



**QUADROS INTRODUTÓRIOS DO CONTRATO DE PROMESSA DE
COMPRA E VENDA DE PARTE IDEAL DE UNIDADE AUTÔNOMA
HOTELEIRA PRONTA
EMPREENDIMENTO MAXPLAZA**

Este quadro resumo, suas informações, disposições e cláusulas, integra e complementa o caderno Cláusulas e Condições, formando juntamente com ele e com os anexos o Contrato de Promessa de Compra e Venda de Unidades Autônomas Prontas.

1. VENDEDORA
MELNICK EVEN IPÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.816.267/0001-91, relacionamento@melnick.com.br , por seus representantes legais, ao final firmados.

2. COMPRADOR(A, ES, AS)
[=]

3. EMPREENDIMENTO
Terreno sobre o qual se assenta: “ O Prédio de alvenaria nº 4.831 da Avenida Getúlio Vargas, a casa de material, nº 121, antigo nº 1.837 da Rua Sete Povos, e o respectivo terreno, na zona urbana da cidade de Canoas/RS, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: General Salustiano, Sete Povos e Getúlio Vargas, com área superficial de 11.078,60m ² , com as seguintes medidas e confrontações: faz frente a OESTE para a Avenida Getúlio Vargas por 5 segmentos; o primeiro partindo da divisa norte segue no sentido N-S, numa extensão de 27,50m, formando um ângulo interno com a divisa norte de 75°23'7"; o segundo segue no sentido O-L, numa extensão de 0,42m, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 104°19'59"; o terceiro segue no sentido NO-SE, numa extensão de 17,00m, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 249°17'51"; o quarto segue no sentido L-O, numa extensão de 1,50m, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 292°0'54" e o quinto e último segmento segue no sentido N-S, numa extensão de 60,00m, formando

Rubrica das partes:



maxplaza

O novo destino de Canoas.

um ângulo interno com o segmento anterior de 76°11'46"; a divisa SUL é composta por um único segmento na extensão de 83,00m, confrontando com terras de Bertoldo & Cia Ltda., formando um ângulo interno com o segmento anterior de 104°42'59"; a LESTE faz frente para a Rua General Salustiano, numa extensão de 62,00m, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 102°53'54"; a divisa NORTE é composta por 5 segmentos; o primeiro partindo da Rua General Salustiano, segue no sentido SE-NO, numa extensão de 44,00m, confrontando com terras de propriedade de Célia N. Machado, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 89°11'28"; o segundo segue no sentido SO-NE, numa extensão de 64,00m, confrontando com terras da herança do Dr. Ricardo Machado, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 270°48'32"; o terceiro segue no sentido SE-NO, numa extensão de 44,00m, confrontando com terras de Arnaldo e Bomfilho Bertoldo, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 88°38'50"; o quarto segue no sentido NE-SO, numa extensão de 41,50m, confrontando com terras de Deoclécio P. Pantaleão, Antônio Poletto, Dr. Sezefredo A. Vieira, Maria Líria e GennyStiano, Vasco Freitas e Moinho Popular S.A., formando um ângulo interno com o segmento anterior de 90°47'23" e o quinto e último segmento segue no sentido L-O, na extensão de 50,00m, confrontando com terras que são ou foram de propriedade de Angelo Dal Molini, formando um ângulo interno com o segmento anterior de 254°56'48", até encontrar a divisa Oeste, fechando assim a descrição do polígono. Dista pela divisa Norte 50,00m da Rua Sete Povos, lado ímpar."

Matrícula: nº 130.773 do Livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis de Canoas/RS.

Registro da Incorporação Imobiliária: R.2/130.773 datado de 28 de outubro de 2.015.

O **projeto** do Empreendimento foi aprovado pela municipalidade em 11 de setembro de 2.015, sob expediente nº 73544.

A **VENDEDORA** houve a fração ideal de 0,707086 do Imóvel por força de Escritura Pública de Unificação, Permuta e de Compra e Venda com Garantia Fidejussória, lavrada pelo Quinto Tabelionato desta Capital em 20.10.2015, no Livro de Trasmissoes 22E, às fls.190, sob nº 208000, que celebrou com GV – Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n.º18.634.146/0001-54, cujo pagamento foi ajustado ser pago por ela, **VENDEDORA**, em área a ser construída no próprio local.

.....



3.1. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O Condomínio **MAXPLAZA** é formado por 05 (cinco) setores distintos e administrativamente independentes entre si:

(i) **Setor Residencial** – composto de 2 (duas) torres, Torre Residencial 01 e Torre Residencial 02, cada uma possuirá pavimento térreo, 13 pavimentos e cobertura, que abrigarão, em cada uma delas, 108 “apartamentos”, totalizando 216.

(ii) **Setor Comercial** – composto de: (a) 2 (duas) torres, sendo a Torre Comercial 01 com pavimento térreo e 11 pavimentos, que abriga 135 “conjuntos”, enquanto que a Torre Comercial 02 possui pavimento térreo e 12 pavimentos, que abriga 134 “conjuntos”, totalizando 269; e (b) 01 (um) Centro Clínico, localizado no 2º e 3º pavimentos comum as torres, abrigando 13 “conjuntos Centro Clínico”.

(iii) **Setor Hoteleiro** – composto de 1 (uma) Torre com pavimento térreo e 12 pavimentos e cobertura, que abrigarão a totalidade de 162 “suítes”. No segundo pavimento do Setor Hoteleiro terá um bar e Restaurante com deck, e no terceiro pavimento um Centro de Convenções, todos abertos ao público em geral, condômino ou não.

(iv) **Setor Mall de Lojas** – composto de 17 (dezessete) “Lojas”, localizadas no pavimento térreo do empreendimento;

(v) **Setor de Estacionamento** – composto de: (a) 52 boxes de estacionamento, sendo 34 localizados no térreo em frente ao mal de lojas, e 18 localizados no 2º pavimento das Torres Residenciais; (b) Unidade Garagem nº 01, localizada no subsolo, e para a qual será adotado o sistema de estacionamento rotativo; (c) Unidade Garagem 02, localizada nos 2º, 3º e 4º pavimentos da projeção das Torres Residenciais, e deverá ser utilizada, exclusivamente, por condôminos proprietários de unidades autônomas dos Setores Residencial, Comercial e Mall de Lojas, não podendo ser alienada ou alugada à terceiros estranhos ao condomínio e aos ditos Setores.

3.2 A DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS UNIDADES AUTÔNOMAS E SUAS PECULIARIDADES



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Setor Residencial: Se destina, exclusivamente, para fins residenciais;

Setor Comercial: Se destina, exclusivamente, para fins comerciais e de serviços, inclusive de atividades médicas, abertas ao público em geral;

Setor Hoteleiro: Se destina, exclusivamente, para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este Setor. O(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades deste Setor Hoteleiro deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

Setor Mall de Lojas: Se destina, exclusivamente, para fins comerciais e de serviços, abertas ao público em geral.

Setor de Estacionamento: (a) Unidade Garagem nº 01, localizada no subsolo, e para a qual será adotado o sistema de estacionamento rotativo, aberto ao público em geral, condômino ou não; Desta forma, **O COMPRADOR** que a adquirir deverá contratar, até a obtenção do habite-se, mesmo que parcial, do empreendimento, a empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo, sob sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive no que tange a obtenção do respectivo alvará de funcionamento; (b) Unidade Garagem 02, localizada nos 2º, 3º e 4º pavimentos da projeção das Torres Residenciais, para a qual será adotado o sistema de estacionamento rotativo, que poderá ser aberto ao público em geral, condômino ou não, se assim for decidido pelos seus condôminos proprietários. Somente poderão ser proprietários desta Unidade Garagem condôminos proprietários de unidades autônomas dos Setores Residencial, Comercial e Mall de Lojas, não podendo, portanto, ser alienada, no todo ou em partes, à terceiros estranhos ao condomínio e aos ditos Setores.

O **COMPRADOR está** ciente e manifesta, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, como condição do presente negócio, sua concordância, em relação ao seguinte:

Setor Hoteleiro

Rubrica das partes:

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

(a.) Tendo em vista a destinação hoteleira atribuída ao Setor Hoteleiro, os condôminos proprietários das Suítes deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

(b.) Para a exploração hoteleira de que trata a alínea “a” supra, foi constituída uma sociedade em conta de participação denominada Sociedade em Conta de Participação Hotel Intercity Canoas (a “SCP”), sendo sócia ostensiva a Operadora Hoteleira, e sócios participantes os proprietários das unidades autônomas hoteleiras;

(b.1) A Operadora Hoteleira é a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correspondentes aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Empreendimento, nos termos do artigo 991 do Código Civil e do Termo de Adesão ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação Hotel Intercity Canoas, celebrado pelo COMPRADOR em conjunto com o presente instrumento (o “Termo de Adesão”), no qual constam todas as cláusulas de constituição e de regramento da SCP, as quais foram lidas e aceitas pelo COMPRADOR em todos os seus termos;

(b.2) A sócia ostensiva da SCP, ou seja, a Operadora Hoteleira, é a empresa ICH Administração de Hotéis Ltda., com sede na Rua Dezoito de Novembro, 273, conjunto 602, Porto Alegre, RS, inscrita no CNPJ sob o nº 02.584.924/0001-08, doravante denominada ICH. A Operadora Hoteleira operará o hotel sob a marca Intercity, de sua titularidade;

(c.) É vedada aos condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras a utilização direta de suas unidades autônomas, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso o COMPRADOR queira utilizar uma unidade autônoma, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a unidade autônoma que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade autônoma da qual ele é titular;

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

(d.) A VENDEDORA alienará as unidades autônomas de forma repartida, ou seja, em parte ideais de unidades autônomas, de forma que poderá haver mais de um proprietário por unidade autônoma hoteleira, os quais estarão, portanto, em condomínio civil (*pro indiviso*);

(d.1) Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”;

(d.2) No caso de um dos condôminos detentores de parte ideal de unidade autônoma hoteleira eximir-se do pagamento das despesas e dívidas da mesma, entender-se-á que está renunciando a sua parte ideal, conforme previsto no artigo 1.316 do Código Civil. Os demais condôminos na Unidade Autônoma Hoteleira poderão, em tendo interesse, assumir as despesas e dívidas do faltoso, adquirindo a parte ideal daquele que a renunciou, na proporção dos pagamentos que foram feitos por cada um deles; mas, se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida, conforme previsto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.316, supra referido;

(e.) O(a,s,as) COMPRADOR(A,ES,AS) reconhece(m) que a unidade autônoma hoteleira, em razão de sua destinação, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do proprietário, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única. Coerentemente com esse conceito, o COMPRADOR(A,ES,AS) que detiver parte ideal de unidade autônoma hoteleira, assim como os eventuais futuros outros coproprietários, desde já (i.) renuncia(m) à faculdade estabelecida no Art. 1.320 do Código Civil Brasileiro, de modo que, extinguindo-se a indivisibilidade, proceder-se-á como disposto no Art. 1.322 e parágrafo único, do mesmo diploma legal; e (ii.) renuncia(m) ao direito de preferência, de que trata o Artigo 504 do Código Civil Brasileiro, em caso de venda ou revenda da parte ideal da unidade autônoma em que detenha em condomínio parte ideal, considerando que a aquisição de parte ideal da unidade hoteleira, destina-se tão apenas à exploração das mesmas via operadora hoteleira, não podendo o adquirente fazer uso direto da mesma, ou seja, não havendo prejuízo no caso de ingresso de terceiro alheio a condomínio civil já existente;

(f.) O COMPRADOR, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de unidades autônomas hoteleiras, obrigatoriamente serão parte da SCP, por meio de sub-rogação – e celebração do termo de adesão, assumindo

.....

ditos condôminos os direitos e obrigações estabelecidos no instrumento contratual em nome próprio, sempre buscando a uniformização da administração do empreendimento por uma única operadora hoteleira, que figura como sócia ostensiva da SCP;

(g.) A fachada, a cobertura, as áreas comuns e as unidades autônomas hoteleiras serão disponibilizadas, de forma gratuita, para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca, promovendo a exploração da atividade hoteleira, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Maxplaza e os termos do Termo de Adesão;

(h.) Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras na Convenção de Condomínio, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso;

(i.) A operação hoteleira iniciou-se em agosto de 2022, utilizando-se todas as Suítes do Hotel, e, assim, aquela cuja parte ideal é objeto deste contrato;

(j.) A SCP foi constituída pelo prazo de 9 (nove) anos e 11 (onze) meses, contados da data de abertura do hotel, assim considerada a data de início de sua abertura ao público, e será renovado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso não haja manifestação contrária das partes contratantes, por escrito, entre o 12º e o 6º mês anterior ao término de sua vigência, nos termos da Cláusula 26 do Contrato de Constituição da SCP.

