, em caso de substituição futura dessas funções, as condições contratuais vigentes serão mantidas.

13. Possibilidade de constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento e impactos decorrentes de financiamento à construção.

A Ofertante poderá contratar financiamento para pagar ou refinar suas dívidas, bem como para suprir necessidades de caixa, o que poderá implicar a constituição de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel objeto do Empreendimento como garantia dos empréstimos tomados. Caso a Ofertante não consiga cumprir suas obrigações financeiras vinculadas a esses financiamentos, há o risco de execução da garantia pelos credores, o que pode impactar adversamente a viabilidade do Empreendimento e, consequentemente, a valorização e liquidez das Unidades Autônomas Apartamento.

Além disso, não há garantia de que a Ofertante terá acesso futuro a financiamentos em montantes e condições adequadas para honrar suas obrigações financeiras ou para viabilizar a conclusão do Empreendimento. Futuros instrumentos de crédito poderão conter cláusulas mais restritivas, especialmente em função de conjunturas econômicas adversas, como aumento das taxas de juros, restrição da disponibilidade de crédito e mudanças na regulamentação do setor financeiro e imobiliário. Essas limitações poderão comprometer a capacidade da Ofertante de captar novos recursos, o que, por sua vez, poderá atrasar ou inviabilizar o desenvolvimento do Empreendimento.

Adicionalmente, a demanda por unidades do Empreendimento pode ser afetada pela disponibilidade de crédito aos potenciais Investidores Adquirentes, uma vez que grande parte dos compradores de imóveis depende de financiamento para a aquisição de suas unidades. A Incorporadora não pode assegurar que os Investidores Adquirentes terão acesso a crédito em condições satisfatórias, nem que futuras alterações nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário, ou a indisponibilidade de recursos no mercado, não venham a restringir a capacidade de financiamento dos compradores. Um ambiente de crédito mais restritivo pode reduzir a procura pelas Unidades Autônomas Apartamento, impactando a comercialização do Empreendimento e, consequentemente, o retorno do investimento.

14. *A Taxa Interna de Retorno (TIR) apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme a condição de pagamento negociada.*

A Taxa Interna de Retorno (“TIR”) apresentada no Estudo de Viabilidade pode variar significativamente conforme as seguintes variáveis: **(i)** condição de pagamento negociada; **(ii)** custos com taxas de juros ligados ao financiamento da aquisição contratada; e **(iii)** realização dos resultados estimados. Nesse contexto, recomenda-se que o Investidor Adquirente utilize a TIR apresentada no referido estudo apenas como parâmetro indicativo para sua análise do investimento, não devendo interpretá-la como uma taxa de retorno garantida.

15. *Possibilidade de a Taxa Interna de Retorno (TIR) ser inferior à projetada para o Investidor Adquirente que optou pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Apartamento.*

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que, caso tenham optado pela aquisição financiada da Unidade Autônoma Apartamento, a TIR do investimento poderá ser inferior à projetada. Isso ocorre porque os custos financeiros associados ao financiamento, como juros, encargos e eventuais reajustes contratuais, podem reduzir a rentabilidade líquida do investimento ao longo do tempo.

Além disso, a Ofertante esclarece que o financiamento constitui uma negociação independente da operação do Empreendimento e que as projeções de rendimento apresentadas não consideram os custos relacionados ao pagamento do financiamento. Dessa forma, variações nas taxas de juros, mudanças nas condições de crédito ou oscilações no mercado financeiro podem impactar significativamente o custo efetivo do financiamento, reduzindo o retorno final do investimento para os Investidores Adquirentes que optaram por essa modalidade de aquisição.

16. Atraso na entrega do Empreendimento poderá diminuir a taxa de retorno do investimento prevista no Estudo de Viabilidade.

O atraso na conclusão das obras e na entrega do Empreendimento, incluindo a mobília, decoração e equipagem das Unidades Autônomas Apartamento, poderá adiar o início da operação e, conseqüentemente, a geração de receitas. Esse adiamento pode impactar negativamente o fluxo de retorno previsto no Estudo de Viabilidade e reduzir a taxa de retorno esperada pelo Investidor Adquirente. A Promessa de Compra e Venda prevê a possibilidade de variação do prazo de entrega em até 180 (cento e oitenta) dias, para mais ou para menos, sem que isso configure descumprimento contratual. Além disso, atrasos superiores a esse limite podem ocorrer por motivos extraordinários, o que pode prolongar ainda mais o prazo para o início da operação do Empreendimento.

17. Possibilidade de desvalorização das Unidades Autônomas Apartamento, considerando sua destinação específica para uso como Residencial Sênior.

