

**MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO
DENOMINADO “LIVUS CORIFEU”**

RUA PIRES BRANDÃO, Nº 05, VILA BUTANTÃ

INTRODUÇÃO

A presente Convenção de Condomínio é estabelecida pela **LIVUS CORIFEU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.530.367/0001-80, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35239704842, em sessão de 11/08/2022, sob o protocolo nº SPP2230919155, com sede na Rua Funchal, nº 418, 21º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo – SP, representada neste ato nos termos de seu Contrato Social por **Alexandre Guilger Despontin**, brasileiro, engenheiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.917.885-3, inscrito no CPF/ME sob o nº 368.360.238-41, na qualidade de Incorporadora do empreendimento denominado “**LIVUS CORIFEU**”.

CAPÍTULO I

DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 1º. O empreendimento imobiliário objeto desta convenção, denominado “**LIVUS CORIFEU**” (“Condomínio” ou “Empreendimento”), regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, por toda a legislação aplicável e, especialmente, pela presente Convenção, e possuirá destinação mista, sendo composto por 04 (quatro) setores, quais sejam: Setor Residencial, Setor Não Residencial, Setor Loja 01 e Setor Loja 02 (“Setores”).

Parágrafo Primeiro: A cada um dos Setores corresponderá um Subcondomínio, de modo que cada um dos Setores não participará das questões relacionadas aos demais. As funções e custeio de cada um dos Setores serão distintas, em conformidade com as despesas que serão a eles atribuídas. Os Setores são, porém, integrantes do Condomínio e a ele subordinados.

Parágrafo Segundo: O Empreendimento possuirá 299 (duzentas e noventa e nove) unidades autônomas (“Unidades Autônomas”), distribuídas conforme dispõe o Artigo 2º desta Convenção.

Parágrafo Terceiro: O Setor Residencial conterá 254 (duzentas e cinquenta e quatro) Unidades Autônomas (“Unidades Residenciais”), localizadas no térreo e nos 1º ao 12º pavimentos da Torre A e nos 1º ao 12º pavimentos da Torre B, conforme definido no Artigo 2º abaixo, e suas Unidades Autônomas deverão ser utilizadas para fins exclusivamente residenciais.

Parágrafo Quarto: O Setor Não Residencial conterá 43 (quarenta e três) Unidades Autônomas (“Unidades Não Residenciais”), localizadas no 1º subsolo, conforme definido no Artigo 2º abaixo, e será utilizado exclusivamente para fins de serviços de hospedagem ou moradia.

Parágrafo Quinto: O Setor Loja 01 conterá 01 (uma) Unidade Autônoma (“Loja 01”), localizada nos 4º e 5º subsolos do Empreendimento, e será utilizado exclusivamente para fins de exploração de comércio diversificado de âmbito local.

Parágrafo Sexto: O Setor Loja 02 conterá 01 (uma) Unidade Autônoma (“**Loja 02**”), localizada nos 4º e 5º subsolos do Empreendimento, e será utilizado exclusivamente para fins de exploração de comércio diversificado de âmbito local.

Parágrafo Sétimo: É princípio fundamental desta Convenção que as Unidades Autônomas de cada um dos 04 (quatro) Setores tenham total independência política, administrativa, financeira e contábil em relação ao Condomínio. Assim, com exceção das questões que tenham repercussão no Condomínio como um todo, as questões relativas a cada Setor serão tratadas e solucionadas de modo independente.

Parágrafo Oitavo: Os Setores deverão possuir, cada qual, distinta e independentemente, entre outras, as contabilidades, contas-corrente, administração e ligações de água, luz e gás, bem como o que mais for viável de se estabelecer de modo independente para cada Setor, evitando-se, sempre que possível, registros, serviços e inscrições comuns aos Setores.

CAPÍTULO II

DA COMPOSIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ARTIGO 2º. O Empreendimento conterá 02 (duas) torres, com 05 (cinco) subsolos, térreo e 12 (doze) pavimentos superiores, além de ático e cobertura, possuirá 299 (duzentas e noventa e nove) Unidades Autônomas e será subdividido em 04 (quatro) Setores:

- a) **Setor Residencial:** Possui 254 (duzentas e cinquenta e quatro) Unidades Residenciais, das quais 14 (quatorze) estão localizadas no térreo, 120 (cento e vinte) estão localizadas do 1º ao 12º pavimento da Torre A, sendo 10 (dez) Unidades Residenciais por pavimento, 120 (cento e vinte) estão localizadas do 1º ao 12º pavimento da Torre B, sendo 10 (dez) Unidades Residenciais por pavimento, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo.;
- b) **Setor Não Residencial (NR1-12 – Serviço de Hospedagem ou Moradia):** Possui 43 (quarenta e três) Unidades Autônomas localizadas no 1º subsolo, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo;
- c) **Setor Loja 01 (NR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local):** Possui 01 (uma) Unidade Autônoma localizada nos 4º e 5º subsolos, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo.
- d) **Setor Loja 02 (NR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local):** Possui 01 (uma) Unidade Autônoma localizada nos 4º e 5º subsolos, além de áreas de uso comum e de uso exclusivo.

Parágrafo Primeiro: O Empreendimento terá acesso:

- a) **De pedestres**, pelo 5º subsolo, ao **Setor Residencial**, pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques; ao **Setor Não Residencial**, também pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques; ao **Setor Loja 01**, tanto pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques, como pela Rua Pires Brandão; e ao **Setor Loja 02**, tanto pela Avenida Corifeu de Azevedo Marques, como pela Rua Baltazar Rabêlo; e
- b) **De veículos**, pelo 5º subsolo, a todos os setores, pela Rua Baltazar Rabêlo.

Parágrafo Segundo: O Empreendimento será descrito, conforme projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, da seguinte forma:

SETOR RESIDENCIAL

5º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem do respectivo Setor, conforme descrito no Capítulo XI da presente Convenção.

Além das referidas vagas de garagem, o 5º subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de veículos, área de estacionamento e manobra de veículos, jardim sobre solo, reservatório de retardo, reservatório de reuso, sala elétrica, acesso de pedestre do setor, portarias 02 e 03, poço dos elevadores 02; 03; 04; 05; 06 e 07 e respectivos *halls* de acesso, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), depósito de material de limpeza (“DML”), área de depósito/apoio, abrigo de lixo, câmara de energia, reservatório inferior.

4º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem do respectivo setor, conforme descrito no Capítulo XI da presente Convenção.

Além das referidas vagas de garagem, o 4º subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, salas de pressurização, distribuidor geral (“DG”), centro de medição, sala de quadros elétricos, sala gerador, sala de tanques, poço dos elevadores 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso; área de manobra e estacionamento de veículos, área de circulação de pedestre, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), biciletário II, vestiário de biciletário, vestiário de funcionários, área de preparação de alimentos para funcionários (“APA”), administração (“ADM”), e vazios.

3º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem do respectivo setor, conforme descrito Capítulo XI da presente Convenção.

Além das referidas vagas de garagem, o 3º subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, área de estacionamento e manobra de veículos, área de circulação de pedestres, escada enclausurada e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), biciletário I.

2º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem do respectivo setor, conforme descrito Capítulo XI da presente Convenção.

Além das referidas vagas de garagem, o 2º subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, área de estacionamento e manobra de veículos, área de circulação de pedestres, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”).

1º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: escada de transição/escada enclausurada (acesso restrito ao pavimento), e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) (acesso restrito ao pavimento).

TÉRREO – LAZER COBERTO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por 14 (quatorze) Unidades Autônomas.

Além das referidas Unidades Autônomas, o térreo será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05; 06 e 07 e respectivos *halls* de acesso, terraço, salão de ginástica, salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, casa de bombas, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), escada enclausurada, *shafts*.

TÉRREO – LAZER DESCOBERTO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: lazer desoberto, laje impermeabilizada desoberta, 02 (duas) piscinas não aquecidas.

TORRE A - DO 1º AO 12º PAVIMENTO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por 120 (cento e vinte) Unidades Autônomas, a uma razão de 10 (dez) apartamentos por andar.

Além das referidas Unidades Autônomas, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 01; 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação de pedestres e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”).

TORRE B - DO 1º AO 12º PAVIMENTO: serão integrados por partes de propriedade e uso exclusivo, constituídas por 120 (cento e vinte) Unidades Autônomas, a uma razão de 10 (dez) apartamentos por andar.

Além das referidas Unidades Autônomas, cada pavimento será integrado ainda por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação de pedestres e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”).

ÁTICO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: reservatórios; casa de bombas; escada marinheiro; calhas; telha; e vazios.

COBERTURA: será integrada por partes de propriedade e uso comum, tais como: telhas; calhas; escada marinheiro.

SETOR NÃO RESIDENCIAL (NR1-12 - Serviço de Hospedagem ou Moradia)

5º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no Capítulo XI da presente Convenção.

Além das referidas vagas de garagem, o 5º subsolo será integrado, ainda, por outras partes de propriedade e uso comum, tais como: acesso de veículos, área de estacionamento e manobra de veículos, jardim sobre solo, reservatório de retardo, reservatório de reuso, sala elétrica, acesso de pedestre do setor, portaria 01, poço dos elevadores 08 e 09 e respectivos *halls* de acesso, escada enclausurada, depósito de material de limpeza (“DML”), reservatório inferior.

4º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, salas de pressurização, distribuidor geral (“DG”), centro de medição, sala de quadros elétricos, sala gerador, sala de tanques, escada enclausurada, vazios.

3º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: escada enclausurada.

2º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso comum, tais como: escada enclausurada.

1º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo, constituído por 43 (quarenta e três) Unidades Autônomas.

Além das referidas Unidades Autônomas, o 1º subsolo será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: poço dos elevadores 08 e 09 e respectivos *halls* de acesso, escada enclausurada, área de circulação de pedestres, *shafts* e áreas técnicas.

SETOR LOJA 01 (NR1-3 - Comércio Diversificado de Âmbito Local)

5º e 4º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo: 01 (uma) Unidade Autônoma, com escada interna e plataforma PNE.

O 5º subsolo, além de parte da referida Unidade Autônoma (andar inferior), será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no Capítulo XI da presente

Convenção, acesso de veículos, área de estacionamento e manobra de veículos, jardim sobre solo, reservatório de retardo, reservatório de reuso, sala elétrica, acesso de pedestre do setor.

O 4º subsolo, além de parte da referida Unidade Autônoma (andar superior), será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, salas de pressurização, distribuidor geral (“DG”), centro de medição, sala de quadros elétricos, sala gerador, sala de tanques.

SETOR LOJA 02
(NR1-3 - Comércio Diversificado de Âmbito Local)

5º e 4º SUBSOLO: será integrado por partes de propriedade e uso exclusivo: 01 (uma) Unidade Autônoma, com escada interna e plataforma PNE.

O 5º subsolo, além de parte da referida Unidade Autônoma (andar inferior), será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: parte da garagem, conforme descrito no Capítulo XI da presente Convenção, acesso de veículos, área de estacionamento e manobra de veículos, jardim sobre solo, reservatório de retardo, reservatório de reuso, sala elétrica, acesso de pedestre do setor.

O 4º subsolo, além de parte da referida Unidade Autônoma (andar superior), será integrado, ainda, por partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, salas de pressurização, distribuidor geral (“DG”), centro de medição, sala de quadros elétricos, sala gerador, sala de tanques.

CAPÍTULO III
DA DISCRIMINACÃO DAS DIFERENTES PARTES

ARTIGO 3º. O Empreendimento objeto da presente Convenção, pela sua natureza condominial, comprehende partes distintas, a saber:

- A)** Partes de propriedade comum a todos os Setores, adiante identificadas;
- B)** Partes de propriedade comum, mas de uso exclusivo de cada Setor ou de alguns deles em conjunto, adiante identificadas; e
- C)** Partes de propriedade exclusiva, constituídas pelas Unidades Autônomas.

A) SÃO PARTES OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUNS: aquelas assim definidas no artigo 3º da Lei nº 4591/64, artigo 1331, § 2º do Código Civil Brasileiro, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissoluvelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função sejam de uso comum, e muito especialmente, as seguintes, **que são compartilhadas por todos os setores:** no **5º subsolo:** acesso de veículos, área de estacionamento e manobra de veículos, jardim sobre solo, reservatório de retardo, reservatório de reuso e sala elétrica; e no **4º subsolo:** laje impermeabilizada, salas de pressurização, distribuidor geral (“DG”), centro de medição, sala de quadros elétricos, sala gerador e sala de tanques.

B) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM, MAS DE USO EXCLUSIVO DE CADA SETOR:

O **SETOR RESIDENCIAL** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo:** acesso de pedestre do setor, portarias 02 e 03, poço dos elevadores 02; 03; 04; 05; 06 e 07 e respectivos halls de acesso, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), depósito de material de limpeza (“DML”), área de depósito/apoio, abrigo de lixo, câmara de energia, 08 (oito) vagas para motos, numeradas de 41 a 48 para fins de identificação, e reservatório inferior;

Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário “LIVUS CORIFEU”

no **4º subsolo**: poço dos elevadores 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso; área de manobra e estacionamento de veículos, área de circulação de pedestre, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), biciletário II, vestiário biciletário, vestiário de funcionários, área de preparação de alimentos para funcionários (“APA”), administração (“ADM”) e 06 (seis) vagas para motos, numeradas de 35 a 40 para fins de identificação e vazios; no **3º subsolo**: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, área de estacionamento e manobra de veículos, área de circulação de pedestres, para motos, numeradas de 17 a 34 para fins de identificação; no **2º subsolo**: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, área de estacionamento e manobra de veículos, área de circulação de pedestres, escada enclausurada, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), biciletário I, e 18 (dezoito) vagas para pessoa com deficiência (“PcD”) e/ou para carga/descarga; no **1º subsolo**: escada de transição/escada enclausurada (acesso restrito ao pavimento) e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”) (acesso restrito ao pavimento); no **terreiro**: poço dos elevadores 01; 02; 03; 04; 05; 06 e 07 e respectivos *halls* de acesso, terraço, salão de ginástica, salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, lazer descoberto, laje impermeabilizada descoberta, 02 (duas) piscinas não aquecidas, casa de bombas, escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”), escada enclausurada e *shafts*; do **1º ao 12º pavimento da torre A**: poço dos elevadores 01; 02 e 03 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação de pedestres e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”); do **1º ao 12º pavimento da torre B**: poço dos elevadores 04; 05 e 06 e respectivos *halls* de acesso, *shafts*, área de circulação de pedestres e escada pressurizada com porta corta fogo (“PCF”); no **átilo**: reservatórios, casa de bombas, escada marinheiro, calhas, telha e vazios; e na **cobertura**: telhas, calhas, escada marinheiro.