Alvarás De Funcionamento: Os condôminos proprietários de unidades dos Setores Comercial, Hoteleiro, Mall de Lojas e de Estacionamento são os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento. As unidades dos referidos Setores não estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração geral ou pelos condôminos do Setor Residencial.

Orientações de Gás e Exaustão para todos os setores do empreendimento: Fica vedado a utilização de gás natural e GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) em todos os Setores do Empreendimento, em razão da impossibilidade de instalar tubulações de gás natural, assim como, armazenar botijões em suas dependências e/ou nas dependências do Empreendimento, salvo o restaurante do Setor Hoteleiro que há previsão de alimentação de gás conforme Projeto. Caso o **COMPRADOR** necessite que o sistema de exaustão atenda maiores



maxplaza

O novo destino de Canoas.

proporções, do que aquelas já previstas em Projeto pela **VENDEDORA**, deverá, previamente, verificar a possibilidade de instalar novo sistema de exaustão, caso, imprescindível à execução das suas atividades, desde que, isso não provoque alteração nas áreas de uso comum

3.3 RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

O **rateio das despesas** comuns a todas as unidades autônomas será proporcional à fração ideal correspondente a cada uma delas, enquanto que o rateio das despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional será apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas, de acordo com a forma fixada na Convenção Condominial.

Face a total independência entre os Setores o(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas de cada um dos Setores arcarão com exclusividade com a manutenção/substituição de todas as suas respectivas áreas de circulação exclusiva e de lazer, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração e limpeza, sem o concurso dos condôminos proprietários das unidades dos demais Setores.

Somente serão comuns a todos os condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao condomínio como um todo, a exemplo da manutenção das circulações comuns, dos canteiros verdes, do seguro obrigatório, da segurança comum, do paisagismo, passeios, salas de serviços, e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao EMPREENDIMENTO como um todo.

No que tange as despesas decorrentes da manutenção, conservação e limpeza das fachadas do Condomínio Maxplaza, resta estabelecido que:

(i) O Setor Residencial é responsável pela manutenção, conservação e limpeza das fachadas das torres residenciais, na proporção de 90% (noventa por cento), enquanto que a Garagem 02 ficará responsável na proporção de 10% (dez por cento);

(ii) Os Setores Comercial, Hoteleiro e Mall de Lojas são responsáveis pela manutenção, conservação e limpeza das fachadas das torres Comercial e do Hotel, na seguinte proporção:

a) 32% para a Torre Hotel;

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

- b) 30% para a Torre Comercial 01;
- c) 25% para a Torre Comercial 02;
- d) 07% para o Centro Clínico;
- e) 06% para as Lojas;

(iii) A Unidade Garagem 01 não participará do rateio das despesas de manutenção das fachadas do Condomínio Maxplaza.

Em face das características especiais do Empreendimento MAXPLAZA, e do partido adotado pela **VENDEDORA** na sua concepção, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros haverá autonomia e independência de cada um dos setores em relação aos outros na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou providenciária, ou qualquer outra, entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores.

Nenhum setor responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos de outros setores, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns de tal setor.

Há total ausência de legitimidade do condômino, dos Setores Residencial, Comercial, Hoteleiro, Mall de Lojas e de Estacionamento, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente aos outros Setores.

4. UNIDADE(S) OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

- a) A parte ideal de $\frac{1}{4}$ (OU 1/6, CONFORME O CASO) da suíte de nº [=].**
- b) A unidade autônoma ora adquirida não possui vaga de estacionamento.**
- c) A unidade será entregue mobiliada e equipada pela PROMITENTE VENDEDORA, de acordo com as especificações da Operadora Hoteleira, tal**

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

como se encontra, cujo valor equivalente já encontra-se incluso no preço indicado no Campo 05 infra.

5. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PREÇO TOTAL A SER PAGO PELA PARTE IDEAL DA SUÍTE (IMÓVEL): [=]

COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$ [=]

PREÇO + COMISSÃO DE CORRETAGEM: R\$

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: [=]

O PRAZO PARA QUITAÇÃO DO PREÇO OBSERVARÁ E RESPEITARÁ AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS NESTE CONTRATO E, ASSIM, EM ESPECIAL, O DISPOSTO NESTE CAMPO 5 DESTE QUADRO RESUMO.

6. PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

O **COMPRADOR** está ciente de que o **Habite-se do Empreendimento** foi emitido em **29 de setembro de 2019**, manifestando, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, como condição do presente negócio, concordância com a situação de fato e de direito do imóvel aqui referido, no estado em que se encontra, tendo conhecimento que, **a partir da presente data, arcará com todas as despesas incidentes sobre o referido imóvel, inclusive, mas não exclusivamente, IPTU e condominais ainda que, por não haver quitado o mesmo, não esteja com a posse.**

7. DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA

Pagamento por conta do(s) COMPRADOR(ES).

Os custos relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento **não** estão incluídos no Preço da parte ideal de unidade autônoma e são de responsabilidade e serão pagos exclusivamente pelo(s)

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), diretamente aos responsáveis pela intermediação, sendo:

R\$ _____ à _____, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na _____, N° _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____ (“INTERMEDIADORA”); e

R\$ _____ (_____) aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da **INTERMEDIADORA** e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

a) Nome:

CRECI:

Valor: R\$

b) Nome:

CRECI:

Valor: R\$

Os valores são da Comissão de Corretagem são identificados neste Contrato, mas ajustados e pagos em relação direta entre os **COMPRADOR(ES)** e o(s) destinatário(s) do(s) pagamentos.

Ass. COMPRADOR(A,ES)

OU Pagamento por conta da VENDEDORA.

a) Os custos relativos à intermediação imobiliária que deu origem à celebração do presente instrumento e que **ESTÃO** incluídos no Preço da(s) unidade(s) autônoma(s) descrita(s) acima, cujo o valor total corresponde a monta de **R\$ [=]** será paga pela **PROMITENTE VENDEDORA**, diretamente aos responsáveis pela intermediação, mediante apresentação de Nota Fiscal pelo presente



maxplaza

O novo destino de Canoas.

negócio, cujo pagamento ocorrerá na forma e no prazo indicado no contrato de intermediação imobiliária, firmado nesta data de forma apartada, , sendo:

R\$ _____ à _____, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, na _____, N° _____, inscrita no CNPJ/MF sob nº _____ (“INTERMEDIADORA”); e

R\$ _____ (_____) aos Profissionais Autônomos (corretores) parceiros da **INTERMEDIADORA** e/ou empresas intermediadoras parceiras ou terceiras e/ou Profissionais Autônomos (corretores) de empresas intermediadoras parceiras e/ou terceiras que atuaram conjuntamente na intermediação realizada, a saber:

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

a) Nome:

CRECI:

Valor: R\$

b) Nome:

CRECI:

Valor: R\$

FORMA DE PAGAMENTO DA COMISSÃO:

b) Fica sem efeito as previsões estabelecidas neste instrumento, que contrariem as disposições estabelecidas neste Quadro Resumo.

Ass. COMPRADOR(A,ES)

8. ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA e JUROS PÓS HABITE-SE.

8.1. O preço certo e ajustado para a venda ora prometida é para pagamento à vista. Caso o(s) **COMPRADOR(ES)** tenha(m) optado por pagar parceladamente, na forma indicada neste Quadro Resumo (Campo 5) serão observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à incidência atualização monetária e juros.

Página 12 de 21

Rubrica das partes:

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

8.1.1. A impontualidade do(s) COMPRADOR(ES) no pagamento de qualquer uma das prestações referidas no Campo 5 precedente importará, além da atualização monetária "pro rata" dia, na incidência de juros moratórios de 1% (um por cento), ao mês ou fração mês, e, ainda, de uma pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o débito.

8.2. Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo, vencíveis após a Expedição do Habite-se, serão reajustadas mensalmente, desde a data da Expedição do Habite-se e até o seu efetivo pagamento, pelo Índice de Preços para o Consumidor Amplo (IPCA), publicado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo que o índice-base será o referente a dois meses anteriores ao mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra (a partir do qual será contada e calculada a correção monetária).

8.2.1. Quando da atualização das parcelas, na forma do item 8.2 acima, deverá ser utilizado o índice referente ao segundo mês anterior ao do vencimento da parcela a ser atualizada. A data-base para incidência do IPCA é o dia 1º (primeiro) do mês a partir do qual passou a incidir, independentemente da data de obtenção do habite-se.

8.3. Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

8.4. As Partes declaram ter ciência e aceitarem que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da VENDEDORA e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

8.5. Havendo a extinção ou a determinação de não aplicação de algum dos índices de correção monetária fixados nos termos deste Contrato, observar-se-á o disposto na Cláusula III.

8.6. A partir do mês de expedição do Auto de Conclusão da Obra, serão acrescidos às parcelas do preço, juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo Sistema Price de amortização. Fica esclarecido que, se houver a indicação de parcelas com juros neste quadro resumo, os valores das mesmas, com inclusão de juros, serão meramente indicativos. Isto porque os valores efetivos poderão sofrer variação em função da data da conclusão das obras, e do prazo de tolerância constante do Contrato, para mais ou para menos conforme apurado à época do pagamento.

9. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A **VENDEDORA** declara que o empreendimento onde se localiza a unidade objeto do presente instrumento foi submetido ao Regime do Patrimônio de Afetação.

10. DIREITO DE ARREPENDIMENTO PRAZO DE 7 (SETE) DIAS

10.1. Acaso este Contrato tenha sido celebrado em estande de vendas e/ou fora da sede da **VENDEDORA**, fica permitido ao(s) **COMPRADOR(ES)** o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo **improrrogável** de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem

10.2. Caberá ao(s) **COMPRADOR(ES)** demonstrar(em) o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da verificação do cumprimento do prazo de 7 (sete) dias.

10.3. Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias acima estipulado sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a **irretratibilidade** deste Contrato, sendo esta uma condição aceita pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato, como condição deste negócio, em caráter irrevogável e irretratável

.....



10.4. Este contrato foi assinado em estande de vendas e/ou fora da sede da **VENDEDORA**?

() **SIM** () **NÃO**

Ass. COMPRADOR

10.5. O(s) **COMPRADOR(ES)** tem ciência que caso tenha(m) assinalado a opção (não), o direito de arrependimento de que trata este item 10 não poderá ser por ele(s) alegado.

11. REGRAMENTOS/CONSEQUÊNCIAS APLICÁVEIS ÀS HIPÓTESES DE DESFAZIMENTO DO CONTRATO E DO NEGÓCIO

Importante a leitura e compreensão.

O(s) COMPRADOR(ES) declaram ter lido, compreendido e aceito todas as disposições deste Contrato, em especial, sem a tanto limitar-se, as disposições deste Campo do Quadro Resumo, a seguir dispostas, aceitando-as em todos os seus termos, em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio:

Ciente(s) e De Acordo:

Assinaturas: _____

COMPRADOR(ES)

11.1 RESCISÃO OU DESFAZIMENTO DESTES CONTRATO POR INICIATIVA OU CULPA OU FATO IMPUTÁVEL AO COMPRADOR

Rubrica das partes:



11.1.1 Se o(s) **COMPRADOR(ES)**, notificado(s) para purga da mora, a deixar de fazer, poderá a **VENDEDORA** optar(em) pela rescisão do Contrato.