As Unidades Autônomas Apartamento vinculadas à SCP Sênior Living e destinadas à operação de locação sob o sistema de *Pool* estão sujeitas às oscilações do mercado imobiliário, o que impede qualquer garantia de valorização ou manutenção do valor investido a longo prazo. A valorização imobiliária observada nos últimos anos pode não se sustentar no futuro, podendo ocorrer desvalorização das unidades, seja em razão de condições macroeconômicas adversas, seja em decorrência de fatores específicos do Empreendimento e de seu modelo de operação.

O mercado imobiliário é influenciado por diversos fatores externos, como disponibilidade de crédito, taxas de juros, recessões econômicas e mudanças no perfil da demanda. A escassez de financiamento para aquisição de imóveis, o aumento do custo do crédito e instabilidades econômicas podem reduzir a atratividade e a liquidez das unidades, dificultando sua revenda ou locação em condições favoráveis. Além disso,

a destinação específica das Unidades Autônomas Apartamento como Residencial Sênior pode limitar a base de potenciais compradores e locatários, tornando sua revenda ou valorização ainda mais incertas quando comparadas a imóveis residenciais tradicionais com uso livre.

Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que o valor de mercado de suas unidades poderá ser impactado negativamente por fatores econômicos, setoriais e específicos do Empreendimento, podendo resultar em desvalorização ou estagnação dos preços ao longo do tempo.

18. *Possibilidade de modificações no projeto do Empreendimento.*

A Incorporadora poderá realizar alterações no projeto do Empreendimento, caso sejam necessárias por razões técnicas, exigências de órgãos públicos, concessionárias de serviços essenciais ou adequações exigidas pelo Corpo de Bombeiros.

Além disso, pequenas modificações que não alterem substancialmente as áreas comuns ou privativas poderão ser feitas, desde que as variações não excedam 5% (cinco por cento) da área total ou privativa originalmente prevista. Tais modificações podem impactar a configuração do empreendimento, sem que os Investidores Adquirentes tenham direito a compensação.

19. *Possíveis restrições ambientais e eventual existência de passivos ambientais e seus impactos sobre os resultados do Residencial Sênior e a remuneração dos Sócios Participantes.*

Futuras intervenções no Empreendimento, como reformas, escavações ou supressão de vegetação, poderão resultar em restrições ambientais, que, por sua vez, poderão gerar custos operacionais adicionais, impactando negativamente os resultados do Residencial Sênior e, conseqüentemente, a remuneração dos Sócios Participantes.

Adicionalmente, a existência ou a identificação superveniente de passivos ambientais, inclusive decorrentes de ocupações ou usos anteriores do imóvel onde se encontra o Empreendimento, poderá acarretar a necessidade de adoção de medidas corretivas, pagamento de multas, sanções administrativas ou obrigações de remediação, gerando custos relevantes e eventuais impedimentos à plena utilização do imóvel. A superveniência de normas ambientais mais restritivas ou exigências impostas por órgãos ambientais também pode impor limitações à operação do Residencial Sênior, à comercialização das Unidades Autônomas Apartamento ou ao próprio desenvolvimento do Empreendimento, podendo impactar sua viabilidade econômica e reduzir a liquidez do investimento. Dessa forma, os Sócios Participantes devem estar cientes de que a possibilidade de restrições futuras ou de passivos ambientais ocultos ou preexistentes pode representar um fator de risco relevante para o retorno do investimento.

20. Possibilidade de a Ofertante negar a cessão ou transferência de direitos e obrigações emergentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário.

Os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a cessão ou transferência dos direitos e obrigações decorrentes da Promessa de Compra e Venda para fins de investimento imobiliário estão sujeitos à observância de todos os seguintes requisitos: **(i)** plena adimplência do Investidor Adquirente com todos os pagamentos e demais obrigações contratuais; **(ii)** apresentação, pelo Investidor Adquirente e pelo cessionário, de certidões negativas fiscais e forenses, atestando a inexistência de ações que possam prejudicar a efetivação da cessão; **(iii)** aprovação de crédito do cessionário; **(iv)** anuência e autorização prévia e expressa da Incorporadora; e **(v)** pagamento, à Incorporadora, de taxa remuneratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor atualizado da Promessa de Compra e Venda.

21. Regulação aplicável ao setor imobiliário e de residenciais para o público sênior.

O setor imobiliário e de residenciais sênior está sujeito a uma ampla regulação, incluindo normas sanitárias, de assistência à saúde, acessibilidade, prestação de serviços e regulamentações municipais específicas. A Administradora Condominial se compromete a manter a conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, mas não há garantia de que conseguirá atender a eventuais novas exigências que venham a ser impostas.