O **SETOR NÃO RESIDENCIAL** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo**: acesso de pedestre do setor, portaria 01, poço dos elevadores 08 e 09 e respectivos *halls* de acesso, escada enclausurada, depósito de material de limpeza (“DML”), reservatório inferior e 01 (uma) vaga de garagem para carga/descarga; no **4º subsolo**: escada enclausurada e vazios; no **3º subsolo**: escada enclausurada; no **2º subsolo**: escada enclausurada; e no **1º subsolo**: poço dos elevadores 08 e 09 e respectivos *halls* de acesso, escada enclausurada, área de circulação de pedestres, *shafts* e áreas técnicas.

O **SETOR LOJA 01** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo**: acesso de pedestre do setor.

O **SETOR LOJA 02** utiliza, **com exclusividade**, as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo**: acesso de pedestre do setor.

B.1) PARTES DE PROPRIEDADE COMUM COMPARTILHADAS POR DETERMINADOS SETORES:

O **SETOR LOJA 01**; **SETOR LOJA 02** e **SETOR NÃO RESIDENCIAL** compartilham entre si as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo**: 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”).

O **SETOR LOJA 01** e **SETOR LOJA 02** compartilham entre si as seguintes partes de propriedade comum do Empreendimento: no **5º subsolo**: 01 (uma) vaga carga/descarga.

Parágrafo único: As áreas mencionadas nos itens B e B.1 acima somente poderão ser utilizadas pelos condôminos dos respectivos setores.

C) SÃO PARTES AUTÔNOMAS OU COISAS DE USO E PROPRIEDADE EXCLUSIVAS, cada uma das Unidades Autônomas do Setor Residencial; do Setor Não Residencial; do Setor Loja 01 e do Setor Loja 02, designadas, em conjunto, como **Unidades Autônomas**, a seguir discriminadas:

C.1) SETOR RESIDENCIAL

TORRE: N/A	
Pavimento	Numeração
Térreo	<p>Projeção da torre A: 04-A/ 05-A/ 06-A/ 07-A/ 08-A/ 09-A/ 10-A</p> <p>Projeção da torre B: 01-B/ 02-B/ 03-B/ 04-B/ 05-B/ 06-B/ 10-B</p>

TORRE: A	
Pavimento	Numeração
1º pavimento	101-A/ 102-A/ 103-A/ 104-A/ 105-A/ 106-A/ 107-A/ 108-A/ 109-A/ 110-A
2º pavimento	201-A/ 202-A/ 203-A/ 204-A/ 205-A/ 206-A/ 207-A/ 208-A/ 209-A/ 210-A
3º pavimento	301-A/ 302-A/ 303-A/ 304-A/ 305-A/ 306-A/ 307-A/ 308-A/ 309-A/ 310-A
4º pavimento	401-A/ 402-A/ 403-A/ 404-A/ 405-A/ 406-A/ 407-A/ 408-A/ 409-A/ 410-A
5º pavimento	501-A/ 502-A/ 503-A/ 504-A/ 505-A/ 506-A/ 507-A/ 508-A/ 509-A/ 510-A
6º pavimento	601-A/ 602-A/ 603-A/ 604-A/ 605-A/ 606-A/ 607-A/ 608-A/ 609-A/ 610-A
7º pavimento	701-A/ 702-A/ 703-A/ 704-A/ 705-A/ 706-A/ 707-A/ 708-A/ 709-A/ 710-A
8º pavimento	801-A/ 802-A/ 803-A/ 804-A/ 805-A/ 806-A/ 807-A/ 808-A/ 809-A/ 810-A
9º pavimento	901-A/ 902-A/ 903-A/ 904-A/ 905-A/ 906-A/ 907-A/ 908-A/ 909-A/ 910-A
10º pavimento	1001-A/ 1002-A/ 1003-A/ 1004-A/ 1005-A/ 1006-A/ 1007-A/ 1008-A/ 1009-A/ 1010-A
11º pavimento	1101-A/ 1102-A/ 1103-A/ 1104-A/ 1105-A/ 1106-A/ 1107-A/ 1108-A/ 1109-A/ 1110-A
12º pavimento	1201-A/ 1202-A/ 1203-A/ 1204-A/ 1205-A/ 1206-A/ 1207-A/ 1208-A/ 1209-A/ 1210-A

TORRE: B	
Pavimento	Numeração
1º pavimento	101-B/ 102-B/ 103-B/ 104-B/ 105-B/ 106-B/ 107-B/ 108-B/ 109-B/ 110-B
2º pavimento	201-B/ 202-B/ 203-B/ 204-B/ 205-B/ 206-B/ 207-B/ 208-B/ 209-B/ 210-B
3º pavimento	301-B/ 302-B/ 303-B/ 304-B/ 305-B/ 306-B/ 307-B/ 308-B/ 309-B/ 310-B
4º pavimento	401-B/ 402-B/ 403-B/ 404-B/ 405-B/ 406-B/ 407-B/ 408-B/ 409-B/ 410-B
5º pavimento	501-B/ 502-B/ 503-B/ 504-B/ 505-B/ 506-B/ 507-B/ 508-B/ 509-B/ 510-B
6º pavimento	601-B/ 602-B/ 603-B/ 604-B/ 605-B/ 606-B/ 607-B/ 608-B/ 609-B/ 610-B
7º pavimento	701-B/ 702-B/ 703-B/ 704-B/ 705-B/ 706-B/ 707-B/ 708-B/ 709-B/ 710-B
8º pavimento	801-B/ 802-B/ 803-B/ 804-B/ 805-B/ 806-B/ 807-B/ 808-B/ 809-B/ 810-B
9º pavimento	901-B/ 902-B/ 903-B/ 904-B/ 905-B/ 906-B/ 907-B/ 908-B/ 909-B/ 910-B
10º pavimento	1001-B/ 1002-B/ 1003-B/ 1004-B/ 1005-B/ 1006-B/ 1007-B/ 1008-B/ 1009-B/ 1010-B
11º pavimento	1101-B/ 1102-B/ 1103-B/ 1104-B/ 1105-B/ 1106-B/ 1107-B/ 1108-B/ 1109-B/ 1110-B
12º pavimento	1201-B/ 1202-B/ 1203-B/ 1204-B/ 1205-B/ 1206-B/ 1207-B/ 1208-B/ 1209-B/ 1210-B

**C.2) SETOR NÃO RESIDENCIAL
(NR1-12)**

TORRE: N/A	
Pavimento	Numeração
1º subsolo	01/ 02/ 03/ 04/ 05/ 06/ 07/ 08/ 09/ 10/ 11/ 12/ 13/ 14/ 15/ 16/ 17/ 18/ 19/ 20/ 21 22/ 23/ 24/ 25/ 26/ 27/ 28/ 29/ 30/ 31/ 32/ 33/ 34/ 35/ 36/ 37/ 38/ 39/ 40/ 41/ 42/ 43.

**C.3) SETOR LOJA 01
(NR1-3)**

TORRE: N/A	
Pavimento	Numeração
4º e 5º subsolo	Loja 01

**C.4) SETOR LOJA 02
(NR1-3)**

TORRE: N/A	
Pavimento	Numeração
4º e 5º subsolo	Loja 02

Parágrafo Único: As partes e coisas referidas nesta cláusula, bem como aquelas que se relacionarem com o conjunto do Condomínio, não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de 2/3 (dois terços) da totalidade das frações ideais dos condôminos.

TÍTULO I – ÁREAS COMUNS COMPARTILHADAS ENTRE TODOS OS SETORES

ARTIGO 4º. As partes comuns estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Condomínio ou da administradora por eventuais estragos e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Cada condômino terá direito a usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais ou as condições, renome e categoria do Condomínio, bem como as áreas de uso exclusivo de cada Setor.

Parágrafo Segundo: O Condomínio, nas áreas comuns, compromete-se a revisar semestralmente o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como das paredes de azulejo, direcionando especial atenção aos pontos de encontro entre as paredes e os pisos, conforme especificações constantes no

Manual do Proprietário.

Parágrafo Terceiro: O Condomínio deverá – no período de 03 (três) em 03 (três) anos – conservar e revisar a fachada do Empreendimento, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Quarto: O Condomínio deverá conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias, principalmente as de ferro e/ou alumínio, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Quinto: O Condomínio compromete-se a evitar que gorduras ou resíduos sólidos sejam jogados nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios das áreas comuns, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Sexto: Deverão ser feitos, pelo Condomínio, contratos de manutenção para todos e quaisquer equipamentos das áreas comuns, notadamente elevadores, bombas de água potável e águas pluviais, luz de emergência, antena coletiva e interfones, portões, gerador de energia elétrica, motores de pressurização, bombas de esgoto, equipamentos de ar-condicionado, paisagismo e piso elevado. Deverá também o Condomínio providenciar a manutenção dos móveis, utensílios e equipamentos instalados nas áreas comuns. O mesmo deve ser realizado pelos Subcondomínios, nas respectivas áreas comuns de seu Setor.

Parágrafo Sétimo: Compete ao Síndico do Condomínio diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns ao Condomínio e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores.

Parágrafo Oitavo: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de inteira responsabilidade do Condomínio, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

Parágrafo Nono: As obras de caráter coletivo que interessarem à estrutura do Empreendimento e as partes e coisas de propriedade comum serão feitas com o concurso pecuniário dos condôminos de todos os Setores, na proporção de suas frações ideais, em conformidade com o rateio estipulado no Capítulo IX abaixo.

TÍTULO II – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR RESIDENCIAL

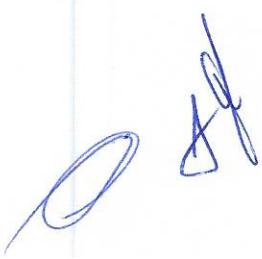
ARTIGO 5º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Residencial não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Residencial.

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Residencial estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Residencial diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

TÍTULO III – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR NÃO RESIDENCIAL

ARTIGO 6º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Não Residencial não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Não Residencial.



Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Não Residencial estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Não Residencial diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

TÍTULO IV – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR LOJA 01

ARTIGO 7º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Loja 01 não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Loja 01.

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Loja 01 estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Loja 01 diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

TÍTULO V – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DO SETOR LOJA 02

ARTIGO 8º. As partes e coisas referidas nesta cláusula e que se localizem na área do Setor Loja 02 não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Setor Loja 02.

Parágrafo Primeiro: As partes comuns do Setor Loja 02 estarão sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade do Subcondomínio, Condomínio, dos demais Setores ou da administradora do Condomínio por eventuais estragos, sendo somente entregues aos proprietários após o pagamento da multa prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Compete ao Subsíndico do Setor Loja 02 diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns do Setor e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos condôminos deste Setor.

TÍTULO VI – ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO DE CADA SETOR

ARTIGO 9º. As partes, dependências e instalações de cada um dos Setores que compõem o Condomínio são de uso e fruição exclusivos dos titulares as Unidades Autônomas do respectivo Setor, bem como de seus ocupantes ou visitantes, sem qualquer participação ou interferência dos demais Setores.

CAPÍTULO IV

DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário “LIVUS CORIFEU”



ARTIGO 10º. O cálculo das áreas das edificações e discriminação das frações ideais de terreno e coisas comuns acham-se explicitados no quadro da NBr-12.721 e nos itens abaixo, sendo certo que as Unidades Autônomas estão descritas e caracterizadas em conformidade com o anexo auxiliar da NBr-12.721, conforme abaixo:

DAS ÁREAS, FRAÇÕES IDEIAS E CONFRONTAÇÕES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

ARTIGO 11. As Unidades Autônomas possuirão as seguintes áreas, frações ideias e confrontações:

- Áreas e frações ideias:

SETOR RESIDENCIAL

1) TORRE: N/A

TÉRREO

- Projeção da torre A:

1 – O apartamento final 04 conterá 57,47m² de área privativa total, área comum de 33,35m², perfazendo a área total construída de 90,82m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003227115.

2 – O apartamento final 05 conterá 55,70m² de área privativa total, área comum de 33,09m², perfazendo a área total construída de 88,79m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003179481.

3 – Os apartamentos finais 06 e 09 conterão cada um deles, 52,01m² de área privativa total, área comum de 32,79m², perfazendo a área total construída de 84,80m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003123672.

4 – O apartamento final 07 conterá 52,29m² de área privativa total, área comum de 32,58m², perfazendo a área total construída de 84,87m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003086990.

5 – O apartamento final 08 conterá 53,05m² de área privativa total, área comum de 32,66m², perfazendo a área total construída de 85,71m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003098938.

6 – O apartamento final 10 conterá 56,08m² de área privativa total, área comum de 33,18m², perfazendo a área total construída de 89,26m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003194992.

- Projeção da torre B:

7 – Os apartamentos finais 01 e 04 conterão cada um deles, 52,01m² de área privativa total, área comum de 32,79m², perfazendo a área total construída de 84,80m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003123672.

8 – O apartamento final 02 conterá 53,05m² de área privativa total, área comum de 32,66m², perfazendo a área total construída de 85,71m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003098938.

9 – O apartamento final 03 conterá 52,29m² de área privativa total, área comum de 32,58m², perfazendo a área total construída de 84,87m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003086990.

10 – O apartamento final 05 conterá 55,70m² de área privativa total, área comum de 33,09m², perfazendo a área total construída de 88,79m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003179481.