11.1.2 No caso de rescisão ou desfazimento deste Contrato por iniciativa, por culpa ou por fato imputável ao(s) **COMPRADOR(ES)**, incluindo as hipóteses de desfazimento do Contrato por inadimplemento das obrigações por ele(s) assumida(s), como o não pagamento do preço considerando a irretratabilidade e irrevogabilidade deste Contrato e o impacto gerado à incorporação e ao negócio por seu desfazimento, **serão apuradas as quantias pagas pelo(s) COMPRADOR(ES) até então, atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas e penalidades, também atualizadas monetariamente:**

a) **pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação;**

b) **a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela VENDEDORA (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(S) COMPRADOR(ES), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele);**

11.1.3 O saldo resultante na forma do *caput* para o(s) **COMPRADOR(ES)**, após as deduções ali previstas, será a ele devolvido pela **VENDEDORA** em parcela única:

a) **Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme este quadro resumo , ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão;**

11.1.4. O valor remanescente a ser pago ao(s) **COMPRADOR(ES)** nos termos do *caput* deve ser atualizado com base nos índices aqui eleitos, na forma e metodologia prevista neste Contrato para correção monetária das parcelas do preço.

11.1.5. Os valores pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, diretamente para a intermediadora e corretores, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o(s) **COMPRADOR(ES)**, tendo em

.....



vista a perfeita formalização do contrato entre o(s) **COMPRADOR(ES)** e a intermediadores.

11.1.6 Na hipótese da rescisão ou desfazimento deste Contrato operar-se após a transferência da posse do imóvel ao(s) COMPRADOR(ES) ou a data em que a posse poderia ser a ele transferida, este ficará obrigado a devolver, de imediato, o imóvel à VENDEDORA, no estado e nas condições em que o recebeu, sob pena de esbulho possessório, e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes, pela fruição do Imóvel ou por estar o imóvel (efetiva ou potencialmente) a sua disposição:

a) 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do Contrato, por mês, pro rata die, desde a data em que o imóvel esteve disponível ou poderia estar disponível ao(s) COMPRADOR(ES), ainda que por ato ou culpa do(s) mesmo(s) não lhe tenha podido ser efetivamente disponibilizado;

b) despesas efetuadas pela VENDEDORA para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao(s) COMPRADOR(ES), incluindo despesas para o desfazimento de obras e intervenções de personalização eventualmente introduzidas no imóvel; e

c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, despesas condominiais e de gás, água e energia elétrica, ou aqueles que tenham eventualmente sido pagos a tal título pela VENDEDORA.

11.1.6. Ainda na hipótese de rescisão ou desfazimento deste contrato, o(s) COMPRADOR(ES) perderá(ão) em favor da VENDEDORA, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.

11.1.7. Os descontos e retenções previstos para as hipóteses de rescisão ou desfazimento deste Contrato estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES).**

12. DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** tem(êm) conhecimento e nada tem(êm) a opor que **foi obtido** financiamento junto a banco de livre escolha da **VENDEDORA**

Página 17 de 21

Rubrica das partes:

.....



maxplaza

O novo destino de Canoas.

para custeio parcial ou total das obras do empreendimento, e, assim, constituída garantia legal para o financiamento destinado à construção do empreendimento em favor da instituição financeira, sobre o terreno e as acessões e, assim, também sobre a(s) unidade(s) objeto da presente promessa de compra e venda, serão empenhados direitos creditórios, decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento e também deste contrato.

13. DADOS PESSOAIS

O tratamento dos “Dados Pessoais” (assim consideradas as informações pessoais **do(a, os, as) COMPRADOR(A,ES,AS)** que são capazes de identificá-lo(a, os, as) ou torná-lo(a, os, as) identificável(eis)) constantes neste instrumento, será feito observando o disposto na Cláusula Décima Quarta do caderno Cláusulas e Condições que integra este instrumento como anexo, bem como, com a Política de Privacidade disponível no site institucional da **PROMITENTE VENDEDORA** (<https://www.melnickeven.com.br>).

14. INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)

INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES):

[=]

Comparecem, neste ato, o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, acima qualificados, os quais firmam o presente na qualidade de **FIADORES/GARANTIDORES** assumindo, como principal(is) pagador(es) e responsável(i)s solidário(s) pelo o pagamento de todas as parcelas do preço ajustado neste Instrumento, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações do(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** decorrentes deste contrato, seus anexos e aditivos.

Neste ato, fica(m) ciente(s) o(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**, e concorda(m) expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome deste(s) **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)**

.....



nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros.

Os **INTERVENIENTE(S) ANUENTE(S)/FIADOR(ES)/GARANTIDOR(ES)** declaram abrir mão expressamente do benefício de ordem previsto pelos artigos 827, 828 e 829 do Código Civil Brasileiro.

15. DOS ANEXOS E DOCUMENTOS QUE INTEGRAM ESTE CONTRATO

15.1. Os seguintes anexos fazem parte do presente instrumento:

Anexo I: Memorial Descritivo Proprietário

Anexo II: Convenção de Condomínio

Anexo III: Garantias

15.2. São firmados pelo **COMPRADOR(A,ES,AS)**, na sequência do presente ato, também o **(i.)** Termo de Adesão à SCP, e a **(ii.) Declaração do COMPRADOR(A,ES,AS)**, sobre o Empreendimento e o investimento por ele realizado por meio da aquisição da(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s) hoteleira(s), incluindo a sua ciência sobre os fatores de risco relacionados, conforme Resolução CVM nº 86/2022.

15.3. O **COMPRADOR(A,ES,AS)** declara ter recebido cópia e não se opor aos termos do Contrato de Administração celebrado com a Operadora Hoteleira e o Condomínio, com seus anexos, incluindo o Contrato de Constituição da SCP.

O(s) **COMPRADOR(ES)** declara(m) neste ato que visualizou(aram) e analisou(aram) os mesmos, estando ciente(s) e de acordo com o seu respectivo teor, e para tanto, assina(m) abaixo:

COMPRADOR(ES)



maxplaza

O novo destino de Canoas.

16. CONDIÇÃO DO NEGÓCIO.

a) O(S) **COMPRADOR(ES)** declaram neste ato que não possui(em) apontamento(s) e/ou restrição(ões) em seu(s) nome(s) junto aos órgãos de proteção ao crédito. Neste sentido, compromete(m)-se a entregar à **VENDEDORA**, em até 05 (cinco) dias contados desta data, cópia autenticada de seus documentos pessoais (RG, CPF, comprovante de residência, certidão de estado civil), os 03 (três) últimos comprovantes de renda (inclusive, imposto de renda e extratos bancários) para realização da análise cadastral e de crédito do(s) mesmo(s) pela **VENDEDORA**.

b) Fica claro que a **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar desta data, caso os documentos não lhe sejam entregues no prazo supra estipulado ou caso identifique apontamentos e/ou restrições cadastrais e/ou incapacidade da renda demonstrada frente aos compromissos perante ela assumidos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, poderá dar por rescindido o presente Contrato e o negócio através dele realizado, devolvendo integralmente os valores até então pagos pelo(s) **COMPRADOR(ES)**, corrigidos monetariamente de acordo com a variação do INCC-M. O(s) **COMPRADOR(ES)**, neste ato aceitando incondicionalmente esta condição e admitindo esta possibilidade de rescisão do Contrato e do negócio, indicam a conta corrente n° _____, agência n° _____ e Banco _____, de titularidade do Comprador _____, para fins de crédito da quantia a ser devolvida.

c) As análises a serem feitas pela **VENDEDORA** não se confundem e nem, tampouco, substituem as análises a serem feitas por agente financeiro (banco) na eventualidade de o(s) **COMPRADOR(ES)** pretender(em) pagar parcela do preço mediante a contração de financiamento bancário. Assim, é, se mantém e se manterá de exclusiva responsabilidade, conta e risco do(s) **COMPRADOR(ES)** a contratação de eventual financiamento bancário, com o preenchimento das condições para tanto exigidas pelo agente financeiro.

d) O(s) **COMPRADOR(ES)**, por estarem expressamente cientes e de acordo com as disposições acima e, assim, com a possibilidade de o presente negócio vir a ser rescindido, a critério da **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias a contar da presente data, assinam abaixo, indicando que a notificação, para fins do disposto nesta cláusula, possa ser feita e seja válida através dos e-mails abaixo indicados:

COMPRADOR (1)

COMPRADOR (2)

Página 20 de 21

Rubrica das partes:

.....



maxplaza
O novo destino de Canoas.

Nome: _____

Nome: _____

E-Mail: _____

E-Mail: _____

PORTO ALEGRE, DE [=] DE 2023

MELNICK EVEN IPÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
VENDEDORA

COMPRADOR(A,ES,AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Rubrica das partes:

Página 21 de 21

.....

melnick



maxplaza

O novo destino de Canoas.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE PARTE IDEAL DE UNIDADE AUTÔNOMA HOTELEIRA PRONTA - EMPREENDIMENTO MAXPLAZA

Integradas – em unidade – também pelas disposições inseridas no Quadro Resumo. Deste modo, todas as disposições e aplicações sempre deverão ser feitas considerando as disposições constantes deste caderno de Cláusulas Contratuais e aquelas inseridas no caderno Quadro Resumo.

CAPÍTULO 1 - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Cláusula I - Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** promete vender ao **COMPRADOR** e este a dela adquirir, pronta e acabada, as unidades descritas e caracterizadas no "Quadro Resumo" que, rubricado pelas partes, é parte integrante deste, com respectiva fração ideal de terreno e correspondente co-participação nas áreas de uso comum.

CAPÍTULO 2 - DO PREÇO, DO REAJUSTE E DO PARCELAMENTO

Cláusula II - O preço certo e ajustado para a venda ora prometida, para pagamento à vista, é o constante do quadro resumo, que o(s) **COMPRADOR** optou por pagar parceladamente, na forma ali descrita e observados os demais termos deste contrato, notadamente no que se refere à obrigação de pagar com incidência de juros, reajustes monetários e apuração de diferenças.

Parágrafo 1º: Todas as parcelas do preço constantes do Quadro Resumo deste, serão pagas em moeda circulante nacional, reajustadas mensalmente, desde o mês de assinatura do presente instrumento até o seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), cuja base de cálculo é a variação que se verificar entre dois meses antes da assinatura deste contrato até o segundo mês anterior ao respectivo vencimento, acrescidas de juros compensatórios de 12% ao ano, calculadas conforme o Sistema Price de amortização.

Parágrafo 2º: A opção do **COMPRADOR** pelo pagamento à prazo não representa qualquer alteração no preço de venda ajustado para pagamento uno e à vista. Assim, os reajustamentos e juros aqui pactuados expressam a livre vontade das partes em preservar o efetivo valor da transação e o imprescindível equilíbrio econômico e financeiro dessa avença, até sua final liquidação.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Parágrafo 3º: Na hipótese de vir a ser editada nova legislação ou determinação governamental, ou ainda congelamento de preços, tablita ou deflator que possam atingir o presente instrumento, os mesmos não poderão alterar o critério de apuração do saldo devedor aqui estipulado, ficando certo que o reajustamento das parcelas e do saldo devedor obedecerá sempre aos critérios aqui definidos.

Parágrafo 4º: Todas as atualizações monetárias e encargos financeiros decorrentes do presente instrumento incidirão sobre o saldo devedor no dia 1º (primeiro) de cada mês, pela variação integral do mês, independentemente da data de assinatura deste contrato ou das datas fixadas para vencimento das parcelas de preço.

Parágrafo 5º: O **COMPRADOR** declara ter ciência de que variações negativas dos índices de correção monetária ajustados (deflação) não serão considerados para os fins deste Contrato, na medida em que o pagamento do preço a prazo foi uma liberalidade da **VENDEDORA** e não contemplou, portanto, na formação da base negocial ajustada, a possibilidade de qualquer decréscimo ou redução dos valores em decorrência de variações negativas verificadas nos índices de correção monetária eleitos. Assim, nos meses em que o índice de correção monetária eventualmente for negativo, para fins deste contrato, seja no respectivo mês ou na formação dos índices acumulados, será ele considerado "zero", o que é neste ato aceito pelo **COMPRADOR** em caráter irrevogável e irretratável, como condição deste negócio.