Não se pode assegurar que novas normas regulatórias não serão aprovadas ou que não haverá interpretações mais rigorosas das regras vigentes, podendo ser exigidas adaptações operacionais e investimentos adicionais para a continuidade da prestação dos serviços. A necessidade de cumprimento dessas exigências pode aumentar os custos operacionais do Empreendimento, afetando sua rentabilidade e impactando adversamente os Investidores Adquirentes.

22. Possibilidade de conflito de interesses entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva em razão de relações contratuais em projetos similares.

A Ofertante e a empresa que atuará cumulativamente como Administradora Condominial e Sócia Ostensiva da SCP Sênior Living poderão, no futuro, estabelecer relações contratuais em outros empreendimentos similares ao presente Empreendimento. Caso isso ocorra, a existência de interesses comerciais mútuos entre as partes pode gerar conflitos de interesses, especialmente no que diz respeito à priorização de determinados projetos, à alocação de recursos e à condução das estratégias operacionais e financeiras.

Ainda que atualmente não exista qualquer vínculo contratual entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva para outros empreendimentos, eventual celebração de novos contratos entre essas partes poderá afetar a imparcialidade e a independência das decisões tomadas por essa empresa, seja na gestão condominial do Empreendimento, seja na administração econômica do *Pool* de Locações por meio da SCP Sênior Living.

Dessa forma, não há garantia de que eventuais contratos futuros entre a Ofertante e a Administradora Condominial/Sócia Ostensiva não resultem em decisões que favoreçam interesses distintos dos Investidores Adquirentes, o que pode impactar adversamente a operação e a rentabilidade do Empreendimento.

23. *O surgimento de novos concorrentes e/ou o fortalecimento dos concorrentes já existentes pode alterar a dinâmica do mercado.*

O setor de residenciais sênior no Brasil observa um recente movimento de profissionalização, com iniciativas estruturadas e atentas às demandas do público sênior, fatores que podem levar ao surgimento de novos concorrentes, prejudicando a situação financeira e os resultados operacionais do Residencial Sênior. Além disso, o Estudo de Viabilidade apurou que não existem barreiras de entrada relevantes nesse segmento de mercado, o que significa que é possível que outros empreendimentos, ainda que atualmente não estejam em planejamento ou sobre os quais não se tenha conhecimento, venham a ser implantados na região no médio ou longo prazo, o que poderia prejudicar os resultados do Empreendimento e a remuneração dos Investidores Adquirentes, provocando eventual vacância de Unidades Autônomas Apartamento, redução da taxa de ocupação ou diminuição forçada dos preços de estada para patamares inferiores aos pretendidos pela Administradora Condominial. Por isso, deve ser levada em conta a possibilidade de que tais concorrentes passem a oferecer produto equivalente e, assim, tornem-se competidores diretos do Empreendimento.

24. *Responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Investidores Adquirentes decorrente da construção e operação do Empreendimento.*

Os Investidores Adquirentes poderão ser impactados por eventuais processos judiciais, administrativos ou outros tipos de reivindicações monetárias, incluindo, mas não se limitando a ações cíveis, trabalhistas, previdenciárias, tributárias, ambientais, ações civis públicas e ações populares, movidas contra o Empreendimento. Essas demandas podem decorrer tanto da fase de construção do Empreendimento quanto da operação do Residencial Sênior pela Administradora Condominial, bem como da exploração do *Pool* de Locações pela Sócia Ostensiva no âmbito da SCP Sênior Living, podendo resultar em

prejuízos ao resultado operacional da SCP Sênior Living e, consequentemente, impactar a remuneração dos Investidores Adquirentes.

Além disso, na qualidade de proprietários das Unidades Autônomas Apartamento e Sócios Participantes da SCP Sênior Living, os Investidores Adquirentes poderão ser direta ou indiretamente afetados por passivos decorrentes dessas contingências.

Dessa forma, os Investidores Adquirentes devem estar cientes de que a aquisição das unidades e sua vinculação à operação do Residencial Sênior, incluindo a participação na SCP Sênior Living e na exploração do Pool de Locações, podem implicar riscos financeiros adicionais por eventual responsabilização em demandas judiciais e administrativas relacionadas ao Empreendimento.