11 – O apartamento final 06 conterá 57,47m² de área privativa total, área comum de 33,35m², perfazendo a área total construída de 90,82m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003227115.

12 – O apartamento final 10 conterá 56,48m² de área privativa total, área comum de 33,21m², perfazendo a área total construída de 89,69m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003201281.

2) TORRE A

1º ao 4º PAVIMENTO

13 – Os apartamentos finais 01, 04, 06 e 09 conterão cada um deles, 40,55m² de área privativa total, área comum de 31,79m², perfazendo a área total construída de 72,34m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002943511.

14 – Os apartamentos finais 02, 03, 07 e 08 conterão cada um deles, 39,43m² de área privativa total, área comum de 31,48m², perfazendo a área total construída de 70,91m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002884820.

15 – Os apartamentos finais 05 e 10 conterão cada um deles, 40,49m² de área privativa total, área comum de 31,78m², perfazendo a área total construída de 72,27m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002940367.

5º ao 12º PAVIMENTO

16 – Os apartamentos finais 01, 04, 06 e 09 conterão cada um deles, 40,55m² de área privativa total, área comum de 43,12m², perfazendo a área total construída de 83,67m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003202905.

17 – Os apartamentos finais 02, 03, 07 e 08 conterão cada um deles, 39,43m² de área privativa total, área comum de 42,80m², perfazendo a área total construída de 82,23m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003144214.

18 – Os apartamentos finais 05 e 10 conterão cada um deles, 40,49m² de área privativa total, área comum de 43,10m², perfazendo a área total construída de 83,59m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003199761.

3) TORRE B

1º ao 4º PAVIMENTO

19 – Os apartamentos finais 01, 04, 06 e 09 conterão cada um deles, 40,55m² de área privativa total, área comum de 31,79m², perfazendo a área total construída de 72,34m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002943511.

20 – Os apartamentos finais 02, 03, 07 e 08 conterão cada um deles, 39,43m² de área privativa total, área comum de 31,48m², perfazendo a área total construída de 70,91m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002884820.

21 – Os apartamentos finais 05 e 10 conterão cada um deles, 40,49m² de área privativa total, área comum de 31,78m², perfazendo a área total construída de 72,27m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002940367.

5º PAVIMENTO

22 – Os apartamentos finais 01, 04, 06 e 09 conterão cada um deles, 40,55m² de área privativa total, área comum de 43,12m², perfazendo a área total construída de 83,67m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003202905.

23 – Os apartamentos finais 02, 03 e 08 conterão cada um deles, 39,43m² de área privativa total, área comum de 42,80m², perfazendo a área total construída de 82,23m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003144214.

24 – O apartamento final 07 conterá 39,43m² de área privativa total, área comum de 31,48m², perfazendo a área total construída de 70,91m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002884820.

25 – Os apartamentos finais 05 e 10 conterão cada um deles, 40,49m² de área privativa total, área comum de 43,10m², perfazendo a área total construída de 83,59m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003199761.

6º ao 12º PAVIMENTO

26 – Os apartamentos finais 01, 04, 06 e 09 conterão cada um deles, 40,55m² de área privativa total, área comum de 43,12m², perfazendo a área total construída de 83,67m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003202905.

27 – Os apartamentos finais 02, 03, 07 e 08 conterão cada um deles, 39,43m² de área privativa total, área comum de 42,80m², perfazendo a área total construída de 82,23m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003144214.

28 – Os apartamentos finais 05 e 10 conterão cada um deles, 40,49m² de área privativa total, área comum de 43,10m², perfazendo a área total construída de 83,59m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,003199761.

SETOR NÃO RESIDENCIAL

29 – A unidade autônoma final 01 conterá 31,93m² de área privativa total, área comum de 26,51m², perfazendo a área total construída de 58,44m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002377581.

30 – A unidade autônoma final 02 conterá 30,93m² de área privativa total, área comum de 26,22m², perfazendo a área total construída de 57,15m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002325178.

31 – A unidade autônoma final 03 conterá 31,03m² de área privativa total, área comum de 26,25m², perfazendo a área total construída de 57,28m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002330418.

32 – A unidade autônoma final 04 conterá 30,36m² de área privativa total, área comum de 26,06m², perfazendo a área total construída de 56,42m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002295308.

33 – As unidades autônomas finais 05 e 37 conterão cada um deles, 30,90m² de área privativa total, área comum de 26,21m², perfazendo a área total construída de 57,11m², correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002323606.



34 – As unidades autônomas finais 06, 38 e 41 conterão cada um deles, $34,92m^2$ de área privativa total, área comum de $27,37m^2$, perfazendo a área total construída de $62,29m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002534266.

35 – As unidades autônomas finais 07, 39 e 40 conterão cada um deles, $34,66m^2$ de área privativa total, área comum de $27,30m^2$, perfazendo a área total construída de $61,96m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002520641.

36 – A unidade autônoma final 08 conterá $48,31m^2$ de área privativa total, área comum de $31,23m^2$, perfazendo a área total construída de $79,54m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003235941.

37 – As unidades autônomas finais 09 e 35 conterão cada um deles, $67,68m^2$ de área privativa total, área comum de $36,81m^2$, perfazendo a área total construída de $104,49m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004250985.

38 – As unidades autônomas finais 10, 11, 33 e 34 conterão cada um deles, $41,22m^2$ de área privativa total, área comum de $29,18m^2$, perfazendo a área total construída de $70,40m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002864404.

39 – As unidades autônomas finais 12 e 32 conterão cada um deles, $90,68m^2$ de área privativa total, área comum de $39,22m^2$, perfazendo a área total construída de $129,90m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,004689964.

40 – A unidade autônoma final 13 conterá $55,63m^2$ de área privativa total, área comum de $31,37m^2$, perfazendo a área total construída de $87,00m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,003261147.

41 – As unidades autônomas finais 14 e 28 conterão cada um deles, $41,99m^2$ de área privativa total, área comum de $27,86m^2$, perfazendo a área total construída de $69,85m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002624870.

42 – As unidades autônomas finais 15 e 29 conterão cada um deles, $40,02m^2$ de área privativa total, área comum de $27,39m^2$, perfazendo a área total construída de $67,41m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002537777.

43 – A unidade autônoma final 16 conterá $37,84m^2$ de área privativa total, área comum de $26,88m^2$, perfazendo a área total construída de $64,72m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002445548.

44 – A unidade autônoma final 17 conterá $39,56m^2$ de área privativa total, área comum de $27,38m^2$, perfazendo a área total construída de $66,94m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002535681.

45 – A unidade autônoma final 18 conterá $32,26m^2$ de área privativa total, área comum de $25,27m^2$, perfazendo a área total construída de $57,53m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002152039.

46 – A unidade autônoma final 19 conterá $38,49m^2$ de área privativa total, área comum de $27,06m^2$, perfazendo a área total construída de $65,55m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002478509.

47 – A unidade autônoma final 20 conterá $39,09m^2$ de área privativa total, área comum de $27,19m^2$, perfazendo a área total construída de $66,28m^2$, correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002502248.

48 – As unidades autônomas finais 21 e 23 conterão cada um deles, $41,51m^2$ de área privativa total, área comum de $27,81m^2$, perfazendo a área total construída de $69,32m^2$, correspondendo-lhes o coeficiente de proporcionalidade de 0,002615123.

49 – A unidade autônoma final 22 conterá 40,24m² de área privativa total, área comum de 27,49m², perfazendo a área total construída de 67,73m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002556275.

50 – A unidade autônoma final 24 conterá 43,82m² de área privativa total, área comum de 28,40m², perfazendo a área total construída de 72,22m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002721135.

51 – A unidade autônoma final 25 conterá 42,54m² de área privativa total, área comum de 28,08m², perfazendo a área total construída de 70,62m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002662863.

52 – A unidade autônoma final 26 conterá 35,37m² de área privativa total, área comum de 26,05m², perfazendo a área total construída de 61,42m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002293736.

53 – A unidade autônoma final 27 conterá 40,70m² de área privativa total, área comum de 27,50m², perfazendo a área total construída de 68,20m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002557271.

54 – A unidade autônoma final 30 conterá 37,83m² de área privativa total, área comum de 26,88m², perfazendo a área total construída de 64,71m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002445024.

55 – A unidade autônoma final 31 conterá 39,53m² de área privativa total, área comum de 27,37m², perfazendo a área total construída de 66,90m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002534109.

56 – A unidade autônoma final 36 conterá 32,74m² de área privativa total, área comum de 26,74m², perfazendo a área total construída de 59,48m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,0024240027.

57 – A unidade autônoma final 42 conterá 34,83m² de área privativa total, área comum de 27,35m², perfazendo a área total construída de 62,18m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002529549.

58 – A unidade autônoma final 43 conterá 35,85m² de área privativa total, área comum de 27,64m², perfazendo a área total construída de 63,49m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,002583000.

SETOR LOJA 01

59 – A unidade autônoma designada Loja 01 conterá 1.151,14m² de área privativa total, área comum de 331,56m², perfazendo a área total construída de 1.482,70m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,060323088.

SETOR LOJA 02

60 – A unidade autônoma designada Loja 02 conterá 682,22m² de área privativa total, área comum de 196,50m², perfazendo a área total construída de 878,72m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 0,035750315.



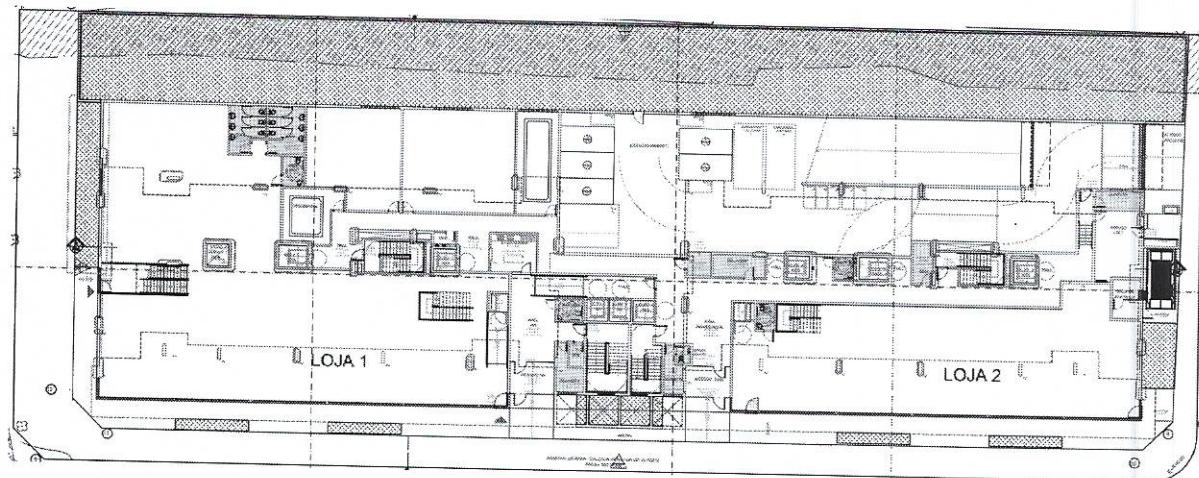
▪ Confrontações das Unidades Autônomas:

Referência para as torres A e B: considerando o observador situado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, olhando para o imóvel.

Torre: N/A

5º subsolo

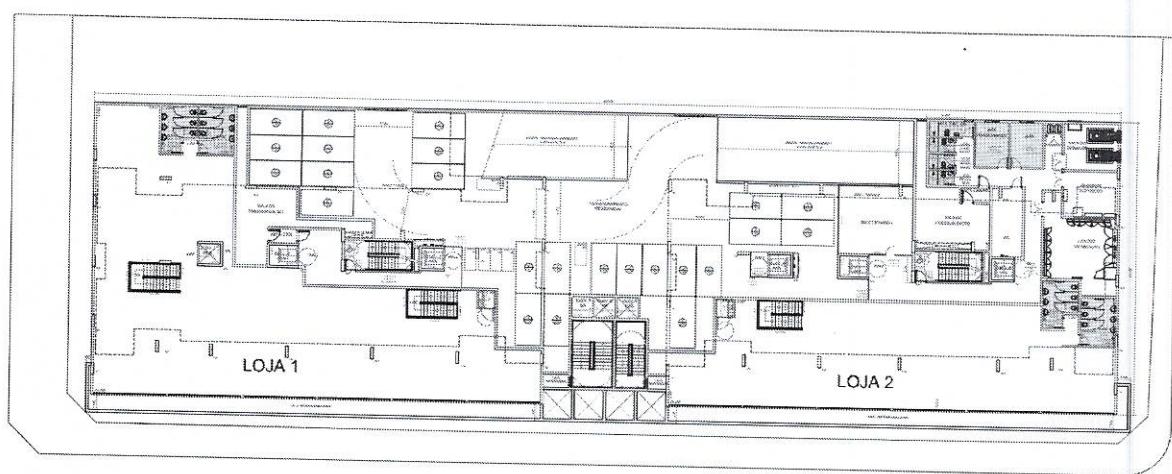
(Setor Loja 01 e Setor Loja 02)



Torre: N/A

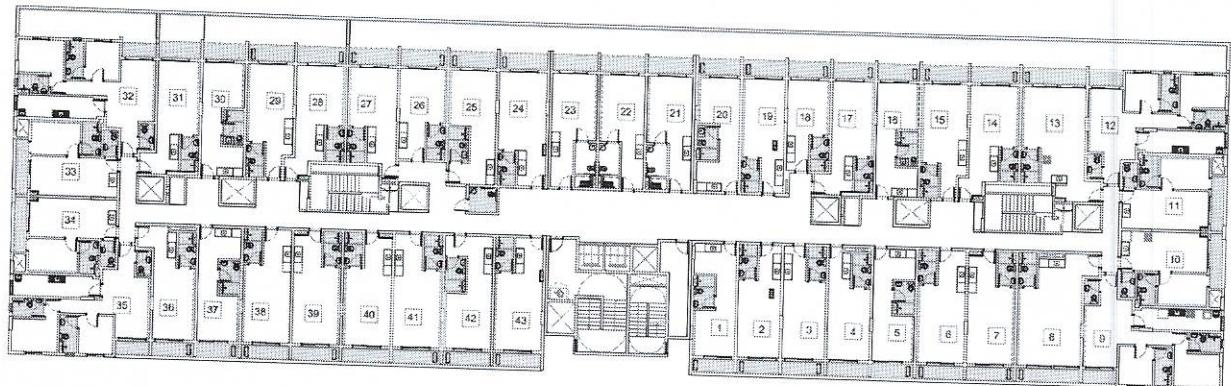
4º subsolo

(Setor Loja 01 e Setor Loja 02)