CAPÍTULO 3 - DA SUBSTITUIÇÃO DOS ÍNDICES

Cláusula III - Se o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) adotado neste instrumento deixar de refletir a correta atualização monetária, se for extinto ou congelado, ou por qualquer motivo inaplicável integral ou parcialmente, fica estabelecido entre as partes como índice substitutivo o Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM) , publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Parágrafo Único: Ocorrendo as hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, também em relação ao substitutivo acima eleito, fica desde já acordada a aplicação de índice, à escolha das partes, que melhor reflita a variação do custo da construção e/ou a desvalorização da moeda corrente, desde que o mesmo seja calculado por instituição de reconhecida idoneidade.



CAPÍTULO 4 - DO DESCONHECIMENTO TEMPORÁRIO DOS ÍNDICES

Cláusula IV - No caso de desconhecimento dos índices de reajuste estabelecidos neste contrato, por qualquer motivo, até as datas ajustadas para pagamento, faculta-se à **VENDEDORA** a aplicação provisória da última atualização, ou a projeção do índice, efetuando-se um acerto de contas no mês imediatamente subsequente ao que for publicado o índice.

CAPÍTULO 5 - DOS PAGAMENTOS:

Cláusula V – O **COMPRADOR** deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade através de boleto bancário a ser emitido por instituição bancária a ser indicada a critério da **VENDEDORA**, a qual que se encarregará da respectiva cobrança. Eventuais pagamentos efetuados em cheques deverão ser feitos por meio de cheques nominais, pagáveis nesta praça, de emissão do próprio **COMPRADOR**.

Parágrafo 1º: O pagamento de qualquer parcela de preço não pressupõe o pagamento de parcelas vencidas anteriormente.

Parágrafo 2º: A falta de recebimento de aviso de cobrança, não justificará quaisquer atrasos nos pagamentos, os quais, nesse caso, deverão ser efetuados no escritório da **VENDEDORA**, cujo endereço encontra-se mencionado no quadro resumo.

Parágrafo 3º: Ainda no caso de falta ou atraso no recebimento de aviso de cobrança, fica ressalvado o direito de a **VENDEDORA** cobrar do **COMPRADOR** qualquer diferença de valor entre a quantia paga pelo **COMPRADOR** e o montante efetivamente devido, tais como diferenças decorrentes da incorreta aplicação do reajuste monetário na forma prevista neste Contrato, além das penalidades previstas no presente instrumento.

Parágrafo 4º: Fica estabelecido que na hipótese de não compensação do(s) eventual cheque(s) emitidos pelo **COMPRADOR**, para o pagamento da parcela do preço relativa ao sinal e princípio de pagamento, sem a respectiva quitação em moeda corrente nacional, ou por meio de TED expressamente autorizado pela **VENDEDORA**, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, contadas da devolução do mencionado cheque, implicará na automática rescisão deste instrumento, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, que operar-se-á independentemente de aviso ou notificação, uma vez que estará caracterizado o desinteresse do **COMPRADOR** na continuidade deste negócio. Em qualquer



maxplaza

O novo destino de Canoas.

hipótese de não pagamento do sinal e princípio de pagamento, as partes retornarão ao *status quo ante*, a critério da **VENDEDORA**, ficando a mesma liberada para negociar a unidade com terceiros, pelo preço e condições que ela livremente estipular. Fica, no entanto, ressalvado à **VENDEDORA** o direito de efetuar a apresentação do cheque mencionado uma segunda vez, ou ainda efetuar a cobrança judicial dos valores em aberto, bem como informar aos órgãos de proteção ao crédito sobre o inadimplemento do **COMPRADOR**, caso não opte pela rescisão do presente instrumento.

CAPÍTULO 6 - DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS:

Cláusula VI - Fica assegurado ao **COMPRADOR**, nos termos do parágrafo 2º do artigo 52 da Lei 8.078 de 11.09.90, o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor em aberto, desde que com a devida atualização monetária do preço pelos índices constantes deste instrumento, ainda que aplicados proporcionalmente até a data em que for realizada a antecipação dos valores.

Parágrafo 1º: A antecipação parcial dar-se-á pela ordem cronológica inversa de seus vencimentos, não podendo ser inferior ao valor atualizado de uma parcela.

Parágrafo 2º: É vedada a liquidação antecipada de prestações ou parcelas do saldo devedor, enquanto não tiverem sido satisfeitas e quitadas aquelas vencidas anteriormente à data da antecipação.

Parágrafo 3º: Das parcelas, cujos valores estiverem acrescidos de juros, os mesmos serão abatidos proporcionalmente à data da antecipação, nos termos do mencionado texto legal.

CAPÍTULO 7 - DO INADIMPLEMENTO

Cláusula VII - Se o **COMPRADOR** deixar de efetuar, nos respectivos vencimentos, o pagamento total de qualquer das parcelas mencionadas no quadro resumo, o mesmo será notificado pela **VENDEDORA**, judicial ou extrajudicialmente, sempre no endereço indicado no quadro resumo deste instrumento, para, no prazo de 15 (quinze) dias, liquidar o débito acrescido dos encargos abaixo elencados, sob pena de, não o fazendo, rescindir-se automaticamente e de pleno direito o contrato, ficando a **VENDEDORA** liberada para negociar o imóvel com terceiros:

- atualização monetária do débito "*pró rata die*" pelos índices aqui eleitos;



maxplaza

O novo destino de Canoas.

- juros de mora de 1% ao mês ou fração de mês desde a data do vencimento até aquela na qual venha a se efetivar o pagamento;
- multa de 2% sobre o valor total da parcela impaga (principal corrigido);
- despesas judiciais e extrajudiciais provocadas pelo atraso.

Parágrafo Único: A falta de pagamento de prestações ou parcelas no respectivo vencimento, o descumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas ou a infração de qualquer das normas aqui estabelecidas, por parte do **COMPRADOR** dará à **VENDEDORA** o direito de, a seus critérios, adotarem uma das seguintes providências:

a) Considerar o presente instrumento rescindido automaticamente e de pleno direito, observando-se o disposto nas cláusulas VIII e IX;

b) Considerar as parcelas vencidas, devidas em sua totalidade e por antecipação conforme preceitua o artigo 1425, III do Código Civil Brasileiro, tornando-se exigíveis, então, todas as parcelas vencidas e não pagas e as vencidas do preço, acrescidas da correção monetária, juros, multa, encargos referidos no "*caput*" desta cláusula.

c) Promover o Leilão dos direitos da promessa de venda e compra aqui pactuada, compreendendo à fração ideal do terreno e as benfeitorias corporificadas. A alienação da unidade autônoma será efetivada por meio de leilão extrajudicial, ficando salientado que a segunda praça será realizada uma hora após ter sido efetuada a primeira, e, no caso de nesta não ter sido apurado o "quantum" mencionado no parágrafo 2º, do artigo 63, da lei nº 4591/64. Se, mesmo em segunda praça, a unidade não for arrematada, serão realizados tantos leilões quantos forem necessários, até a arrematação, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de preferência. O leilão, primeira e segunda praças, será anunciado, num só aviso, publicado pelo menos uma vez no Diário Oficial do Estado e em outro jornal no local onde estejam sendo realizadas as obras. A legitimação para a alienação, por meio de leilão extrajudicial caberá à **VENDEDORA**, sendo que para tanto, fica, desde já, investida do mandato irrevogável a que se refere o § 5º, do art. 63, da lei nº 4.591/64, cujos poderes, ali elencados, são considerados como se aqui estivessem transcritos.

Cláusula VIII - No caso de rescisão, serão apuradas as quantias pagas pelo **COMPRADOR** atualizadas de acordo com o critério utilizado para o pagamento das prestações, e delas serão descontadas as seguintes despesas, também atualizadas monetariamente:



maxplaza

O novo destino de Canoas.

a) pena convencional de 50% (cinquenta por cento) das quantias até então pagas corrigidas monetariamente, considerando tratar-se de incorporação sujeita ao patrimônio de afetação, não incluídos no cômputo desse valor, as multas e juros moratórios eventualmente pagos pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**;

b) a integralidade do valor da comissão de corretagem, na eventualidade de ter sido paga pela **PROMITENTE VENDEDORA** (na hipótese de a comissão de corretagem ter sido paga pelo(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)**), fica certo que ela não será passível de ressarcimento a ele(s);

Parágrafo 1º: Fica estabelecido que a devolução acima referida será efetuada nas mesmas condições e prazos estipulados para o pagamento das parcelas de preço, conforme quadro resumo deste, ou seja, em tantas parcelas quantos forem os meses decorridos desde a data da assinatura do instrumento até a data de sua rescisão.

Parágrafo 2º: Os valores pagos pelo **COMPRADOR**, diretamente para a intermediadora, a título de comissão, não serão considerados para a apuração do montante a ser devolvido para o **COMPRADOR**, tendo em vista a perfeita existência de contrato entre o **COMPRADOR** e a intermediadora.

Parágrafo 3º: Na hipótese de aplicação de tributos, contribuições ou impostos já existentes ou que venham a ser criados, e incidam sobre os pagamentos efetuados pela **VENDEDORA**, em decorrência da venda da unidade autônoma e da restituição de qualquer quantia ao **COMPRADOR**, tais valores serão também computados para o cálculo da restituição previsto no caput desta cláusula

Parágrafo 4º: Na hipótese de solicitação pelo **COMPRADOR** de rescisão deste instrumento, por motivos devidamente justificados, e desde que ocorra até a transferência da posse, a **VENDEDORA** a seu exclusivo critério poderá aceitar tal solicitação, aplicando-se neste caso o disposto nesta Cláusula.

Parágrafo 5º: Em qualquer das hipóteses descritas acima, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar empresa especializada para efetuar a cobrança do montante devido pelo **COMPRADOR**, compartilhando, com a referida, todos os Dados Pessoais deste(s) último(s) para garantir a defesa de seus interesses.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Parágrafo 6º: A **VENDEDORA** se compromete a manter com a empresa especializada instrumento jurídico seguro que esteja em plena conformidade com a legislação aplicável sobre proteção de dados pessoais, garantindo obrigações e responsabilidades das partes envolvidas.

Cláusula IX - Na hipótese da rescisão operar-se após a transferência da posse do imóvel ao **COMPRADOR**, este ficará obrigado a devolver, de imediato, o imóvel à **VENDEDORA**, sob pena de esbulho possessório e às deduções expressas na cláusula anterior, serão acrescidas as seguintes:

- a) 0,5% (meio por cento) do preço atualizado de venda estipulado neste contrato, por mês de fruição do imóvel objeto do presente, calculado pro rata die;
- b) despesas efetuadas pela **VENDEDORA** para a recuperação do imóvel, bem como aquelas realizadas para retorná-lo às condições de conservação e habitabilidade em que foram entregues ao **COMPRADOR**;
- c) todos os valores em atraso relativos a IPTU, taxas condominiais e de gás, água e energia elétrica.

Cláusula X - Ainda na hipótese de rescisão deste contrato, o **COMPRADOR** perderá em favor da **VENDEDORA**, as benfeitorias úteis e as voluptuárias que vier a introduzir no imóvel.

Cláusula XI - O recebimento de qualquer importância devida pelo **COMPRADOR**, depois de seu vencimento, ainda que com os acréscimos moratórios correspondentes, constituirá ato de mera tolerância da **VENDEDORA** que não poderá ser invocada como precedente, nem implicará em novação ou modificação da presente avença.

Cláusula XII - Qualquer repactuação de valores devidos constituirá ato de mera liberalidade da **VENDEDORA**, razão pela qual, para efeito de periodicidade de reajustamento, o termo inicial deste contrato não será deslocado.

Cláusula XIII - Somente será considerada purgada a mora do **COMPRADOR** inadimplente com o pagamento do débito atualizado monetariamente, acrescido dos encargos moratórios e despesas havidas.

Cláusula XIV - Recorrendo a **VENDEDORA** à Justiça ou se, simplesmente contratar advogado para a satisfação de obrigações não atendidas, suportará o **COMPRADOR**, ainda, as despesas judiciais, extrajudiciais e os honorários de



maxplaza

O novo destino de Canoas.

advogado desde já arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, em caso de cobrança extrajudicial, e em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, no caso de cobrança judicial.

CAPÍTULO 8 - DO FINANCIAMENTO

Este capítulo somente será aplicável às aquisições com pagamento parcial por meio de recursos provenientes de financiamento bancário.