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

(nos termos do Anexo D à Resolução CVM n.º 86)

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 9.552.129/0001-00, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Tupi, n.º 962, bairro Rio Branco, CEP 93336-010, neste ato representada por seus administradores, na forma de seu contrato social, **ADRIANO FADEL RIHAN**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade n.º 8006671542, SSP-RS, inscrito no Cadastro da Pessoa Física ("**CPF**") sob o n.º 479.951.220-04, residente e domiciliado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Alameda Victor Adalberto Kessler, n.º 111, apt. 401, bairro Auxiliadora, CEP 90.520-040, e **RONALDO SCHERER**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade n.º 1006085607, SJS-RS, inscrito no CPF sob o n.º 266.549.030-72, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Ernesto Silva, n.º 121, apt. 701, bairro Morro do Espelho, CEP 93.046-740 ("**Ofertante**"), na qualidade de incorporadora e ofertante das unidades autônomas apartamento do empreendimento imobiliários denominado "**Únicco Senior Living**", com destinação de uso misto, sob a forma de edifício comercial/hospedagem, compreendendo 102 (cento e duas) unidades imobiliárias autônomas apartamento ("**Unidades Autônomas Apartamento**"), sendo que o preço unitário mínimo das Unidades Autônomas Apartamento, a prazo, é de R\$742.003,79 (setecentos e quarenta e dois mil, três reais e setenta e nove centavos) ("**Empreendimento**" e "**CIC**", respectivamente), vem **DECLARAR**, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) todas as informações disponibilizadas aos potenciais investidores, inclusive aquelas constantes do "*Prospecto de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Denominado 'Únicco Senior Living'*" ("**Prospecto**") e do "*Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico-Financeira*" do Empreendimento, elaborado pela Bonum Hospitality & Real Estate e datado de junho de 2025, contendo as informações relativas ao Empreendimento, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo que os potenciais investidores tomem uma decisão fundamentada a respeito do Empreendimento e da Oferta (conforme definido no Prospecto); e
- (ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos CIC, dos riscos inerentes ao Empreendimento e de

quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Novo Hamburgo, 04 de março de 2026.

VSA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA.

DocuSigned by:

ADRIANO FADEL RIHAN

A9F3D0041AC64E8...

Nome: Adriano Fadel Rihan

Cargo: Diretor

Assinado por:

RONALDO SCHERER

890F42F5FE2045B...

Nome: Ronaldo Scherer

Cargo: Diretor

ANEXO V – DECLARAÇÃO DA OPERADORA CONDOMINIAL

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL*(nos termos do Anexo E à Resolução CVM n.º 86)*

Domani Gestão de Condomínios Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 59.829.876/0001-98, com sede na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Normélio Stabel, n.º 109, bairro Hamburgo Velho, CEP 93.540-310, neste ato representada, na forma de seu contrato social, por **ADEMAR EDGAR TREIN**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade n.º 8006532371, expedida pela SSP-RS, inscrito no CPF sob o n.º 163.933.330-49, residente e domiciliado na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Oscar Emílio Muller, n.º 118, apartamento 1.002, bairro Vila Nova, CEP 93.525-350, na qualidade de Diretor, e por **RONALDO SCHERER**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade n.º 1006085607, expedida pela SJS-RS, inscrito no CPF sob o n.º 266.549.030-72, residente e domiciliado na cidade de São Leopoldo, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Ernesto Silva, n.º 121, apto. 701, bairro Morro do Espelho, CEP 93.046-740, na qualidade de Diretor ("**Administradora Condominial**"), na qualidade de administradora condominial das unidades autônomas apartamento do empreendimento imobiliários denominado "**Únicco Senior Living**", com destinação de uso misto, sob a forma de edifício comercial/hospedagem, compreendendo 102 (cento e duas) unidades imobiliárias autônomas apartamento ("**Unidades Autônomas Apartamento**"), sendo que o preço unitário mínimo das Unidades Autônomas Apartamento, a prazo, é de R\$ 742.003,79 (setecentos e quarenta e dois mil, três reais e setenta e nove centavos) ("**Empreendimento**"), vem **DECLARAR**, em caráter irrevogável e irretratável, que todas as informações a serem disponibilizadas aos potenciais investidores, inclusive aquelas constantes do "*Prospecto de Distribuição Pública de Unidades Autônomas Objeto de Contratos de Investimento Coletivo no Empreendimento Denominado 'Únicco Senior Living' ('Prospecto')*" e do "*Estudo de Mercado e de Viabilidade Econômico-Financeira*" do Empreendimento, elaborado pela Bonum Hospitality & Real Estate e datado de junho de 2025, especificamente com relação ao Empreendimento e aos riscos a ele associados, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo que os potenciais investidores tomem uma decisão fundamentada a respeito do Empreendimento e da Oferta (conforme definido no Prospecto).

Novo Hamburgo, 04 de março de 2026.

Domani Gestão de Condomínios Ltda.

DocuSigned by:



642C02A4784044E...

Nome: Ademar Edgar Trein**Cargo:** Diretor

Assinado por:



890F42F5FE2045B...

Nome: Ronaldo Scherer**Cargo:** Diretor