Torre: N/A

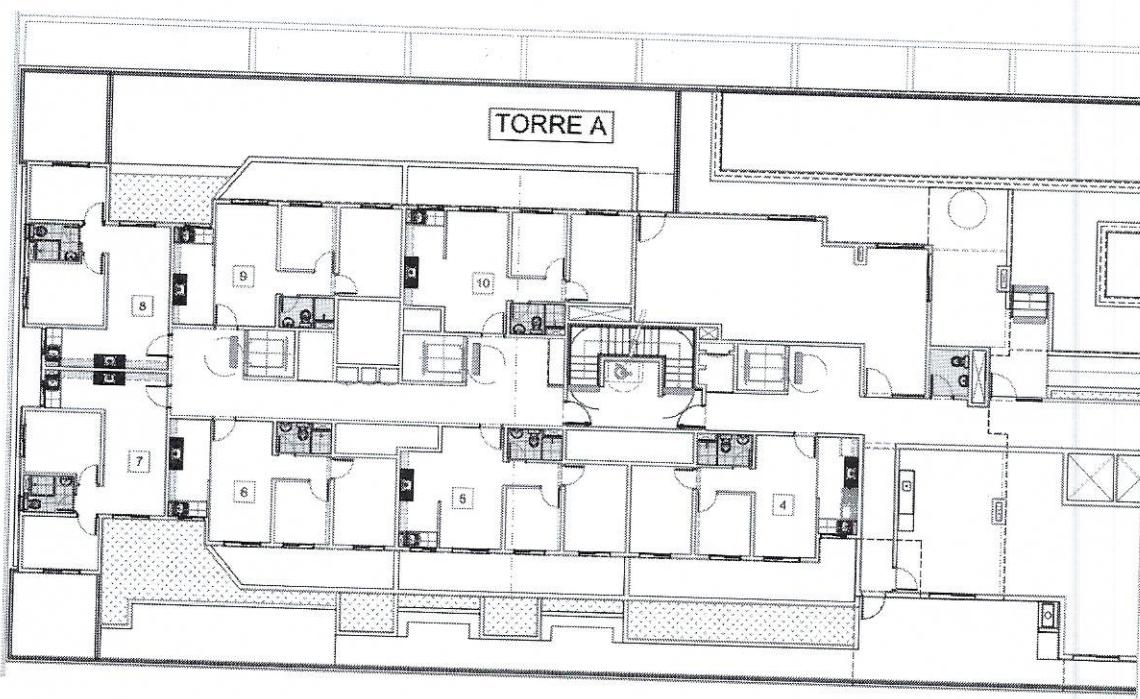
1º subsolo
(Setor Não Residencial)



Torre: N/A

Térreo
(Setor Residencial)

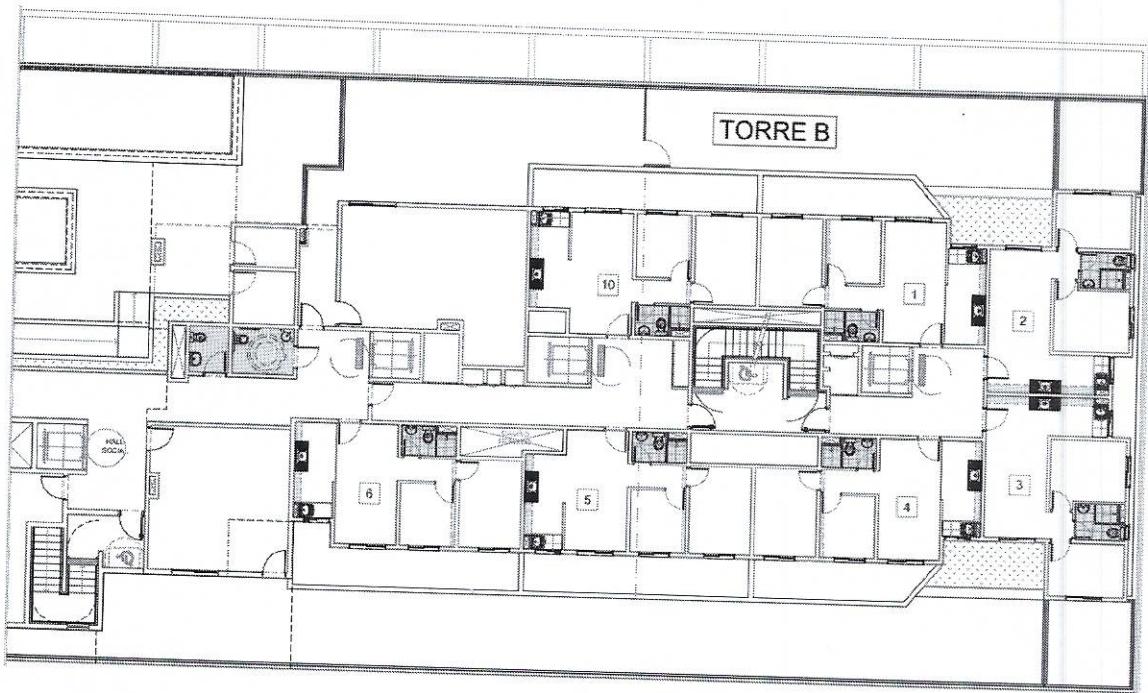
• **Projeção da torre A:**



[continua na página seguinte]

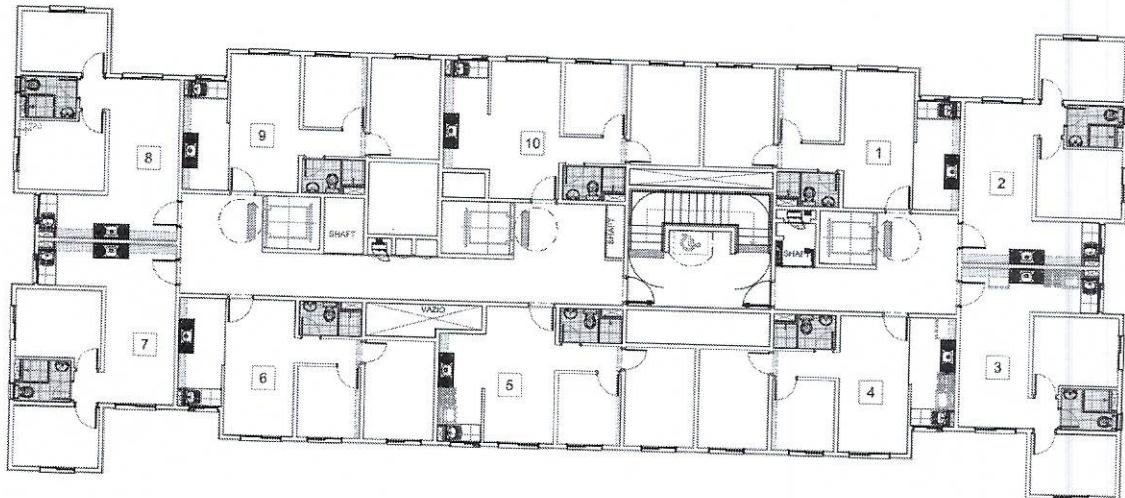
[Handwritten signature]

- **Projeção da torre B:**



Torre: A e B

1º ao 12º pavimento
(Setor Residencial)



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

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

Parágrafo Terceiro: Os serviços de limpeza das Unidades Autônomas e de seus móveis não devem

prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua Unidade Autônoma, sobretudo as instalações sanitárias.

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

Parágrafo Quinto: Os condôminos obrigam-se, ainda, a permitir, em horário comercial e inclusive em finais de semana, o livre ingresso, nas áreas comuns do Condomínio, de corretores de imóveis responsáveis pela comercialização de Unidades Autônomas.

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

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

Parágrafo Oitavo: Os condôminos, em suas Unidades Autônomas, comprometem-se a revisar o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, se houver, bem como das paredes de azulejo, direcionando especial atenção aos pontos de encontro entre as paredes e os pisos, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Nono: Os condôminos deverão conservar e fazer a manutenção adequada das esquadrias de suas Unidades Autônomas, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo: Os condôminos comprometem-se a não jogar gorduras ou resíduos sólidos nos ralos dos pisos, pias ou lavatórios, bem como a limpar os ralos, a fim de evitar entupimento e mal cheiro, conforme especificações constantes no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Primeiro: Os condôminos deverão evitar que qualquer prestador de serviço, por ocasião de montagem de armários e gabinetes, bem como de outros reparos na Unidade Autônoma, danifique ou retire os sifões e flexíveis das pias, dos banheiros e cozinhas ou, ainda, perfure inadvertidamente parte da canalização elétrica, hidráulica ou de gás, conforme especificações constantes do Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Segundo: Os condôminos em cujas Unidades Autônomas forem realizadas obras serão responsáveis pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas dos corredores e outros locais de uso comum, não podendo ser depositados em tais áreas quaisquer objetos ou entulhos, sob pena de mandar o Condomínio retirá-los, cobrando as despesas do condômino infrator.

Parágrafo Décimo Terceiro: Os condôminos deverão respeitar o limite de carga estabelecido para utilização de energia elétrica e peso nas lajes, em observância ao disposto no Manual do Proprietário.

Parágrafo Décimo Quarto: Em conformidade com a Lei Estadual Antitabagista nº 13.541, de 07 de maio de 2009, fica estritamente proibida a utilização de cigarro ou derivados do tabaco em áreas de uso comum do Condomínio, sejam elas fechadas ou parcialmente fechadas.

Parágrafo Décimo Quinto: O não cumprimento das disposições acima poderá causar danos que serão de

inteira responsabilidade dos condôminos, podendo inclusive comprometer a garantia prevista em lei.

CAPÍTULO V DA DESTINAÇÃO DA LOJA 01 E DA LOJA 02

ARTIGO 12. As atividades a serem exploradas na Loja 01 e na Loja 02 deverão respeitar as atividades enquadradas na categoria de uso nR1-3 – Comércio Diversificado de Âmbito Local, conforme anexo único do Decreto nº 57.378, de 13 de outubro de 2016 da Prefeitura Municipal de São Paulo, ou do ato normativo que venha a substituí-lo.

Parágrafo Primeiro: A destinação das Unidades Autônomas que compõem os Setores Loja 01 e Loja 02 não poderá ser alterada sem o consentimento expresso da totalidade dos condôminos do Condomínio, bem como dependerá de aprovação de projeto modificativo na Prefeitura Municipal e órgãos competentes.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS DO SETOR NÃO RESIDENCIAL

ARTIGO 13. O Setor Não Residencial terá a destinação prevista na categoria NR1-12, nos termos do Anexo Único Decreto Municipal nº 57.378/16, ou seja, serviços de hospedagem ou moradia, sendo admitida a locação por temporada, mediante contratos de hospedagem, que deverão ser regulados por Assembleia Geral do Setor Não Residencial, respeitando-se a legislação vigente, bem como as exigências da moral e dos bons costumes.

CAPÍTULO VII DAS PROIBIÇÕES

ARTIGO 14. É vedado aos condôminos:

- a) Mudar a forma, a cor ou aspecto externo da fachada do Empreendimento, desrespeitando o projeto arquitetônico;
- b) Executar quaisquer obras adicionais, tais como gradis, portões, etc., sem um devido e adequado projeto que respeite o estilo do empreendimento e seu projeto arquitetônico;
- c) Mudar a forma, a cor ou o aspecto externo de sua Unidade Autônoma, salvo permissão unânime de todos os condôminos e ressalvado o disposto no parágrafo quarto abaixo;
- d) Decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidade diversas das empregadas no Empreendimento, devendo qualquer pintura ser feita com a autorização do subsíndico do respectivo Setor, após a deliberação dos condôminos;
- e) Embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, águas e impurezas;
- f) Empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do Condomínio ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza;
- g) Afixar cartazes e anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, halls e vestíbulos;

- h) Cuspir, atirar papéis, pontas de cigarros e detritos nas partes e coisas comuns;
- i) Usar alto-falantes, instrumento ou aparelho de som que cause incômodo aos condôminos ou ocupantes das demais Unidades Autônomas;
- j) Ter e usar objeto, instalações, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável ou odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das Unidades Autônomas ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do Condomínio;
- k) Lançar lixo em local não apropriado ou não indicado pelo regulamento interno;
- l) Utilizar-se dos empregados do Condomínio ou Subcondomínios para serviços particulares;
- m) Manter animais de grande porte e/ou ruidosos e/ou que causem perturbações aos demais condôminos;
- n) Lavar áreas secas ou qualquer outra que somente possa ser tratada por outro meio que dispense a lavagem; e
- o) Permitir que qualquer torneira ou registro permaneçam abertos ou com defeito, provocando, desta forma, vazamentos que venham a prejudicar a própria Unidade Autônoma assim, como as dos demais ou as áreas comuns.

Parágrafo Primeiro: O condômino é responsável pelos danos que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comum, seja nas Unidades Autônomas de outros condôminos.

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

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

Parágrafo Quarto : Fica expressamente proibida ao Condomínio, aos Subcondomínios e aos condôminos a utilização de água subterrânea para qualquer finalidade, não se responsabilizando a incorporadora pelas eventuais consequências advindas do uso indevido.