Cláusula XV – Se assim previsto no Quadro resumo, o **COMPRADOR** optar por liquidar a totalidade do saldo devedor por meio de financiamento bancário, tal obtenção será de responsabilidade única e exclusiva dele, **COMPRADOR**, assim como todas as despesas decorrentes, tais como cópias, certidões, autenticações, avaliações, e tudo que for exigido pelo agente financiador.

Parágrafo 1º: O financiamento não poderá acarretar ônus de qualquer natureza para a **VENDEDORA**, nem justificar atraso no pagamento da referida parcela do preço e demais obrigações contratuais pecuniárias.

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** declara ter ciência de todas as normas e condições que atualmente regem a concessão de financiamentos imobiliários, estando ele(s) ciente(s) que este tipo de produto (fração ideal de unidade autônoma hoteleira) é diferenciado e pode ter restrições à concessão de financiamento bancário.

Parágrafo 3º: O **COMPRADOR** declara que tem condições de cumprir todas as exigências para a obtenção do tipo de financiamento que vier a escolher e que tem ciência de que o agente financeiro, a seu exclusivo critério, reserva-se o direito de recusar a concessão do financiamento se o **COMPRADOR** não apresentar as condições jurídicas ou sócio - econômicas exigidas para a assinatura do contrato formalizador do empréstimo.

Parágrafo 4º: O **COMPRADOR** se obriga a apresentar toda documentação necessária à obtenção do financiamento cumprindo os prazos definidos para pagamento. Esta documentação deve atender o que o Agente financeiro venha a exigir, nas formas e condições determinadas por este, ficando claro que constitui obrigação exclusiva do **COMPRADOR** a apresentação de documentação em tempo hábil à quitação da parcela mencionada no quadro resumo, para pagamento, quando assim previsto, por meio de financiamento. A não comprovação da renda mensal, ou sua comprovação em níveis incompatíveis com o percentual de comprometimento permitido para o valor do



maxplaza

O novo destino de Canoas.

financiamento, importará, se não satisfeito o respectivo débito na oportunidade, na constituição em mora do **COMPRADOR**, que se sujeitará às consequências daí resultantes.

Parágrafo 5º: Caso o financiamento concedido pelo Agente Financeiro não venha a atingir, observado o respectivo reajustamento monetário, o valor mencionado no quadro resumo, o **COMPRADOR**, se obriga a completar o referido valor com recursos próprios no ato da assinatura do instrumento de compra e venda do imóvel e financiamento.

Parágrafo 6º: Caso o **PROMITENTE COMPRADOR**, opte por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário, selecionará, a seu exclusivo critério, a instituição financeira responsável pelo financiamento e informará à **VENDEDORA** que, por mera liberalidade, visando agilizar a obtenção do crédito necessário, intermediará o contato com a instituição financeira inclusive, por meio de despachante, e para tanto, o **COMPRADOR** está ciente de que haverá o compartilhamento dos Dados Pessoais solicitados pela instituição financeira que sejam estritamente necessários para a concessão do crédito.

Parágrafo 7º: O **COMPRADOR** tem ciência que a **VENDEDORA** não deverá ser responsabilizada pelo tratamento que a Instituição Financeira der aos seus Dados Pessoais para a contratação do financiamento, bem como durante a vigência do contrato existente entre o **COMPRADOR** e a Instituição Financeira.

Cláusula XVI - Se, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** não obtiver o financiamento tratado neste capítulo, a parcela de preço a ele correspondente deverá ser liquidada pelo **COMPRADOR**, devidamente reajustada na forma pactuada neste instrumento, com recursos próprios dele, **COMPRADOR**, na data fixada no Quadro Resumo, sob as penas previstas no capítulo que trata do inadimplemento.

Parágrafo 1º: Se eventualmente o **COMPRADOR**, não obtendo o financiamento referido no “caput” desta cláusula, vier a solicitar à **VENDEDORA** o parcelamento do saldo devedor existente na ocasião e que deverá ser pago à vista, ficará a único e exclusivo critério da **VENDEDORA** permitir que o **COMPRADOR** efetue tal pagamento de forma diferida e nas condições a serem acordadas com a **VENDEDORA**. Nessa hipótese, o **COMPRADOR** fica obrigado, e desde já concorda, em atender todas as solicitações, assinando escritura pública de compra e venda com garantia de alienação fiduciária e outros que se façam



maxplaza

O novo destino de Canoas.

necessários, sob pena de não o fazendo, prevalecerem as condições ajustadas no quadro resumo, para todos os efeitos.

Parágrafo 2º: A não obtenção do financiamento pelo **COMPRADOR**, não poderá ser alegação para pedido de rescisão deste instrumento, uma vez que é de sua exclusiva responsabilidade a obtenção do mesmo, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade pela não aprovação do financiamento pelo agente financeiro.

Cláusula XVII - Como a **VENDEDORA** só receberá a importância a ser financiada, após o registro do respectivo instrumento de financiamento, no Cartório de Registro de Imóveis, as partes convencionam que o **COMPRADOR** ficará obrigado ao pagamento à **VENDEDORA** da variação monetária diária entre a data de vencimento de tal parcela, fixada no quadro resumo, e a da efetiva liberação do crédito pelo agente financeiro, constituindo-se tal valor em dívida líquida e certa, exigível na forma deste contrato.

Cláusula XVIII - Se a importância financiada for menor que o valor reajustado das parcelas a serem quitadas com o empréstimo concedido pelo Agente Financeiro, ou se o valor a ser financiado for superior ao valor limite permitido pelas normas vigentes, na ocasião, o **COMPRADOR** pagará à **VENDEDORA** as diferenças apuradas à vista.

Cláusula XIX - O **COMPRADOR** confessa e reconhece, desde já, dever à **VENDEDORA**, todas as parcelas vincendas após a assinatura do contrato de financiamento, mesmo que naquele contrato conste a quitação integral do preço, considerando-se para a amortização do saldo devedor para com a **VENDEDORA**, somente os recibos correspondentes por ela emitidos.

Parágrafo Único: A eventual declaração da **VENDEDORA** no mencionado contrato de financiamento, de quitação do preço de aquisição da unidade autônoma objeto deste instrumento terá como finalidade única e exclusiva possibilitar que o **COMPRADOR** ofereça o imóvel em garantia hipotecária ao agente financeiro, não importando, sob qualquer hipótese em satisfação pela **VENDEDORA**, com relação ao integral recebimento do preço, cujo saldo restante deverá constar do instrumento previsto no “*caput*” da cláusula que segue.

CAPÍTULO 9 - DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

Cláusula XX – Se a **VENDEDORA** admitir a existência de saldo, o **COMPRADOR** se obriga(m) a assinar, juntamente com dois (2) fiadores idôneos, até, no máximo, a data da assinatura do contrato do financiamento referido no capítulo anterior, ou do recebimento das chaves se não houver financiamento no presente contrato, e/ou se o valor de eventuais parcelas vincendas existentes na data for ser pago com recursos próprios do **COMPRADOR**, escritura pública de confissão de dívida, assecuratória do saldo do preço referente a eventuais parcelas do preço cujos vencimentos todavia não tenham ocorrido.

Parágrafo Único: As partes desde já reconhecem que a confissão de dívida a ser assinada em virtude do disposto no “caput” desta cláusula constitui-se em mera ratificação de obrigações assumidas neste contrato. Por essa razão, para efeito de periodicidade de reajustamentos previstos na cláusula II, o seu termo inicial não será deslocado, ou seja, permanecerá para sua contagem aquele estipulado neste contrato.

Cláusula XXI - Os fiadores referidos na cláusula anterior, que assinarão a confissão de dívida e que deverão também avalizar as notas promissórias correspondentes, se for o caso, serão indicados por escrito pelo **COMPRADOR** antes da data definida para pagamento da parcela por meio de financiamento, ou o recebimento das chaves, conforme acima previsto, com fornecimento de todos os dados pessoais, inclusive dos cônjuges, se forem casados.

Parágrafo 1º: Os fiadores deverão contar com informações favoráveis nos órgãos indicadores de credibilidade e ser capacitados, sócio-economicamente, para solver a dívida.

Parágrafo 2º: Os fiadores deverão possuir pelo menos 2 (dois) imóveis situados na Comarca onde se situa o imóvel ora adquirido, totalmente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

Parágrafo 3º: A não indicação tempestiva e satisfatória dos fiadores/avalistas importará no vencimento antecipado e à vista das parcelas vincendas na data da entrega das chaves, e a critério da **VENDEDORA**, na não assinatura do contrato de financiamento e consequente retenção da unidade autônoma, mantendo-se, como consequência, a obrigação de o **COMPRADOR** entregar com recursos próprios os valores relativos àquela parcela de preço, como se inexistisse financiamento para liquidação parcial do saldo do preço.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Parágrafo 4º: Com relação à garantia fidejussória a ser prestada pelo **COMPRADOR**, por ocasião da assinatura do Instrumento de Confissão de Dívida, conforme previsto neste Capítulo, a **VENDEDORA** poderá aceitar, a seu exclusivo critério, a substituição da fiança, por garantia real, de valor no mínimo 20% (vinte por cento) superior ao da dívida existente, a ser constituída por hipoteca sobre imóveis, ficando certo que tais garantias deverão ser analisadas previamente pela **VENDEDORA**, no prazo previsto para análise do cadastro dos fiadores, sob pena de aplicação das penalidades previstas no parágrafo antecedente. Todos os custos incidentes sobre a formalização de tal garantia serão de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Competirá unicamente à **VENDEDORA** aprovar os cadastros dos fiadores indicados, bem como as outras formas de garantia oferecidas pelo **COMPRADOR**, uma vez que se trata de garantia a créditos dela, **VENDEDORA**.

Parágrafo 6º: A **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, no caso de unidades em que o pagamento do saldo devedor ocorra sem o pagamento através de financiamento imobiliário, exigir que o pagamento do saldo vincendo após a entrega das chaves, se dê por meio da outorga de Escritura Definitiva com instituição de Garantia de Alienação Fiduciária, nos termos do Capítulo 13 a seguir, com o que se obriga o **COMPRADOR**. Neste caso, o **COMPRADOR** ficará dispensado da apresentação de confissão de dívida firmada com 2 (dois) fiadores.

CAPÍTULO 10 - DO MEMORIAL DESCRITIVO:

Cláusula XXII - A unidade objeto do presente será entregue de acordo com o memorial descritivo padrão, conforme a obra já pronta e acabada, bem como mobiliada e equipada os quais, o **COMPRADOR** declara ter ciência.

CAPÍTULO 11 - DA POSSE

Cláusula XXIII - O **COMPRADOR** entrará na posse do imóvel desde que tenha quitado perante a **VENDEDORA** as obrigações assumidas neste contrato, especialmente a (i.) quitação do Preço, ou (ii.) a celebração do contrato de financiamento bancário, e se for o caso, assinatura do Instrumento Particular de Confissão de Dívida com Garantia Fidejussória sempre que, na ocasião da entrega das chaves, a integralidade do preço de aquisição não estiver sendo quitada; ou (iii.) a celebração da escritura de compra e venda com constituição



maxplaza

O novo destino de Canoas.

de alienação fiduciária em garantia, no caso de pagamento com recursos próprios do **COMPRADOR**.

Parágrafo 1º: **A partir da data da assinatura do presente, correm exclusivamente por conta do COMPRADOR todos os impostos, taxas, tributos, despesas de condomínio e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre as unidades ora compromissadas**, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA** ou das proprietárias do imóvel, e ainda que não tenham sido entregues ao **COMPRADOR** as chaves da unidade, por não haver este(s) quitado a(s) mesma(s).

Parágrafo 2º: O **COMPRADOR** tem pleno conhecimento de que sua opção por quitar o(s) imóvel(is) objeto(s) deste instrumento através de financiamento bancário faz com que seja necessária a apresentação de documentação cuja exigência varia de acordo com a Instituição Financeira eleita pelo **COMPRADOR(ES)**. Sendo assim, está(ão) ciente(s) o **COMPRADOR(ES)** que, até que ocorra a liberação da parcela financiada à **VENDEDORA**, arcará com todos os reajustes incidentes, conforme o determinado neste Instrumento, sem a possibilidade de receber a posse do imóvel.

Parágrafo 3º: Até a lavratura da escritura definitiva, o não pagamento das despesas mencionadas no Parágrafo 1º acima colocará o **COMPRADOR** em mora para todos os fins de direito, sujeitando-se inclusive às penalidades previstas no Capítulo 7 acima, estando a **VENDEDORA** autorizada a promover a cobrança ou execução dos valores não pagos pelo **COMPRADOR**, podendo inclusive buscar o ressarcimento dos prejuízos que venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do **COMPRADOR**.

Parágrafo 4º.: O **COMPRADOR** poderá visitar o empreendimento, em visitas programadas e pré-agendadas pela **VENDEDORA**, de acordo com seus critérios e sua disponibilidade.

Parágrafo 5º: É facultado à **VENDEDORA** o direito de retenção da unidade enquanto não liquidadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR** por força do presente, sem prejuízo das obrigações do **COMPRADOR**, estipuladas no parágrafo 1º. desta cláusula, inclusive se o mesmo possuir na época da transferência da posse problemas de restrições cadastrais em seu nome nos órgãos de proteção de crédito.

Parágrafo 6º: Não será permitida ao **COMPRADOR**, a guarda, alojamento ou instalação de móveis, utensílios, máquinas e semelhantes, bem como

decorações na unidade, antes da entrega de chaves pela **VENDEDORA**, com a assinatura do respectivo termo.

Parágrafo 7º: Tendo o **COMPRADOR** assinado o financiamento antes referido, a transmissão da posse também ficará condicionada à anterior registro no competente Serviço de Registro de Imóveis e a assinatura da correspondente confissão de dívida nos termos dos capítulos 8 e 9 retro, se for o caso. Em caso de não obtenção de financiamento, a transmissão da posse também estará condicionada à assinatura do instrumento de confissão de dívida com garantia fidejussória e/ou registro da Compra e Venda com Garantia de Alienação Fiduciária perante o registro de imóveis competente.

Parágrafo 8º: Se, for necessário o aporte de verbas relacionadas com despesas condominiais, inclusive a pré-contratação de funcionários, ou aquisição de equipamentos destinados às necessidades do Condomínio de moradores, independentemente da entrega das unidades, as mesmas deverão ser assumidas por todos os futuros Condôminos, indistintamente, ficando a critério exclusivo da **VENDEDORA** lançar tais valores a débito dos Condôminos, ou efetuar o pagamento das despesas antecipadamente, hipótese em que deverá ser reembolsada de imediato pelos adquirentes.

Parágrafo 9º: As providências e despesas com ligações dos troncos de energia elétrica, telefone, gás e outros dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, bem como as ligações necessárias simplesmente para a utilização de tais serviços na unidade autônoma objeto deste contrato, ficarão a cargo exclusivo do **COMPRADOR**.

Parágrafo 10º: Também correrão por conta exclusiva do **COMPRADOR**, sempre na proporção da fração correspondente à unidade ora objetivada todos e quaisquer custos decorrentes da elaboração e registro do Instrumento de Especificação e Instituição do Condomínio, nos termos da Lei 4591/64, aí inclusos os gastos com registros, honorários de advogados e outros.

Parágrafo 11º: A **VENDEDORA** poderá adiantar os valores mencionados nos parágrafos 9º e 10º. acima, os quais deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR**, por ocasião da transferência da posse ou de aviso que a **VENDEDORA** faça neste sentido mediante a comprovação de tais despesas. Fica certo que caso o **COMPRADOR** não efetue o reembolso de tais despesas, poderá a **VENDEDORA** efetuar a retenção da entrega da unidade ora objetivada até a regularização de tal pagamento.



CAPÍTULO 12 - DA ESCRITURA

Cláusula XXIV - A escritura definitiva, será outorgada após a quitação integral do preço de venda e compra com recursos próprios, desde que o mesmo esteja em dia com todas as demais obrigações assumidas por força do presente. Correrão por conta do **COMPRADOR**, todas as despesas decorrentes do presente instrumento e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos, custas de Cartório de Notas e de Registro de Imóveis, impostos de transmissão (ITBI), quitações fiscais e quaisquer outras, tais como, tributos devidos sobre a operação e que venham a ser cobrados ou criados a qualquer tempo pelos órgãos públicos competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** se obriga a receber a escritura definitiva do imóvel no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da comunicação que a **VENDEDORA** lhe fizer, providenciando seu registro imediato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Bem assim, se obriga a proceder à transferência da inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal, para seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à outorga da referida escritura, ou do lançamento individualizado do IPTU, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 2º: Não cumprindo o supra estipulado, o **COMPRADOR** responderá pelo ressarcimento dos prejuízos que a **VENDEDORA** vier a experimentar por omissão dele, **COMPRADOR**, e também pela multa penal compensatória de 2% (dois por cento) do valor atualizado deste contrato, pelos índices nele previstos, se da **VENDEDORA** vier a ser exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste instrumento seja de responsabilidade do **COMPRADOR**. Este contrato na forma do art. 585, II do Código de Processo Civil, autoriza a execução da multa retro estabelecida, uma vez apurado o seu valor líquido. Sem prejuízo das penalidades aqui estipuladas, a **VENDEDORA** fica, desde já, expressamente autorizada pelo **COMPRADOR** a, se entender conveniente, providenciar, ela própria, a inscrição municipal acima mencionada em nome do **COMPRADOR**.

Parágrafo 3º: É facultado à **VENDEDORA** optar por converter a presente promessa de venda e compra em efetiva venda e compra com constituição de alienação fiduciária em garantia do pagamento do preço, desligando a eventual hipoteca sobre o imóvel para o fim de o **COMPRADOR**, então na qualidade de **FIDUCIANTE** (devedor), em garantia ao pagamento integral do preço pactuado neste instrumento, transferir à **VENDEDORA**, então na qualidade de **FIDUCIÁRIA** (credora), a propriedade resolúvel da unidade autônoma objeto do



maxplaza

O novo destino de Canoas.

presente, nos termos da legislação pertinente que institui a Alienação Fiduciária em garantia de Bem Imóvel, obrigando-se o **COMPRADOR**, sob pena de inadimplemento contratual, a assinar quaisquer instrumentos públicos ou particulares, necessários à consecução da alienação fiduciária aqui tratada, correndo todas as despesas com esses atos, por conta dele, **COMPRADOR**. Em tal caso, deverá ainda o **COMPRADOR** contratar seguro, tendo a **VENDEDORA** como beneficiária, junto à companhia de reconhecida idoneidade, contra incêndio e eventuais danos, de forma a preservar o imóvel objeto da garantia fiduciária, encaminhando à ela, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do instrumento de alienação fiduciária, cópia da referida apólice, sob pena de infração contratual.

Parágrafo 4º: Tendo o **COMPRADOR** obtido o financiamento referido no capítulo 8; a escritura definitiva tomará forma de instrumento de financiamento com pacto adjeto de hipoteca ou de alienação fiduciária em garantia, correndo as despesas com seu registro e todas as demais decorrentes, tais como prêmios relativos a seguro, deságios, imposto sobre obrigações financeiras, imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) e o que mais lhe for atinente, por conta dele, **COMPRADOR**.

Parágrafo 5º: Para efeitos práticos, as partes ajustam que caberá à **VENDEDORA** determinar o Cartório de Notas que lavrará os instrumentos públicos mencionados neste instrumento.

CAPÍTULO 13 – DOS SEGUROS

Cláusula XXV- O **COMPRADOR** tem ciência de que não está coberto por Seguro de Morte e Invalidez Permanente, pelo contrato de financiamento concedido à **VENDEDORA** para construção do empreendimento.

Parágrafo Único: O **COMPRADOR** tem ciência ainda, que se a **VENDEDORA** securitizar seus recebíveis a empresa terceirizada, o mesmo deverá aderir ao contrato de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios, com reajustes idênticos aos contratados neste instrumento.

CAPÍTULO 14 – DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

Cláusula XXVI - Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas, o presente instrumento é celebrado em caráter de absoluta irretratabilidade e



maxplaza

O novo destino de Canoas.

irrevogabilidade obrigando as partes, seus herdeiros e sucessores, seja a que título for.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** declara ainda ter ciência de que a eficácia deste instrumento estará sujeita à aprovação pela **VENDEDORA**, no prazo de até 7 (sete) dias, contados desta data, do cadastro do **COMPRADOR** junto aos órgãos de proteção ao crédito, bem como a análise, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, da capacidade de pagamento do **COMPRADOR**, sempre que o presente negócio constituir-se de venda e compra, com pagamento do preço a prazo, de forma parcelada, podendo se assim previsto, estar sujeito à contratação de financiamento para pagamento de parte do preço, se assim ajustado.

Parágrafo 2º: A eventual aprovação da **VENDEDORA** não implica em isenção da responsabilidade do **COMPRADOR** de manter o cadastro sem nenhuma restrição nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros, sendo certo que a **VENDEDORA** poderá a qualquer momento do contrato fazer a análise para confirmação das condições inicialmente estabelecidas, podendo, inclusive, reter a entrega da unidade ao **COMPRADOR** até que sejam regularizadas todas as obrigações exigíveis do **COMPRADOR**.

Parágrafo 3º: Em caso de não aprovação do cadastro do **COMPRADOR**, eventual cheque(s) emitido(s) para pagamento da parcela denominada sinal ou princípio de pagamento será(ao) devolvido(s) ao **COMPRADOR**, por meio de correspondência a ser enviada para o endereço mencionado no quadro resumo deste.

CAPÍTULO 15 - DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

Cláusula XXVII - O **COMPRADOR**, desde que esteja em dia com todas as obrigações aqui assumidas e que obtenha, por escrito, a prévia anuência da **VENDEDORA**, poderá transferir os direitos e obrigações decorrentes desse compromisso mediante o pagamento à **VENDEDORA**, de uma taxa de 2% (dois por cento) do preço de venda corrigido, a título de expediente pela anuência e fiscalização da cessão.

Parágrafo Primeiro: Para efetivação da transferência supra mencionada, o cessionário deverá comprovar à **VENDEDORA** que é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da unidade e à sub-rogação nos direitos e obrigações constantes deste contrato.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Parágrafo Segundo: No ato da assinatura do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Obrigações será devido o imposto de transmissão de bens imóveis-ITBI, o qual deverá ser recolhido e apresentada a guia de recolhimento para **VENDEDORA**, independentemente da outorga da escritura de compra e venda com cessão, para que a **VENDEDORA** possa anuir da cessão pretendida pelo **COMPRADOR**.

Parágrafo Terceiro: A cessão estará também condicionada (i.) à celebração pelo cessionário de todos os instrumentos que compõem o presente negócio, e anuência e sub-rogação dos instrumentos celebrados com a Operadora Hoteleira, nos termos previstos no Contrato de Constituição da SCP, e assim do Termo de Adesão, sendo o último celebrado em sequência de ato pelo(s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** neste ato, conforme Cláusula 15 do Quadro Resumo; e (ii.) à renúncia da faculdade estabelecida no Art. 1.320 do Código Civil Brasileiro, de modo que, extinguindo-se a indivisibilidade, proceder-se-á como disposto no Art. 1.322 e parágrafo único, do mesmo diploma legal; e à renúncia ao direito de preferência, de que trata o Artigo 504 do Código Civil Brasileiro, em caso de venda ou revenda da parte ideal da unidade autônoma em que detenha em condomínio parte ideal, considerando que a aquisição de parte ideal da unidade hoteleira, destina-se tão apenas à exploração da mesma via operadora hoteleira, não podendo o adquirente fazer uso direto da mesma, ou seja, não havendo prejuízo no caso de ingresso de terceiro alheio a condomínio civil já existente.

Parágrafo Quarto: Em sendo autorizada pela **VENDEDORA** a cessão de que trata esta Cláusula, o **COMPRADOR** declaram estar plenamente ciente de que a primeira poderá continuar a tratar seus Dados Pessoais, conforme disposto na Capítulo 23 abaixo, para garantir a perfeita execução deste Contrato, cumprir obrigações legais ou regulatórias e para resguardar seus direitos e interesses legítimos.