CAPÍTULO VIII

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

ARTIGO 15. As decisões assembleares assim se estruturam:

- a) nas assembleias gerais do Condomínio, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse comum de todos os Setores, que digam respeito ao Condomínio como um todo, bem como ao relacionamento do Condomínio com terceiros;
- b) nas assembleias gerais específicas de cada Setor, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo Setor; e
- c) nas assembleias com participação de mais de um Setor, mas não de todos, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse exclusivo e compartilhado desses Setores.

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

- a) pelo Síndico do Condomínio;
- b) pelo Subsíndico de qualquer um dos Setores;
- c) por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo: As convocações, deliberações e conduções dos trabalhos das assembleias gerais de cada Setor (“Assembleia Geral do Setor”), bem como a aplicação de suas disposições, obedecerão, no que couber, às formalidades e normas previstas para a Assembleia Geral do Condomínio, abaixo relacionadas, observadas as peculiaridades dispostas nesta Convenção.

TÍTULO “I” – DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

ARTIGO 16. Anualmente, será realizada a Assembleia Geral Ordinária do Condomínio (“AGO”), a fim de deliberar sobre os seguintes assuntos:

- a) Apreciação e aprovação do orçamento proposto pelo Síndico para o Condomínio e do orçamento proposto pelos Subsíndicos para cada Setor;
- b) Eleição do Síndico do Condomínio, dos Subsíndicos de cada Setor, do Conselho Fiscal do Condomínio e do Conselho Fiscal de cada Setor;
- c) Apreciação e deliberação sobre as contas do Síndico do Condomínio e dos Subsíndicos de cada Setor, relativas ao exercício findo.
- d) Resolução sobre os demais assuntos de interesse geral dos condôminos do Condomínio, que tenham constado do edital de convocação, inclusive eventuais recursos contra decisões do Síndico do Condomínio e dos Subsíndicos de cada Setor;
- e) Indicação, quando necessário, dos condôminos que devem assinar os termos de abertura e encerramento do livro de atas das assembleias dos condôminos.
- f) Imposição de multas aos condôminos e apreciação de recursos por eles interpostos.

Parágrafo Primeiro: A AGO será convocada pelo Síndico por meio de carta ou por meio digital, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, designando dia, hora e local, com menção da “ordem do dia” a ser votada. Na falta dessa convocação, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-la.

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

Parágrafo Terceiro: Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da AGO serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, sendo eleito um presidente para dirigir os trabalhos e um secretário para a lavratura da ata no livro próprio.

Parágrafo Quarto: Em segunda convocação, a AGO poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Parágrafo Quinto: Os condôminos poderão ser representados na AGO por procurador com poderes especiais, mediante procuração escrita e específica, desde que o mandatário não seja o Síndico do Condomínio, um dos Subsíndicos, nem qualquer dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Sexto: Cada mandatário não poderá representar mais de 02 (dois) mandantes, independentemente da quantidade de Unidades Autônomas que possuir no Empreendimento, fora si próprio, no caso de ser ele mandatário condômino.

Parágrafo Sétimo: As decisões tomadas em AGO serão vinculantes e obrigatórias para os demais condôminos, ainda que ausentes.

TÍTULO "II" – DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ARTIGO 17. As Assembleias Gerais Extraordinárias do Condomínio (“AGE”) serão convocadas pelo Síndico do Condomínio, pelo Subsíndico de qualquer um dos Setores, ou por condôminos representantes de, no mínimo, 1/4 (um quarto) da totalidade das frações ideais de terreno do Condomínio, sempre que necessário, observado o processo estabelecido para a convocação da AGO, salvo disposição de Lei ou desta Convenção em contrário.

Parágrafo Primeiro: Compete à AGE:

- a) Decidir sobre qualquer assunto de interesse geral do Condomínio;
- b) Tomar conhecimento e resolver sobre recursos interpostos por condôminos sobre decisões do Síndico do Condomínio, do Subsíndico de cada Setor, ou sobre multa por estes imposta;
- c) Alterar a Convenção de Condomínio; e
- d) Destituir o Síndico ou Subsíndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.

Parágrafo Segundo: Para a destituição do Síndico do Condomínio ou de algum do Subsíndico de cada Setor, deverá ser observado o quórum de maioria absoluta dos condôminos do Condomínio ou do respectivo Setor, conforme o caso, especialmente convocada para esse fim.

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

CAPÍTULO IX

DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

ARTIGO 18. Os titulares das Unidades Autônomas de cada Setor arcarão sozinhos e em nome próprio com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração da área comum de uso exclusivo do Setor em que se localizam e das respectivas instalações (“Despesas Específicas”). As Despesas Específicas do Setor Residencial, Setor Não Residencial, Setor Loja 01 e Setor Loja 02 deverão

ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas de cada um desses Setores, de acordo com os coeficientes de rateio identificados na tabela constante do Anexo I a esta Convenção;

Parágrafo Primeiro: Nenhuma Despesa Específica de determinado Setor poderá ser atribuída ao titular de Unidade Autônoma localizada em outro Setor.

Parágrafo Segundo: São exemplos de Despesas Específicas as listadas abaixo, quando incidentes exclusivamente sobre partes, coisas e serviços comuns exclusivos de um determinado Setor ou sempre que houver individualização de consumo, lançamento ou cobrança para um Setor, a saber:

- a) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes, coisas e serviços comuns exclusivas do respectivo Setor;
- b) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás em cada Setor;
- c) Conservação, limpeza, reparações e manutenções das áreas comuns exclusivas do respectivo Setor e de suas instalações;
- d) Salário dos funcionários exclusivos do respectivo Setor, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;
- e) Despesas com a administração do respectivo Setor;
- f) Remuneração do Subsíndico e da administradora contratada do respectivo Setor, desde que aprovada em Assembleia Geral do Setor; e
- g) Aquelas relativas às melhorias eventualmente realizadas nas áreas comuns exclusivas do respectivo Setor, respeitadas as demais condições desta Convenção, entre outras não relacionadas.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de um dos Setores não arcar com as despesas de fazer ou executar os serviços que sejam de sua responsabilidade exclusiva, sejam elas relativas à segurança, manutenção ou limpeza, ou de que ordem forem, o Condomínio reserva-se ao direito de realizar tais serviços, cobrando posteriormente do respectivo Setor a quota necessária.

ARTIGO 19. Os titulares das Unidades Autônomas dos Setores que compartilham áreas comuns entre si, conforme discriminado no Artigo 3º desta Convenção, arcarão com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração da área comum a tais Setores e das respectivas instalações (“Despesas Conjuntas”). As Despesas Conjuntas deverão ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas dos respectivos Setores de acordo com o coeficiente de rateio identificado na tabela constante do Anexo I desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: Nenhuma Despesa Conjunta poderá ser atribuída ao titular de Unidade Autônoma localizada em Setor que não compartilhe áreas comuns com os Setores relacionados à respectiva Despesa Conjunta.

Parágrafo Segundo: São exemplos de Despesas Conjuntas as listadas abaixo, quando incidentes exclusivamente sobre partes, coisas e serviços comuns fruídos em conjunto por determinados Setores, mas que não sejam aproveitados pelos demais Setores, a saber:

- a) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes e coisas comuns a determinados Setores;

- b) Conservação, limpeza, reparações e manutenções das áreas comuns a determinados Setores; e
- c) Aquelas relativas às melhorias eventualmente realizadas nas áreas comuns a determinados Setores, respeitadas as demais condições desta Convenção.

ARTIGO 20. Os titulares das Unidades Autônomas de todos os Setores arcarão com as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias de manutenção e administração das áreas comuns a todos os Setores, incluindo a área de fruição pública (“**Despesas Gerais**”). As Despesas Gerais deverão ser divididas entre os titulares das Unidades Autônomas de todos os Setores, de acordo com o coeficiente de rateio identificado na tabela constante do Anexo I desta Convenção.

Parágrafo Primeiro: São exemplos de Despesas Gerais:

- a) Os prêmios dos seguros (com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além do obrigatório previsto no Capítulo XII da presente Convenção);
- b) Tributos e impostos, taxas e demais contribuições fiscais, lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- c) Consumo de energia, água e esgoto, impulsos telefônicos e gás referentes às áreas comuns a todos os Setores;
- d) Conservação, limpeza, reparações e manutenções do Empreendimento e das áreas comuns a todos os Setores;
- e) Salário dos funcionários do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, ou, se for o caso, remuneração de empresa prestadora de serviços;
- f) Despesas com a administração do Condomínio;
- g) Remuneração do Síndico, desde que aprovada em AGO;
- h) Despesas relativas às obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio e às partes de propriedade e uso comum e o percentual do fundo de reserva e outros fundos que a AGO venha a instituir, de acordo com os interesses do Condomínio;
- i) As despesas referentes à revisão da fachada do Empreendimento, a ser realizada de 03 (três) em 03 (três anos).

ARTIGO 21. As Despesas Específicas, Conjuntas e Gerais, acima definidas, são referidas em conjunto como “**Despesas**”.

ARTIGO 22. Os titulares de Unidades Autônomas do Condomínio realizarão o pagamento, em favor do Condomínio ou do Subcondomínio a que pertencem, das suas quotas para suprimento das Despesas ordinárias anuais, aprovadas pela AGO (“**Contribuições Ordinárias**”), em prestações mensais, vencível a primeira em até 08 (oito) dias após a data da realização da AGO e as demais até o 5º (quinto) dia de cada um dos meses subsequentes. Igual suprimento será feito pelos titulares de Unidade Autônoma do Condomínio em até 08 (oito) dias após o aviso por escrito do Síndico, Subsíndico ou da administradora predial, das Despesas que tiverem sido autorizadas em AGE, para atender aos gastos não previstos nos orçamentos condominiais (“**Contribuições Extraordinárias**”). O rateio das Despesas e o cálculo das Contribuições Ordinárias de cada Unidade Autônoma se dará de acordo com os coeficientes de rateio estabelecidos no Anexo I desta Convenção.

ARTIGO 23. Para efeitos tributários, cada Unidade Autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Parágrafo Primeiro: O adquirente da Unidade Autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao Condomínio e ao respectivo Setor, inclusive multas, a menos que, antes da transferência, obtenha do Síndico, Subsíndico correspondente ou da administradora declaração escrita da inexistência de débitos decorrentes de despesas de Condomínio ou do respectivo Subcondomínio.

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

Parágrafo Terceiro: O condômino que deixar de pagar as suas Contribuições Ordinárias ou Extraordinárias nas datas previstas no parágrafo anterior, ficará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária conforme a Lei, bem como multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e, ainda, honorários advocatícios e despesas judiciais, se forem cobrados judicialmente.

Parágrafo Quarto: O condômino que estiver em atraso com o pagamento de suas quotas condominiais, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria.

ARTIGO 24. As receitas do Condomínio e dos Subcondomínios serão constituídas pelas contribuições dos condôminos, aprovadas em AGO e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como por eventuais multas e pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Fiscal para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

CAPÍTULO X

TÍTULO I – DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 25. Levando-se em conta a existência de 04 (quatro) Setores com características próprias, cada um deles terá a mais ampla autonomia (inclusive, mas não apenas, administrativa, financeira e contábil) na forma estabelecida nesta Convenção, sendo que, na medida do possível, farão seus registros fiscais, previdenciários e administrativos sempre de modo independente, bem como ficarão submetidos a normas específicas e separadas de utilização e convivência.

ARTIGO 26. A sindicatura do Condomínio assim se estrutura:

- a) Haverá um Síndico, com poder de representação do Condomínio;
- b) Setores Residencial e Não Residencial serão assessorados por um Conselho Fiscal cada e representados por 01 (um) Subsíndico cada; e
- c) haverá um Subsíndico para cada um dos Setores Loja 01 e Loja 02, com poder de representação perante o Condomínio.

Parágrafo Primeiro: Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Fiscal serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária do Condomínio ou do respectivo Setor, conforme o caso, a serem realizadas na forma prevista nesta Convenção.

Parágrafo Segundo: Para o primeiro biênio, a Incorporadora poderá indicar o Síndico e os Subsíndicos aos condôminos do Empreendimento, cuja eleição dependerá de validação em AGO, sendo que competirá ainda aos condôminos, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger o Síndico e os Subsíndicos, que poderão ser condôminos ou pessoas físicas ou jurídicas estranhas ao Condomínio, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção. Caso a Incorporadora opte por remunerar o referido Síndico, tal remuneração deverá ser assumida integralmente pelo Condomínio.

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

Parágrafo Quarto: A escolha do Síndico, no caso de condômino ou ocupante de Unidade Autônoma, não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Quinto: O Síndico poderá ser reeleito.

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

- a) convocar a AGO;
- b) representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- b.1) nos termos do parágrafo segundo do artigo 1.348 do Código Civil, em assuntos que digam respeito exclusivo e independente a cada Setor, a representação ativa e passiva do Condomínio será obrigatoriamente delegada pelo Síndico ao Subsíndico do respectivo Setor;
- c) dar imediato conhecimento à AGO ou AGE da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse de todo o Condomínio;
- d) cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações das AGO e AGE;
- e) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos;
- f) elaborar a previsão orçamentária para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação da AGO, submetendo-a à deliberação dos condôminos;
- g) receber as quotas de contribuição dos titulares das Unidades Autônomas, dando-lhes a devida aplicação, bem como cobrar dos condôminos as suas contribuições com o Condomínio, impondo e cobrando as multas que se fizerem devidas;
- h) prestar contas à AGO, anualmente e quando exigidas;
- i) a realização de seguro das partes comuns do Condomínio caberá ao Síndico, que delegará ao Subsíndico de cada Setor a realização dos seguros dos respectivos Setores;
- j) exercer a administração interna do Condomínio, no que diz respeito à vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessar aos condôminos;

k) contratar e demitir empregados exclusivamente para a prestação de serviços relacionados ao Condomínio como um todo, fixando-lhes os vencimentos e funções em conformidade com o orçamento anual;

l) guardar, como depositário, o dinheiro recebido dos condôminos;

m) ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do Condomínio, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente. Para custos além desse limite de quantia, deve convocar a Assembleia Extraordinária para deliberações;

n) impedir a instalação de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio, cujo funcionamento ou peso possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro;

o) fazer a escrituração em livro-caixa e outros necessários, onde serão lançadas as entradas e saídas de dinheiro;

p) manter em seu poder, como depositário, o “Livro de Atas” das Assembleias e demais livros e documentos do Condomínio, sempre à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados;

q) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção, no que se referem à conservação e manutenção das áreas comuns do Condomínio;

r) Dar conhecimento a todo novo morador, proprietário e/ou ocupante de Unidade Autônoma do Condomínio acerca do Manual do Proprietário e demais normativos inerentes;

s) diligenciar na comunicação e adoção de meios de fiscalização para que os elementos estruturais da edificação do Condomínio não sofram qualquer tipo de alteração, modificação, corte ou perfuração.