Cláusula XXVIII - Fica livremente facultado à **VENDEDORA** a transferência, cessão ou caução, total ou parcial, dos direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas.

Parágrafo 1º: O crédito ora constituído poderá servir de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, de Cédulas de Crédito Imobiliário – CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei 9.514, de 20.11.97, na Lei 10.931/2004 e respectivas alterações;



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Parágrafo 2º: Caso venha a ocorrer a cessão dos direitos creditórios objeto do presente instrumento, os poderes ora constituídos serão substabelecidos aos respectivos cessionários.

CAPÍTULO 16 - DA VISTORIA

Cláusula XXIX - O **COMPRADOR** declara que já realizou a vistoria da unidade, dando como aceita a unidade, no estado em que se encontra, ficando a **VENDEDORA** eximida de qualquer responsabilidade quanto a eventuais reparos, seja de que natureza forem.

CAPÍTULO 17 - DOS REPAROS

Cláusula XXX - O **COMPRADOR** declara estar ciente e de acordo que a **VENDEDORA**, durante os prazos indicados no "Termo de Garantia" anexo, que, rubricado pelas partes integra o presente, prestará assistência à unidade, por si ou por meio de terceiros por ela indicados, executando eventuais serviços de revisão, ajustes, consertos ou reparos, quer nas partes comuns, quer nas unidades, desde que tais defeitos não sejam causados por mal uso ou falta de conservação e/ou manutenção por parte do **COMPRADOR** ou demais Condôminos.

Parágrafo 1º: O **COMPRADOR** declara ter conhecimento de que, a partir da entrega das chaves da unidade autônoma objeto deste contrato, toda e qualquer modificação ou reforma por ele executada na unidade autônoma será de sua exclusiva responsabilidade, respondendo inclusive por quaisquer danos que possam ser ocasionados a unidades de terceiros, às áreas de uso comum do empreendimento ou ainda à estrutura da Torre à qual pertence a sua unidade autônoma. O **COMPRADOR** se compromete, ainda, a consultar sempre o manual do proprietário antes de realizar quaisquer modificações ou reformas na unidade autônoma.

Parágrafo 2º: Fica esclarecido que, as solicitações de assistência técnica feitas pelo **COMPRADOR**, que sejam consideradas indevidas pela **VENDEDORA**, ou estejam em desacordo com os prazos previstos no "Termo de Garantia" anexo, ou ainda, sejam relacionadas a reparos causados pelo mau uso ou falta de conservação e/ou manutenção pelo **COMPRADOR**, serão cobradas diretamente deste, tomando-se como base a quantidade de horas despendidas com a visita e os eventuais reparos

CAPÍTULO 18 - DA MUDANÇA DE ENDEREÇO



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Cláusula XXXI - Toda a vez que o **COMPRADOR** mudar de residência, fica obrigado a comunicar e encaminhar comprovante de residência de seu novo endereço, por escrito, à **VENDEDORA**, por meio de carta postal registrada, valendo o respectivo recibo como comprovante da comunicação. Se não o fizer, o endereço referido neste instrumento prevalecerá para todos os fins e efeitos de direito, especialmente envio de comunicações e notificações.

CAPÍTULO 19 - DO FINANCIAMENTO DAS OBRAS

Cláusula XXXII – O(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A,ES,AS)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que:

a) o imóvel objeto da presente promessa encontra-se em hipoteca ao **BANCO SANTANDER S/A**, em garantia do financiamento que foi obtido pela **VENDEDORA** para a construção do Empreendimento.

b) haverá o penhor de direitos creditórios, razão pela qual todos os pagamentos decorrentes do presente instrumento deverão ser efetuados em qualquer agência bancária integrante do sistema de compensação do **BANCO SANTANDER S/A**.

Cláusula XXXIII - As partes ficam cientes de que na hipótese da soma dos títulos empenhados ou do valor do financiamento ficar abaixo do valor mínimo para o desligamento da hipoteca que recai sobre as unidades à época da concessão do financiamento (repassé) ou da individualização do saldo devedor, a **VENDEDORA** deverá, obrigatoriamente, efetuar a amortização correspondente a eventual diferença entre o valor mínimo para o desligamento da hipoteca e o valor que estiver sendo efetivamente individualizado ou financiado, até a data do repasse ou da individualização, para assim viabilizar o repasse ou a individualização.

Cláusula XXXIV - O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** tem ciência de que este instrumento de promessa de venda e compra não está coberto por seguro de morte e invalidez permanente.

Cláusula XXXV - O(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** está ciente de que a concessão do financiamento pelo **BANCO SANTANDER S/A**, destinado à aquisição da parte ideal objeto deste instrumento, dependerá da futura aprovação de crédito e do preenchimento das condições de enquadramento da operação e dos imóveis nas regras estabelecidas pelos normativos vigentes

relacionados ao assunto, sendo que tais análises de crédito e de enquadramento serão realizadas, pelo **BANCO SANTANDER S/A** no momento da solicitação do financiamento.

Cláusula XXXVI - O financiamento imobiliário contratado para o custeio das obras será de inteira e exclusiva responsabilidade da **VENDEDORA**.

Cláusula XXXVII - Em razão do disposto nesta cláusula, o(a,s) **COMPRADOR(A,ES,AS)** obrigam-se perante a **VENDEDORA** a celebrar termo aditivo ao presente que, eventualmente, venha a ser exigido pelo agente financeiro, bem como a assinar todo e qualquer documento ou declaração que sejam necessários dentro do processo de financiamento

CAPÍTULO 20 - DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Cláusula XXXVIII - O **COMPRADOR** expressamente declara:

- a) que está de acordo com o pagamento de todas as despesas a que o presente contrato der origem, tais como, exemplificativamente: impostos, taxas, tributos, ITBI, despesas e emolumentos de Cartórios, registros, averbações;
- b) o imóvel aqui compromissado está hipotecado na forma descrita no Capítulo 19;
- c) que desde já concorda e autoriza, obrigando-se a assinar, sob pena de inadimplemento contratual, quaisquer aditivos ao presente que eventualmente venham a ser exigidos pelo agente financeiro para assegurar o respeito às garantias aqui mencionadas e ainda a apresentar, à qualquer tempo, mediante solicitação da **VENDEDORA**, documentação relativa a sua comprovação de renda, uma vez que se trata de venda com pagamento diferido;
- d) que até que a **VENDEDORA** comercialize a integralidade das unidades que integram o Empreendimento, fica assegurado à mesma, independentemente de qualquer pagamento ou contrapartida, (i) manter nas dependências do condomínio, em seu hall de entrada, plantão de vendas; bem como (ii) ter acesso, através dos corretores por ela credenciados ou indicados, a todas as áreas de uso comum e (iii) colocar em lugar visível, a sua escolha, faixas promocionais, placas, anúncios, luminosos ou não, do Empreendimento, desde que não prejudiquem ou impeçam o fluxo de pessoas e/ou veículos;



maxplaza

O novo destino de Canoas.

e) que, por até 5 (cinco) anos contados da expedição do *habite-se* do Empreendimento, fica assegurado à **VENDEDORA**, sem prejuízo do disposto na alínea “d” supra, manter no topo do Empreendimento a sua **logomarca**, sem que caiba aos condôminos qualquer remuneração ou contrapartida.

f) em se tratando de mais de um **COMPRADOR**, os mesmos nomeiam-se, de forma irrevogável e irretroatável, procuradores entre si, para o fim de receber, qualquer um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pela **VENDEDORA**, ficando expressamente instituída a solidariedade entre eles;

g) que teve prévio conhecimento do conteúdo deste instrumento com o qual está plenamente de acordo;

h) que lhe foram prestadas amplas informações a respeito da concessão de financiamento imobiliário, especialmente a renda necessária para a obtenção do mesmo e respectiva forma de comprovação;

i) que a **VENDEDORA** colocou à disposição, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e Convenção de Condomínio devidamente apresentados no competente Cartório de Registro de Imóveis, os quais foram por ele aceitos;

j) que tem ciência e concorda expressamente que, em não sendo efetuado o pagamento de qualquer parcela integrante do preço de aquisição do imóvel objeto deste, a **VENDEDORA** poderá, após prévia comunicação nesse sentido, respeitando-se os prazos legais, inserir o nome dele **COMPRADOR** nos cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, tais como SERASA, SPC e outros;

k) O **COMPRADOR** neste ato declara que para todos os fins e efeitos de direito que as informações mencionadas na qualificação do Quadro Resumo deste instrumento são verdadeiras, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade das mesmas, ficando sujeito às sanções previstas na Lei.

CAPÍTULO 21 – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula XXXIX - A contratação de intermediação imobiliária por conta do presente negócio, será de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR** razão pela qual caberá unicamente ao mesmo a contratação e o pagamento dos honorários de intermediação, cujo valor não está incluso no montante total do preço mencionado no quadro resumo.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Cláusula XL – A área privativa do(s) imóvel(is), bem como as demais áreas e fração, estão de acordo com aquelas indicadas na NBR 12721 relativa ao empreendimento. A NBR 12721/2006 determina e impõe que no cálculo da área real privativa seja considerado: (i) a área correspondente à laje técnica (área para instalação condensadora do ar condicionado), se houver; (ii) a área correspondente à espessura total da parede que faz divisa entre a unidade autônoma adquirida com a área comum do condomínio (corredor); (iii) a área correspondente a 50% da espessura das paredes com as unidades autônomas vizinhas; (iv) bem como a área correspondente aos shafts (instalação de tubulações de ar condicionado, rede hidráulica).

Cláusula LXI - O presente contrato torna sem efeito quaisquer documentos assinados anteriormente.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo do disposto acima, para estreitar os laços entre as **PARTES** e tornar qualquer tipo de comunicação mais célere, a **VENDEDORA** poderá adotar o uso de aplicativo que permite a troca instantânea de mensagens (tal como o WhatsApp), com o que o **COMPRADOR** desde já concordam.

Parágrafo 2º - A fim de viabilizar a eventual troca de informações mencionada nos termos do parágrafo anterior, o **COMPRADOR** se compromete a informar o(s) número(s) de telefone no(s) qual(is) está(ão) disposto(a, os, as) a ser contatado(a, os, as).

Parágrafo 3º - Uma vez indicada a administradora do condomínio, o **COMPRADOR** autoriza a **VENDEDORA** a compartilhar com a indicada as informações e Dados Pessoais que possuir.

Parágrafo 4º - O **COMPRADOR** está ciente de que a **VENDEDORA**, poderá, a seu critério, contratar terceiros especializados para realizar a pesquisa de crédito e, desde já, autoriza o compartilhamento de quaisquer Dados Pessoais necessários à sua execução.

Cláusula XLII – Fazem parte integrante deste contrato os anexos e documentos referidos na Cláusula 15 do Quadro Resumo.

Cláusula XLIII– As partes elegem o foro central da comarca desta Capital, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento, em detrimento a outros, por mais privilegiados que sejam ou venham a se tornar.



maxplaza

O novo destino de Canoas.

CAPÍTULO 22 - POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO, DE PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E COMBATE AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO

Cláusula XLIV - O **COMPRADOR** se obriga, sob as penas previstas neste instrumento e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro, assim como as normas e exigências constantes das políticas internas da **VENDEDORA** (“Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo”) e em seu Código de Conduta.

Cláusula XLV - O **COMPRADOR** declara e garante que não está envolvido ou irá se envolver, direta ou indiretamente, por seus representantes, subcontratados, parte relacionada, assessores ou consultores, durante o cumprimento das obrigações previstas neste Contrato, em qualquer atividade ou prática que constitua uma infração aos termos das Leis Anticorrupção.

Cláusula XLVI – O **COMPRADOR** declara e garante que não se encontra, direta ou indiretamente (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listado em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e (v) banido ou impedido, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

Cláusula XLVII – O **COMPRADOR** obriga-se a manter contas e registros precisos do negócio ora entabulado e concordam que, se considerar necessário, a **VENDEDORA** terá o direito de, direta ou indiretamente, com o auxílio de terceiros que venha a indicar, contas, registros, faturas e documentação de suporte, para verificar o cumprimento do disposto nas Leis Anticorrupção e também na Política Anticorrupção, sendo que o **COMPRADOR** irá cooperar totalmente no curso de qualquer auditoria, obrigando-se a apresentar as informações e documentos eventualmente necessários, sempre que solicitado.