Parágrafo Sétimo: Os Subsíndicos de cada Setor possuirão as mesmas atribuições atribuídas ao Síndico nos termos do Parágrafo Terceiro acima, limitando-se aos assuntos relativos exclusivamente ao respectivo Setor.

Parágrafo Oitavo: Caberá também ao Síndico exercer suas atribuições administrativas nos casos em que:

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

b) haja conflito de interesses entre os Setores.

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

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

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

Parágrafo Décimo Segundo: Tendo em vista a independência administrativa entre os Setores, os mesmos poderão ser administrados por empresas especializadas diversas.

Parágrafo Décimo Terceiro: Cada Setor será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários. Para tanto, deverão constar as identificações “Setor Residencial”, “Setor Não Residencial”, “Setor Loja 01” e “Setor Loja 02” nos contratos e ajustes que forem celebrados individualmente.

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

- a) a mais ampla autonomia e independência funcional, jurídica e administrativa entre os Setores;
- b) somente serão comuns aos Setores aquelas despesas que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, já que um Setor não tem participação nas despesas referentes às áreas comuns de uso exclusivo do outro;
- c) a total independência dos Subcondomínios de Unidades Autônomas de um determinado Setor em relação aos demais;
- d) a total ineficácia de qualquer decisão assemblear de um Setor em relação aos demais;
- e) a total ausência de legitimidade do Subcondomínio de um Setor nas AGO e/ou AGE dos demais Setores; e
- f) a total independência dos Setores na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outro, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos.

ARTIGO 27. A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter a maior independência funcional dos Setores, que deve ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos dos demais Setores. Desta forma, a interpretação das normas constantes deste instrumento, principalmente aquelas relativas à administração e divisão das despesas condominiais, deve ser norteada por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos e Setores.

TÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO DOS SETORES LOJA 01 E LOJA 02

ARTIGO 28. Cabe os proprietários das Unidades Autônomas integrantes dos Setores Loja 01 e Loja 02 eleger os respectivos Subsíndicos, informando, mediante carta protocolada ao Síndico, quem os representará perante o Condomínio para todos os fins necessários, inclusive para deliberação nos assuntos que digam respeito ao Condomínio, bem como, adotando o mesmo procedimento, informar sobre a alteração dos respectivos Subsíndicos.

TÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO DOS SETORES RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL – DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL

ARTIGO 29. Os Setores Residencial e Não Residencial terão suas administrações realizadas por seus respectivos Subsíndicos, indicados inicialmente pela Incorporadora, com mandato de, no máximo, 02 (dois) anos, que serão auxiliados por um Conselho Fiscal próprio do Setor, composto por até 03 (três) membros, eleitos na mesma AGO, por igual período que o Síndico do Condomínio e o Subsíndico do respectivo Setor. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser condôminos do respectivo Setor. Poderão também ser eleitos suplentes para os cargos de conselheiros.

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

- a) Examinar e emitir parecer sobre as contas do Subsíndico;
- b) Auxiliar na elaboração da proposta da previsão orçamentária.

Parágrafo Segundo: Superado o período mencionado no *caput* deste artigo, competirá aos condôminos de cada Setor, bienalmente, ou antes, em caso de vaga, eleger o Subsíndico, que poderá, exclusivamente no caso do Setor Residencial, ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao Setor, para exercer as funções previstas em Lei e nesta Convenção. Em relação especificamente ao Setor Não Residencial, o Subsíndico deverá ser condômino do Setor Não Residencial.

Parágrafo Terceiro: A escolha do Subsíndico não poderá recair em quem tenha sido multado no último exercício ou esteja em atraso no pagamento de suas contribuições.

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

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

- a) Exercer a administração interna do respectivo Setor, no que diz respeito à vigilância, moralidade e segurança, bem como no que interessa a todos os condôminos e ocupantes do Setor.
- b) Em questões que digam respeito exclusivo ao respectivo Setor, representar o Subcondomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, outorgando a advogados poderes *ad judicia*, podendo transigir, desistir, receber e dar quitações inclusive perante repartições e terceiros em geral.
- c) Praticar os atos que lhe atribuem as Leis, a Convenção e o Regulamento Interno.
- d) Impor as multas estabelecidas na Convenção ou no Regulamento Interno.
- e) Cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das AGO e AGE.
- f) Prestar, anualmente, contas às Assembleias dos Condôminos do respectivo Setor.
- g) Contratar e demitir empregados que atuem no Setor e nas suas instalações, fixando-lhes os vencimentos e as funções de acordo com o orçamento anual.
- h) Receber as quotas de contribuição dos titulares de Unidades Autônomas, dando-lhes a devida aplicação.
- i) Ordenar obra de caráter urgente ou adquirir o que for necessário à conservação do respectivo Setor e suas instalações, extra orçamento, até o máximo de 20% (vinte por cento) sobre o orçamento do exercício corrente, devendo além dessa quantia, convocar a Assembleia Extraordinária para deliberações.
- j) Impedir a instalação, no respectivo Setor, de qualquer móvel, aparelho, máquina ou utensílio cujo funcionamento ou peso possa constituir perigo, sobrecarga ou aumento de prêmio de seguro.

k) Elaborar a previsão orçamentária do respectivo Setor para cada exercício, que acompanhará o edital de convocação, submetendo-o à deliberação dos condôminos do respectivo Setor.

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

m) Manter em seu poder, como depositário, o “Livro de Atas” das Assembleias e demais livros e documentos do respectivo Setor, sempre à disposição dos condôminos, fornecendo-lhes cópias autenticadas dos seus registros, quando solicitados.

n) Fazer cumprir as determinações das cláusulas previstas nesta Convenção no que se referem à conservação e manutenção das áreas comuns de uso exclusivo do respectivo Setor.

ARTIGO 30: Além das atribuições citadas neste Capítulo, visando garantir a vida útil, segurança e solidez do Condomínio, o Síndico, os Subsíndicos e os condôminos são responsáveis por adotar todas as medidas necessárias à manutenção e conservação do Condomínio, para preservar ou recuperar as condições ambientais adequadas ao uso previsto para a edificação, de modo que todos os serviços realizados previnam ou corrijam a perda de desempenho decorrente da deterioração dos seus componentes, ou de atualizações nas necessidades dos seus usuários.

Parágrafo Primeiro: As responsabilidades do Síndico (referente ao Condomínio) e dos Subsíndicos (referente ao Setor correspondente) relacionadas à manutenção da edificação são:

a) Elaborar, implantar e acompanhar o sistema de gestão de manutenção e o planejamento anual das atividades de manutenção;

b) Administrar os recursos para a realização da manutenção;

c) Coletar e manter arquivados os documentos relacionados às atividades de manutenção (notas fiscais, contratos, certificados, respectivos registros de sua realização, etc.), durante o prazo de vida útil dos sistemas da edificação;

d) Contratar e treinar funcionários para a execução das manutenções;

e) Contratar empresas (capacitadas ou especializadas, conforme complexidade e riscos) para realizar as manutenções;

f) Convocar Assembleia Geral, a fim de aprovar os recursos para a realização das manutenções;

g) Efetuar o controle do processo de manutenção;

h) Elaborar e implantar plano de transição e esclarecimento de dúvidas que possam garantir a operacionalidade do empreendimento sem prejuízos por conta da troca do responsável legal. Toda a documentação deve ser formalmente entregue ao sucessor;

i) Fazer cumprir as normas técnicas pertinentes ao condomínio NBR 5674/16280, bem como normas e leis de segurança e saúde dos trabalhadores;

j) Gerenciar e manter atualizada a documentação, seus registros e seu fluxo pertinente à gestão da manutenção do edifício; e

k) Gerir as atividades de manutenção, conservação das áreas comuns e equipamentos coletivos do condomínio.

CAPÍTULO XI

DAS VAGAS DE GARAGEM E DO ESTACIONAMENTO

ARTIGO 31. A garagem do Empreendimento situar-se-á nos **5º subsolo; 4º subsolo; 3º subsolo e 2º subsolo**, com capacidade para a guarda de 159 (cento e cinquenta e nove) automóveis de passeio, além 48 (quarenta e oito) vagas para motos, 02 (duas) vagas de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”), 02 (duas) vagas carga/descarga, e bicicletário com 104 (cento e quatro) espaços para a guarda de bicicletas, distribuídas da seguinte maneira:

a) 159 (cento e cinquenta e nove) vagas para automóveis de passeio serão exclusivas de determinadas Unidades Autônomas do **Setor Residencial**, conforme indicado a seguir, serão cobertas e estarão localizadas nos seguintes subsolos:

Pavimento	Nº vagas para automóvel de passeio	Numeração das vagas
5º subsolo	5	155 a 159
4º subsolo	24	131 a 154
3º subsolo	60	71 a 130
2º subsolo	70	01 a 70
Total	159	#

a.1) Caberá a cada uma das 159 (cento e cinquenta e nove) **Unidades Residenciais** abaixo indicadas, o direito ao uso de **01 (uma) vaga**:

TORRE: A	
Pavimento	Numeração
5º pavimento	501-A/ 502-A/ 503-A/ 504-A/ 505-A/ 506-A/ 507-A/ 508-A/ 509-A/ 510-A
6º pavimento	601-A/ 602-A/ 603-A/ 604-A/ 605-A/ 606-A/ 607-A/ 608-A/ 609-A/ 610-A
7º pavimento	701-A/ 702-A/ 703-A/ 704-A/ 705-A/ 706-A/ 707-A/ 708-A/ 709-A/ 710-A
8º pavimento	801-A/ 802-A/ 803-A/ 804-A/ 805-A/ 806-A/ 807-A/ 808-A/ 809-A/ 810-A
9º pavimento	901-A/ 902-A/ 903-A/ 904-A/ 905-A/ 906-A/ 907-A/ 908-A/ 909-A/ 910-A
10º pavimento	1001-A/ 1002-A/ 1003-A/ 1004-A/ 1005-A/ 1006-A/ 1007-A/ 1008-A/ 1009-A/ 1010-A
11º pavimento	1101-A/ 1102-A/ 1103-A/ 1104-A/ 1105-A/ 1106-A/ 1107-A/ 1108-A/ 1109-A/ 1110-A
12º pavimento	1201-A/ 1202-A/ 1203-A/ 1204-A/ 1205-A/ 1206-A/ 1207-A/ 1208-A/ 1209-A/ 1210-A
Total de Unidades Autônomas	80

TORRE: B	
Pavimento	Numeração
5º pavimento	501-B/ 502-B/ 503-B/ 504-B/ 505-B/ 506-B/ 508-B/ 509-B/ 510-B
6º pavimento	601-B/ 602-B/ 603-B/ 604-B/ 605-B/ 606-B/ 607-B/ 608-B/ 609-B/ 610-B
7º pavimento	701-B/ 702-B/ 703-B/ 704-B/ 705-B/ 706-B/ 707-B/ 708-B/ 709-B/ 710-B
8º pavimento	801-B/ 802-B/ 803-B/ 804-B/ 805-B/ 806-B/ 807-B/ 808-B/ 809-B/ 810-B
9º pavimento	901-B/ 902-B/ 903-B/ 904-B/ 905-B/ 906-B/ 907-B/ 908-B/ 909-B/ 910-B
10º pavimento	1001-B/ 1002-B/ 1003-B/ 1004-B/ 1005-B/ 1006-B/ 1007-B/ 1008-B/ 1009-B/ 1010-B
11º pavimento	1101-B/ 1102-B/ 1103-B/ 1104-B/ 1105-B/ 1106-B/ 1107-B/ 1108-B/ 1109-B/ 1110-B
12º pavimento	1201-B/ 1202-B/ 1203-B/ 1204-B/ 1205-B/ 1206-B/ 1207-B/ 1208-B/ 1209-B/ 1210-B
Total de Unidades Autônomas	79

a.2) 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”) e/ou para carga/descarga será compartilhada entre todas as unidades autônomas do **Setor Residencial**, será coberta e estará localizada no 2º subsolo;

b) 01 (uma) vaga de automóvel para pessoa com deficiência (“PcD”) será compartilhada, com exclusividade, entre as Unidades Autônomas do **Setor Loja 01; Setor Loja 02 e Setor Não Residencial**, será coberta e estará localizada no 5º subsolo;

c) 01 (uma) vaga carga/descarga será compartilhada, com exclusividade, entre as Unidades Autônomas do **Setor Loja 01 e Setor Loja 02**, será coberta e estará localizada no 5º subsolo;

d) 01 (uma) vaga carga/descarga será compartilhada, com exclusividade, entre todas as Unidades Autônomas do **Setor Não Residencial**, será coberta e estará localizada no 5º subsolo;

e) 48 (quarenta e oito) vagas para motos serão compartilhadas, com exclusividade, entre todas as Unidades Autônomas do **Setor Residencial**, serão cobertas e estarão localizadas nos seguintes subsolos:

Pavimento	Nº vagas para moto	Numeração das vagas
5º subsolo	8	41 a 48
4º subsolo	6	35 a 40
3º subsolo	18	17 a 34
2º subsolo	16	01 a 16
Total	48	#

f) 104 (cento e quatro) espaços para a guarda de bicicletas serão compartilhados, com exclusividade, entre todas as unidades autônomas do **Setor Residencial**, serão cobertos e estarão localizados no 3º e 4º subsolos.

Parágrafo Primeiro: Distribuído conforme o *caput*, incidirá indeterminadamente, de modo que, após a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, será convocada pelo Subsíndico do Setor Residencial uma AGE destinada à realização de sorteios entre os condôminos das Unidades Residenciais mencionadas no item “a.1” do *caput*, das referidas vagas, cuja periodicidade será também ali definida pelos condôminos.

Parágrafo Segundo: Fica esclarecido que o estacionamento residencial não terá vagas para estacionamento de automóveis de passeio para todas as Unidades Autônomas.

Parágrafo Terceiro: Fica esclarecido que as 48 (quarenta e oito) vagas para motos, a 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência (“PcD”) situada no 2º subsolo, e os 104 (cento e quatro) espaços para a guarda de bicicletas foram consideradas áreas comuns de divisão proporcional entre todas as Unidades Autônomas do Setor Residencial.

Parágrafo Quarto: Fica esclarecido que a vaga para PcD será destinada, preferencialmente, ao uso por pessoas com deficiência.

Parágrafo Quinto: As Unidades Autônomas que possuem direito ao uso de vaga de garagem só poderão utilizar o número de vagas estabelecido nos termos do “a.1” do *caput*, de modo que o uso da vaga por pessoa com deficiência não poderá, em qualquer hipótese, ser cumulativo ao direito de uso de vagas anteriormente referido. No entanto, caso não exista pessoa com deficiência que utilize tal vaga, ela poderá ser utilizada por morador de outra Unidade Autônoma que possua direito ao uso de vaga.

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

Parágrafo Sétimo: Não será permitida a guarda ou colocação de objetos ou móveis de quaisquer espécies no Estacionamento Residencial, cuja finalidade precípua, guarda de veículos, deve ser respeitada.

CAPÍTULO XII

DO SEGURO

ARTIGO 32. É obrigatório o seguro das partes comuns do Condomínio, bem como é obrigatório o seguro de cada um dos Setores contra incêndio ou outro sinistro que lhes possa causar destruição, abrangendo sua totalidade, em empresa idônea, de escolha do Síndico, para o seguro do Condomínio, e do Subsíndico do Setor, para o seguro do respectivo Setor.

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

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

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

- a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução do Condomínio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

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

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

CAPÍTULO XIII

DO FUNDO DE RESERVA E RESPONSABILIDADES RELACIONADAS À MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

ARTIGO 33. Para atender a despesas com a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, para reposição de móveis, equipamentos, itens de decoração das áreas comuns do Setor, cada condômino contribuirá para a formação do Fundo de Reserva e Manutenção de seu respectivo Setor.

Parágrafo Primeiro: Cada Setor terá independentes Fundos de Reserva e Manutenção.

Parágrafo Segundo: O capital de fundo de reserva será arrecadado juntamente com as quotas de contribuição de cada condômino.

Parágrafo Terceiro: O Fundo de reserva e Manutenção será constituído pela taxa adicional de 5% (cinco por cento) sobre as contribuições dos condôminos e no ato delas, pelo rendimento de seu capital e pelo produto arrecadado com as multas impostas pelo Subsíndico.

Parágrafo Quarto: Nos casos de transferência de propriedade de Unidade Autônoma, a respectiva quota no Fundo de Reserva passará automaticamente ao adquirente, independentemente de declaração expressa, sendo expressamente vedado o levantamento ou a distribuição de tais valores ao Subcondomínio ou aos condôminos, qualquer que seja o caso.

Parágrafo Quinto: A aplicação do Fundo de Reserva e Manutenção será deliberada pela Assembleia Geral, com quórum de maioria simples dos presentes.

ARTIGO 34. A existência de Fundo de Reserva e Manutenção para os Setores Loja 01 e Loja 02 é faculdade exclusiva dos respectivos proprietários, que poderão estabelecer livremente as respectivas regras.

CAPÍTULO XIV

DAS PENALIDADES

ARTIGO 35. A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção e do Regulamento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico ou Subsíndico correspondente que, se não atendida, será convertida em multa equivalente ao valor de uma quota ordinária de contribuição condominal vigente no mês em que ocorrerem as infrações, sem prejuízo da exigência pelo cumprimento compulsório da norma violada e da responsabilidade e da reparação de todos os danos e prejuízos causados pela infração.

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

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

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

ARTIGO 36. Os condôminos serão diretamente responsáveis por todos os atos ou infrações que praticarem seus empregados, inquilinos ou ocupantes das Unidades Autônomas.

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

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

Parágrafo Terceiro: O recurso previsto no Parágrafo Anterior será julgado pela próxima AGO ou AGE que se reunir.

Parágrafo Quarto: No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo o administrador, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

ARTIGO 37. As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio ou Subcondomínio.

Parágrafo Único: A administradora, o Síndico ou os Subsíndicos 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 serem responsabilizados pelas verbas que deixarem de arrecadar.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS, DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS

ARTIGO 38. Incorporam-se também a esta Convenção os seguintes preceitos:

a) O Condomínio conservará a denominação atual, que não poderá ser substituída a não ser pelo voto unânime dos condôminos de todos os Setores; e

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

Parágrafo Primeiro: Nos contratos de venda, promessa de venda, promessa de cessão, bem como, locação ou empréstimo de uso de qualquer Unidade Autônoma a terceiro, o condômino, locador ou cedente, deverá

constar declaração expressa, na qual o comprador, compromissário comprador, promitente cessionário, cessionário locador ou ocupante, declare que tem pleno conhecimento dos termos desta Convenção e do Regulamento Interno que vier a ser aprovado, e que se compromete por si, bem como, seus dependentes e sucessores, a cumpri-los fielmente, por cujos atos continuarão responsáveis.

Parágrafo Segundo: A Incorporadora deterá a exclusividade de vendas até que se proceda à alienação da última Unidade Autônoma, podendo manter plantão de vendas em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, ou em Unidade Autônoma liberada por seus proprietários, à sua exclusiva escolha, mesmo após a Instituição do Condomínio, podendo ainda a Incorporadora instalar e manter por sua conta, em caráter gratuito, placas de venda ou propaganda em frente ao Condomínio e em seu pavimento térreo, desde que tais placas respeitem a legislação em vigor.

Parágrafo Terceiro: Fica estipulado que os corretores de empresas imobiliárias contratadas pela Incorporadora poderão acompanhar interessados na aquisição de Unidades Autônomas, após a Instalação do Condomínio, inclusive aos sábados e domingos, das 9:00h às 18:00h.

ARTIGO 39. Serão oferecidos pelo Condomínio os serviços a seguir elencados, dentre outros básicos, ficando certo que alguns destes serviços poderão ser realizados por empresas terceirizadas ou remotamente, de modo que, por decisão de Assembleia Geral, alguns destes serviços poderão deixar de ser oferecidos:

- a) Portaria/recepção;
- b) Zeladoria/Supervisão de Serviços;
- c) Limpeza diária das áreas comuns;
- d) Administração contábil, financeira e operacional realizada por empresa especializada;
- e) Serviços de recebimento de volumes e correspondências; e
- f) Sistema de interfone, interligando as unidades autônomas entre si e com a portaria.

ARTIGO 40. Além dos serviços básicos e obrigatórios mencionados no artigo acima, poderão também ser oferecidos aos condôminos, por meio de adesão individual ou coletiva a ser realizada por meio da Administradora, outros serviços que o Condomínio entender necessários, desde que previamente aprovados em Assembleia Geral.

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

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

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 41. Os condôminos deverão dar a correta destinação aos resíduos que gerarem, sejam eles recicláveis ou orgânicos, descartando-os corretamente nos correspondentes recipientes de coleta seletiva, que deverão ser providenciados pelo Subcondomínio de cada Setor.

ARTIGO 42. Visando fortalecer os níveis de segurança no empreendimento e objetivando, ainda, reduzir custos, poderá ser implementado, às expensas dos Subcondomínios, controle virtual na portaria – manipulado e monitorado à distância por uma equipe especializada – como alternativa ao sistema previamente existente, tendo em vista tratar-se de uma solução que permite a vigilância contínua das áreas servidas por esse tipo de tecnologia.

ARTIGO 43. Tendo em vista a necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o início de sua vida operacional, um perfeito serviço administrativo, compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos a serem oferecidos, a Incorporadora poderá indicar a primeira administradora para o Condomínio e, se entender necessário, o primeiro Síndico e dos primeiros Subsíndicos, para o biênio que decorrer da data da expedição do Habite-se do Condomínio, assim como os Subsíndicos e a(s) administradora(s) de cada Setor, sendo certo que tanto a contratação da(s) administradora(s) quanto a eleição do primeiro Síndico e Subsíndicos dependerão de validação em Assembleia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio, que deliberará, ainda, acerca das respectivas remunerações, aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do Conselho Consultivo.

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

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

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

ARTIGO 44. Fica esclarecido que parte das paredes internas e todas as paredes externas das Unidades Autônomas integrantes do “**LIVUS CORIFEU**” são de bloco de concreto estrutural armado, ficando certo que nenhuma parede deve ser removida, total ou parcialmente, ou ainda serem efetuados cortes e aberturas para passagem de instalações elétricas, hidráulicas e similares, uma vez que tal alteração afetará a solidez da estrutura do Empreendimento. Na ocorrência de uma destas hipóteses, o condômino será o único e exclusivo responsável por tal dano, respondendo integralmente por seu ato.

Parágrafo Primeiro: O condômino de qualquer um dos Setores que desejar reformar sua Unidade Autônoma deverá apresentar ao Síndico projeto de reforma, elaborado por profissional habilitado, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente recolhida, competindo ao Síndico ou, na sua ausência, ao Subsíndico do referido Setor,

a fiscalização de tais obras, de modo a preservar a vida útil do Empreendimento, observando-se as recomendações constantes do Manual do Proprietário e demais normativos relacionados.

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

Parágrafo Terceiro: O não cumprimento das disposições constantes dos Parágrafos Primeiro e Segundo acima implicará na responsabilização do condômino por todos os atos praticados.

Parágrafo Quarto: A Incorporadora não se responsabiliza pelos reflexos diretos e indiretos que as reformas e modificações poderão causar na vida útil do Empreendimento, da Unidade Autônoma (durabilidade e desempenho) e de seus sistemas, especialmente quando tais reformas e modificações impliquem em reforma, alteração ou descaracterizações dos sistemas na unidade autônoma ou nas áreas comuns.

Parágrafo Quinto: Em se tratando de Unidade Autônoma dos Setores Loja 01 e Loja 02, seu titular poderá, a qualquer tempo, mesmo após a expedição do Habite-se e após a efetiva transferência da posse, sob sua exclusiva responsabilidade, inclusive perante o Condomínio e terceiros, realizar obras e reformas no referido Setor, desde que tenha aprovado junto aos órgãos competentes e, especialmente o Corpo de Bombeiros e a Prefeitura Municipal, o projeto necessário para tanto, apresentando-o ao Condomínio apenas para ciência, já que por esta Convenção ficam prévia e definitivamente autorizadas quaisquer modificações que os titulares queiram fazer nesses Setores.

ARTIGO 45. A Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015 – Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (LBI) ou Estatuto da Pessoa com Deficiência –, em seu artigo 32, inciso I, prevê reserva de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoas com deficiência.

Parágrafo Único: Nesse sentido, fica esclarecido que serão adaptáveis para pessoa com deficiência (“PcD”) as Unidades Autônomas do Setor Residencial finais 01; 08; 09 e 10 do 12º pavimento da torre A; as Unidades Autônomas do Setor Residencial finais 08; 09 e 10 do 12º pavimento da torre B; bem como as Unidades Autônomas do Setor Não Residencial números 21; 22 e 23, do 1º subsolo.

ARTIGO 46. Em conformidade com o artigo 74 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, fica esclarecido que o Empreendimento está sujeito às regras de parcelamento, uso e ocupação do solo visando à melhoria da qualidade ambiental.

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

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

Parágrafo Terceiro: A construtora e/ou a Incorporadora não se responsabiliza(m) pelos reflexos (diretos e indiretos) provenientes do descumprimento das obrigações mencionadas nos parágrafos anteriores após a expedição do Habite-se.

ARTIGO 47. A Incorporadora declara que as categorias de uso das Unidades Autônomas do Empreendimento são:

(i) **Habitação de Interesse Social – HIS-2**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico), Decreto Municipal nº 59.885/20 e Decreto Municipal nº 60.066/21;

(ii) **Residencial – R2V**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.402/16;

(iii) **Não Residencial – categoria NR1-12**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico) e Decreto Municipal nº 57.378/16;

(iv) **Não Residencial – categoria NR1-3**, sujeita às disposições constantes da Lei Municipal nº 16.050/14 (Plano Diretor Estratégico) e Decreto Municipal nº 57.378/16.

Parágrafo Único: As Unidades Autônomas são divididas entre as categorias acima da seguinte forma:

Categoria	Unidades Autônomas	Nº de Unidades Autônomas
Habitação de Interesse Social – HIS-2	(i) todas do térreo; (ii) todas do 1º ao 9º pavimento das torres A e B; (iii) apartamentos finais 01; 09 e 10 do 10º pavimento da torre A; (iv) apartamentos finais 01; 08; 09 e 10 do 12º pavimento da torre A; e (v) apartamentos finais 08; 09 e 10 do 12º pavimento da torre B.	204
Residencial – R2V	(i) apartamentos finais 02; 03; 04; 05; 06; 07 e 08 do 10º pavimento da torre A; (ii) todas do 10º pavimento da torre B; (iii) todas do 11º pavimento das torres A e B; (iv) apartamentos finais 02; 03; 04; 05; 06 e 07 do 12º pavimento da torre A; e (v) apartamentos finais 01; 02; 03; 04; 05; 06 e 07 do 12º pavimento da torre B.	50
Não Residencial – categoria NR1-12	(i) todas do 1º subsolo.	43
Não Residencial – categoria NR1-3	(i) todas do 4º e 5º subsolos.	02

ARTIGO 48. O Condomínio tem os deveres correspondentes ao uso, manutenção e conservação das áreas comuns, razão pela qual, ao ser instituído o Condomínio, é entregue ao Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal, o respectivo Manual das Áreas Comuns, em que constam os prazos de garantia, as instruções sobre a utilização do Empreendimento e de seus equipamentos, sendo certo que a inobservância das orientações ali contidas poderá configurar negligência, imprudência ou imperícia do Condomínio (Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal) acarretando em redução da vida útil do Empreendimento, da Unidade Autônoma (durabilidade) e de seus sistemas, ensejando a degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho e na obsolescência funcional.

Parágrafo Único: Constitui condição da garantia do Condomínio (áreas privativas e comuns) a correta manutenção preventiva das Unidades Autônomas e das áreas comuns do Condomínio, sendo certo que o condômino é responsável pela manutenção preventiva de sua Unidade Autônoma e responsável solidário

com o Síndico, Subsíndicos e Conselho Fiscal pela realização e custeio da manutenção preventiva das áreas comuns.

ARTIGO 49. O Condomínio não será responsável por:

- a) Prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) Sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos;
- c) Extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio.

ARTIGO 50. Do Regulamento Interno disciplinador da conduta interna dos condôminos de todos os Setores:

Parágrafo Primeiro: Devem os condôminos observar o que segue:

- a) Não abandonar registros, torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los quando estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) Não praticar jogos fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- c) Não instalar, no Condomínio e nas suas paredes, fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios, inscrições, ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores ou portas, prejudicando sua estética e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos;
- d) Não remover pó de tapetes, de cortinas ou de outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua Unidade Autônoma de modo a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;
- e) Não estender roupas ou similares, tapetes ou cortinas em peitoris, janelas, partes externas da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio, bem como não colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem por elas;
- f) Não violar, de modo algum, a legislação aplicável referente ao silêncio e à perturbação do sossego;
- g) Não usar qualquer tipo de equipamento de som em volume que incomode os demais moradores, mesmo durante o dia;
- h) Zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados em pequenos sacos plásticos, próprios para tal fim;
- i) Não atirar papéis, pontas de cigarros ou quaisquer outros objetos e detritos nas partes ou coisas de propriedade e uso comum, assim como pelas janelas e varandas;
- j) Comunicar ao Síndico do Condomínio ou aos Subsíndicos qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;

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

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

Parágrafo Terceiro: Este Regulamento Interno poderá ser modificado pela Assembleia do Condomínio, convocada e instalada na forma prevista na Especificação e Convenção de Condomínio, que deliberará pela maioria de votos dos condôminos que representem as frações ideais de terreno, as quais correspondem às Unidades Autônomas.

Parágrafo Quarto: As Unidades Autônomas integrantes do Setor Residencial poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se a legislação vigente.

Parágrafo Quinto: Para as locações de períodos curtos, será de responsabilidade do respectivo condômino a manutenção da ordem e do padrão do Empreendimento, fazendo com que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o Condomínio isento de qualquer responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação.

Parágrafo Sexto: Para a efetivação da locação, o proprietário da Unidade Autônoma deverá realizar o cadastro do locatário ou ocupante, diretamente com a administração do Condomínio.

ARTIGO 51. Disposições específicas dos Setores Loja 01 e Loja 02.

Parágrafo Único: As disposições seguintes deverão ser observadas pelos condôminos dos Setores Loja 01 e Loja 02, bem como por seus usuários e visitantes:

a) Durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação da Unidade Autônoma, todas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais condôminos do Empreendimento deverão ser tomadas, obedecendo em sua íntegra à legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodo aos demais condôminos.

b) É expressamente proibida a instalação de equipamentos, dutos de ventilação ou quaisquer outros nas divisas condominiais, que venham interferir ou prejudicar a harmonia da fachada do Condomínio, implantada pela Incorporadora.

c) Sempre que for necessária a manutenção e impermeabilização da tubulação que passa pelo forro dos respectivos Setores, estes deverão prontamente permitir o acesso, especialmente em casos emergenciais em que não seja possível o aviso prévio.

d) Os Setores Loja 01 e Loja 02 deverão manter sempre em perfeito estado de conservação e limpeza as áreas comuns a ele pertencentes, sob pena de, em não o fazendo, estarem sujeitos à aplicação de multa pelo Condomínio, além de responder por eventuais danos causados aos demais Setores e ao Condomínio.

e) Toda a comunicação visual que o Setores Loja 01 e Loja 02 pretendem utilizar na divulgação dos seus produtos e serviços, deverá atender a Lei Municipal nº 14.223 de 26 de setembro de 2006 (“**Lei Cidade Limpa**”), sob pena de aplicação da multa por parte do Condomínio, além das sanções legais impostas na referida Lei.

f) Ainda em atenção ao item “e” acima, mesmo que atendidas todas as disposições legais, nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma os demais Setores, especialmente com a instalação de luminosos ou luzes que sejam projetadas sobre sua fachada, vedada também atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com alto-falante ou caixas de som.

g) Qualquer alteração da destinação das Unidades Autônomas dos Setores Loja 01 e Loja 02 somente poderá ser efetivada com a unanimidade dos condôminos do Condomínio.

h) Os Setores Loja 01 e Loja 02 comprometem-se a manter em regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento, especialmente alvarás e vistorias do Corpo de Bombeiros, apresentando ao Síndico do Condomínio, sempre que solicitado, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis.

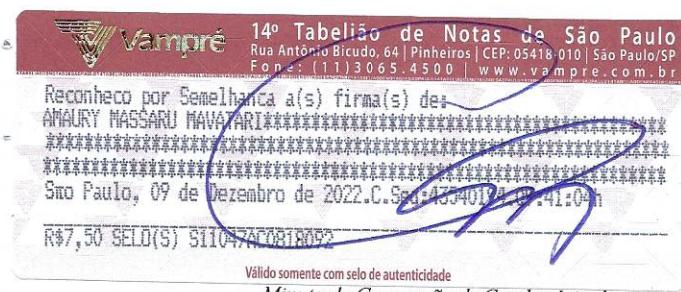
São Paulo, 08 de dezembro de 2022

LIVUS CORIFEU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

AMAURY MASSARU MAVATARI
Responsável Técnico pelo projeto
CAU: 27444-5
Da Empresa *Trie Arquitetura SS-EPP.*
CAU: 10.992-33 – CCM: 3.784.976-0

CARLOS AUGUSTO DA SILVA
Responsável Técnico pela obra
CREA: 5063092578
Da Empresa Mto Engenharia E Construção
Ltda. CREA 2107033 - CCM 5.739.615-9

[Página de Assinaturas da Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento imobiliário denominado “**LIVUS CORIFEU**”]



ANEXO I – COEFICIENTES DE RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Unidade Autônoma	C.R. Setor Residencial	C.R. Setor Não Residencial	C.R. Setor Loja 01	C.R. Setor Loja 02	Despesas Conjuntas Setor Não Residencial e Residencial	C.R. Despesas Gerais
SETOR RESIDENCIAL						
TORRE A (RESIDENCIAL)						
TÉRREO						
Final 4	0,410586%	N/A	N/A	N/A	0,357011%	0,322712%
Final 5	0,404526%	N/A	N/A	N/A	0,351741%	0,317948%
Finais 6 e 9	0,397425%	N/A	N/A	N/A	0,345567%	0,312367%
Final 7	0,392758%	N/A	N/A	N/A	0,341509%	0,308699%
Final 8	0,394278%	N/A	N/A	N/A	0,342831%	0,309894%
Final 10	0,406499%	N/A	N/A	N/A	0,353457%	0,319499%
1º Ao 4º PAVIMENTOS						
Finais 1, 4, 6, 9	0,374503%	N/A	N/A	N/A	0,325636%	0,294351%
Finais 2, 3, 7, 8	0,367036%	N/A	N/A	N/A	0,319143%	0,288482%
Finais 5, 10	0,374103%	N/A	N/A	N/A	0,325288%	0,294037%
5º Ao 12º PAVIMENTOS						
Finais 1, 4, 6, 9	0,407506%	N/A	N/A	N/A	0,354332%	0,320291%
Finais 2, 3, 7, 8	0,400039%	N/A	N/A	N/A	0,347840%	0,314421%
Finais 5, 10	0,407106%	N/A	N/A	N/A	0,353985%	0,319976%
TORRE B (RESIDENCIAL)						
TÉRREO						
Finais 1 e 4	0,397425%	N/A	N/A	N/A	0,345567%	0,312367%
Final 2	0,394278%	N/A	N/A	N/A	0,342831%	0,309894%
Final 3	0,392758%	N/A	N/A	N/A	0,341509%	0,308699%
Final 5	0,404526%	N/A	N/A	N/A	0,351741%	0,317948%
Final 6	0,410586%	N/A	N/A	N/A	0,357011%	0,322712%
Final 10	0,407300%	N/A	N/A	N/A	0,354153%	0,320128%
1º ao 4º PAVIMENTOS						
Finais 1, 4, 6, 9	0,374503%	N/A	N/A	N/A	0,325636%	0,294351%
Finais 2, 3, 7, 8	0,367036%	N/A	N/A	N/A	0,319143%	0,288482%
Finais 5, 10	0,374103%	N/A	N/A	N/A	0,325288%	0,294037%
5º PAVIMENTO						
Finais 1, 4, 6, 9	0,407506%	N/A	N/A	N/A	0,354332%	0,320291%
Finais 2, 3 e 8	0,400039%	N/A	N/A	N/A	0,347840%	0,314421%
Final 7	0,367036%	N/A	N/A	N/A	0,319143%	0,288482%
Finais 5, 10	0,407106%	N/A	N/A	N/A	0,353985%	0,319976%
6º ao 12º PAVIMENTOS						
Finais 1, 4, 6, 9	0,407506%	N/A	N/A	N/A	0,354332%	0,320291%
Finais 2, 3, 7, 8	0,400039%	N/A	N/A	N/A	0,347840%	0,314421%
Finais 5, 10	0,407106%	N/A	N/A	N/A	0,353985%	0,319976%

Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário “LIVUS CORIFEU”

SETOR NÃO RESIDENCIAL						
1º SUBSOLO						
Final 1	N/A	2,015761%	N/A	N/A	0,263028%	0,237758%
Final 2	N/A	1,971332%	N/A	N/A	0,257231%	0,232518%
Final 3	N/A	1,975775%	N/A	N/A	0,257811%	0,233042%
Final 4	N/A	1,946008%	N/A	N/A	0,253926%	0,229531%
Finals 5 e 37	N/A	1,970000%	N/A	N/A	0,257057%	0,232361%
Finals 6, 38, 41	N/A	2,148601%	N/A	N/A	0,280362%	0,253427%
Finals 7, 39, 40	N/A	2,137050%	N/A	N/A	0,278855%	0,252064%
Final 8	N/A	2,743495%	N/A	N/A	0,357987%	0,323594%
Finals 9 e 35	N/A	3,604070%	N/A	N/A	0,470280%	0,425099%
Finals 10, 11, 33, 34	N/A	2,428499%	N/A	N/A	0,316885%	0,286440%
Finals 12, 32	N/A	3,976245%	N/A	N/A	0,518843%	0,468996%
Final 13	N/A	2,764865%	N/A	N/A	0,360776%	0,326115%
Finals 14, 28	N/A	2,225417%	N/A	N/A	0,290385%	0,262487%
Finals 15 e 29	N/A	2,151578%	N/A	N/A	0,280750%	0,253778%
Final 16	N/A	2,073384%	N/A	N/A	0,270547%	0,244555%
Final 17	N/A	2,149801%	N/A	N/A	0,280518%	0,253568%
Final 18	N/A	1,824541%	N/A	N/A	0,238077%	0,215204%
Final 19	N/A	2,101329%	N/A	N/A	0,274194%	0,247851%
Final 20	N/A	2,121455%	N/A	N/A	0,276820%	0,250225%
Finals 21 e 23	N/A	2,217154%	N/A	N/A	0,289307%	0,261512%
Final 22	N/A	2,167261%	N/A	N/A	0,282797%	0,255627%
Final 24	N/A	2,307032%	N/A	N/A	0,301035%	0,272113%
Final 25	N/A	2,257628%	N/A	N/A	0,294588%	0,266286%
Final 26	N/A	1,944675%	N/A	N/A	0,253753%	0,229374%
Final 27	N/A	2,168105%	N/A	N/A	0,282907%	0,255727%
Final 30	N/A	2,072940%	N/A	N/A	0,270489%	0,244502%
Final 31	N/A	2,148468%	N/A	N/A	0,280345%	0,253411%
Final 36	N/A	2,051747%	N/A	N/A	0,267724%	0,242003%
Final 42	N/A	2,144602%	N/A	N/A	0,279840%	0,252955%
Final 43	N/A	2,189919%	N/A	N/A	0,285753%	0,258300%
SETOR LOJA 01						
4º e 5º SUBSOLOS						
Loja 01	N/A	N/A	1	N/A	N/A	6,032309%
SETOR LOJA 02						
4º e 5º SUBSOLOS						
Loja 02	N/A	N/A	N/A	1	N/A	3,575031%

[assinaturas na próxima página]

LIVUS CORIFEU EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.



AMAURO MASSARU MAVATARI
Responsável Técnico pelo projeto
CAU: 27444-5
Da Empresa Trie Arquitetura SS-EPP.
CAU: 10.992-33 - CCM: 3.784.976-0

CARLOS AUGUSTO DA SILVA
Responsável Técnico pela obra
CREA: 5063092578
Da Empresa Mto Engenharia E Construção
Ltda. CREA 2107033 - CCM 5.739.615-9

[página de assinaturas do Anexo I da Minuta da Convenção de Condomínio do Empreendimento imobiliário denominado "LIVUS CORIFEU"]



Minuta da Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário "LIVUS CORIFEU"