Cláusula XLVIII - O não cumprimento por parte do **COMPRADOR** das Leis Anticorrupção e/ou da Política Anticorrupção será considerada uma infração grave a este Contrato e conferirá à **VENDEDORA** o direito de, agindo de boa-fé,



maxplaza

O novo destino de Canoas.

declarar rescindido imediatamente o presente Contrato, sem qualquer ônus ou penalidade, sendo o **COMPRADOR** responsável pelas perdas e danos, nos termos da lei aplicável.

Cláusula XLIX - O **COMPRADOR** declara que, direta ou indiretamente, não ofereceram, prometeram, pagaram ou autorizaram o pagamento em dinheiro, deram ou concordaram em dar presentes ou qualquer coisa de valor e, durante a vigência deste Contrato, não irão ofertar, prometer, pagar ou autorizar o pagamento em dinheiro, dar ou concordar em dar presentes ou qualquer coisa de valor a qualquer pessoa ou entidade, pública ou privada, com o objetivo de beneficiar ilicitamente a **VENDEDORA** e/ou seus negócios.

Cláusula L - Durante a vigência deste Contrato, o **COMPRADOR**, direta ou indiretamente, devem se abster de prometer, oferecer, dar ou concordar em dar, para representantes da **VENDEDORA** e/ou para quaisquer terceiros (incluindo autoridades públicas), quaisquer dos itens a seguir, em conjunto denominados "Cortesias". Para fins do disposto nesta Cláusula, integram a definição de Cortesias todos e quaisquer artigos, presentes, brindes, itens de entretenimento, hospitalidade e/ou qualquer coisa de valor relacionada à execução deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a, vale-presentes, viagens, passagens aéreas, hospedagens, transportes, refeições, convites para eventos (abrangendo peças de teatro, shows, acontecimentos esportivos, passeios turísticos e ingressos para casas noturnas), itens promocionais diversos e/ou quaisquer outros benefícios ou vantagens, ainda que não pecuniários.

Cláusula LI - O **COMPRADOR** declara que, direta ou indiretamente, não irá receber, transferir, manter, usar ou esconder recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não irá contratar como empregado ou de alguma forma manter relacionamento profissional com pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com atividades criminosas, em especial as Leis Anticorrupção, lavagem de dinheiro, tráfico de drogas e terrorismo.

Cláusula LII - O **COMPRADOR** notificará prontamente, por escrito, a **VENDEDORA** a respeito de qualquer suspeita ou violação do disposto nas Leis Anticorrupção e/ou na Política Anticorrupção, e ainda de participação em práticas de suborno ou corrupção, assim como o descumprimento de qualquer declaração prevista nesta Cláusula.

CAPÍTULO 23 - DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS



maxplaza

O novo destino de Canoas.

Cláusula LIII - Em atos pré-contratuais, na ocasião da celebração deste instrumento e durante o cumprimento das obrigações aqui determinadas, a **VENDEDORA** coletou/coletará do **COMPRADOR** informações que são capazes de identifica-lo(a, os, as) ou torná-lo(a, os, as) identificável(eis) (os “Dados Pessoais”) e, para execução deste Contrato, **A PROMITENTE VENDEDORA** realizará atividades diversas com os referidos (o “Tratamento”), sempre observando, de forma rigorosa, a legislação aplicável à tal atividade, incluindo, mas não se limitando, a Lei nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

Cláusula LIV - O Tratamento dos Dados Pessoais será realizado pela **VENDEDORA** ou por quem esta indicar, especialmente para:

- a) Viabilizar a execução deste Contrato, incluindo a realização de eventuais customizações da(s) unidade(s);
- b) Cumprir obrigações legais ou regulatórias;
- c) Exercer seus direitos em eventuais processos judiciais, administrativos ou arbitrais; e
- d) Realizar pesquisas de inteligência de mercado, divulgação de informações à imprensa e realização de propagandas, no entanto, para estas atividades específicas, os Dados Pessoais serão previamente anonimizados.

Cláusula LV - Sempre que necessário o compartilhamento de Dados Pessoais para cumprimento das finalidades acima especificadas, a **VENDEDORA** se compromete a celebrar com o terceiro um contrato escrito garantindo todas as obrigações e responsabilidade de cada parte envolvida e estejam relacionadas à proteção dos Dados Pessoais do **COMPRADOR**.

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

Cláusula LVII - Caso os Dados Pessoais sejam transferidos e/ou processados fora do território brasileiro, nos termos da Cláusula 14.3. supra, a **VENDEDORA**



maxplaza

O novo destino de Canoas.

tomará as medidas cabíveis para assegurar que as atividades sejam realizadas conformidade com a legislação aplicável, mantendo um nível de conformidade semelhante ou mais rigoroso que o previsto na legislação brasileira.

Cláusula LVIII - Os Dados Pessoais somente serão armazenados pela **VENDEDORA** pelo tempo que for necessário para cumprir com as finalidades para as quais foram coletados ou para cumprimento de quaisquer obrigações legais, regulatórias ou para preservação de direitos.

Cláusula LIX - Durante o período em que Tratar os Dados ou os mantiver em seus arquivos, a **VENDEDORA** se compromete a aplicar medidas técnicas e organizacionais de segurança da informação e governança corporativa aptas a proteger os Dados Pessoais tratados no âmbito do Contrato.

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

Cláusula LXI - A **VENDEDORA** mantém, na aba “Política de Privacidade” de seu *site* institucional (<https://www.melnickeven.com.br/>) informações atualizadas sobre as diretrizes que observa para o Tratamento dos Dados Pessoais, incluindo breve explicação sobre os direitos garantidos ao **COMPRADOR** e informações sobre os canais de contato que disponibiliza para exercício dos referidos; assim, a qualquer momento, o (à, os, as) **COMPRADOR** poderá obter confirmação sobre o Tratamento de Dados pessoais, revogar consentimento, solicitar correção, anonimização, bloqueio, portabilidade, dentre outros.

Cláusula LXII – O **COMPRADOR** compreende que é responsável pela precisão, veracidade e atualização dos Dados Pessoais que fornecer à **VENDEDORA**, desta forma, devem contatar esta última para atualizá-la em caso de alterações.

E, por assim se acharem justas e avençadas subscrevem as partes o presente instrumento em três vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas, na forma e para os efeitos de direito.

Porto Alegre, de de 2023.

VENDEDORA



maxplaza
O novo destino de Canoas.

COMPRADOR(A,ES,AS)

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____



MEMORIAL DESCRITIVO DO PROPRIETÁRIO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE ACABAMENTOS



Validação do Memorial Descritivo do Proprietário – TORRE HOTEL

Empreendimento Maxplaza– Rua. Gen. Salustiano – Canoas/RS

Data : 19/04/2016

Versão do Memorial : R07

JULIANO MELNICK

Diretor de Desenv. de Produto

MARCELO GUEDES

Diretor de Incorporação

FERNANDA CHARNESKI

Gerente de Novos Negócios

RUBEM PICCOLI

Diretor Técnico

PAULO OSÓRIO

Gerente Geral de Obras

RICARDO LOCATELLI

Gerente de Orçamentos

ERNANI MAGALHÃES

Gerente de Projetos

TIAGO GUARAGNA

Coordenador Desenv. de Produto



MEMORIAL DESCRITIVO DO PROPRIETÁRIO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DE ACABAMENTOS



HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

Versão	Descrição	Data	Responsável
00	Emissão inicial – Lançamento preliminar para Prefeitura	07/05/2015	Daniela De Conto
01	Alterado acabamento de piso do hall elevadores/circulação 2º pavimento para pedra natural.	19/06/2015	Daniela De Conto
02	Atualização conforme novo projeto.	30/06/2015	Daniela De Conto
03	Atualização conforme projeto arquitetônico.	11/09/2015	Daniela De Conto
04	Ajustes gerais	25/09/2015	Daniela De Conto
05	Ajustes gerais	21/10/2015	Daniela De Conto
06	Atualização conforme projeto arquitetura: Alteração da cuba do banho para o dormitório; Inclusão dos ambientes da Cobertura; Acréscimo mictório san. func. Acréscimo ambientes: RH, Academia, Bar, Bar, TI, Shaft com rack. Alteração revestimento do piso circulação de serviço 2º pav. de cerâmica para porcelanato.	28/03/2016	Daniela De Conto
07	Ajustes conforme retornos Ospa.	19/04/2016	Daniela De Conto

ÍNDICE

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES	3
1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES	7
1.1. UNIDADES HOTELEIRAS (4º a 12º PAVIMENTO)	7
1.1.1. DORMITÓRIO	7
1.1.2. BANHO (EXCETO UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)	7
1.1.3. BANHO PNE (SOMENTE UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)	7
2. ACABAMENTO DAS ÁREAS CONDOMINIAIS	7
2.1. PAVIMENTO TIPO (4º ao 12º PAVIMENTO)	7
2.1.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO	7
2.1.2. ESCADA SERVIÇO E SOCIAL	7
2.1.3. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO	8
2.1.4. APOIO GOVERNANÇA	8
2.1.5. SANITÁRIO APOIO GOVERNANÇA	8
2.1.6. SHAFT COM RACK	8
2.2. TÉRREO	8
2.2.1. LOBBY / RECEPÇÃO / HALL ELEVADORES / BAR	8
2.2.2. ACADEMIA	8
2.2.3. ESCADAS / CIRCULAÇÃO ENCLAUSURADA	9
2.2.4. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / GERÊNCIA / RH	9
2.2.5. BACK OFFICE / MALEIRO	9
2.2.6. SANITÁRIO SERVIÇO	9
2.2.7. DEPÓSITO DE LIXO ÚMIDO / SECO	9
2.2.8. GUARITA	9
2.2.9. SANITÁRIO GUARITA	9
2.2.10. DOCA	10
2.2.11. SHAFT COM RACK	10
2.2.12. ESTOQUE E SALA GOVERNANÇA / ALMOXARIFADO / ENGENHARIA E MANUTENÇÃO / DEPÓSITO MATERIAL QUÍMICO	10
2.2.13. TRIAGEM / ESTOQUE CONGELADOS / CÂMARA FRIG	10
2.2.14. SUBESTAÇÃO / GERADOR / QGBT / CIRCULAÇÃO ÁREA TÉCNICA / MEDIDORES	10
2.2.15. ESCADA PÁTIO DE SERVIÇO	10
2.2.16. PÁTIO ÁREA TÉCNICA / PÁTIO SERVIÇOS (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	10
2.2.17. SALA DE SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	10
2.2.18. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)	

2.2.19. ÁREAS EXTERNAS.....	11
2.3. PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO	11
2.3.1. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / LOCKERS	11
2.3.2. ESCADA.....	11
2.3.3. SHAFT COM RACK.....	11
2.3.4. VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS – MASCULINO E FEMININO	11
2.3.5. COPA FUNCIONÁRIOS	12
2.3.6. SANITÁRIO PNE.....	12
2.3.7. SALA SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE / TI.....	12
2.3.8. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA	12
2.3.9. HALL CAMAREIRA / ÁREA SEPARAÇÃO ROUPA SUJA / ROUPA LIMPA LAVANDERIA.....	12
2.4. 2º PAVIMENTO	13
2.4.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO	13
2.4.2. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO	13
2.4.3. ESCADA.....	13
2.4.4. SHAFT COM RACK.....	13
2.4.5. RESTAURANTE / BAR	13
2.4.6. COZINHA.....	13
2.4.7. DEPÓSITO DO DIA SECO / DEPÓSITO LIMPEZA / SALA NUTRICIONISTA / GERÊNCIA	13
2.4.8. ESTOQUE DO DIA / CÂMARA FRIA	14
2.4.9. SANITÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO / FEMININO.....	14
2.4.10. SANITÁRIO MASCULINO / FEMININO.....	14
2.4.11. SANITÁRIO PNE	14
2.4.12. ÁREAS EXTERNAS.....	14
2.5. COBERTURA.....	14
2.5.1. CASA DE MÁQUINAS / CASA DE BOMBAS / SALA AQUECEDORES.....	14
2.5.2. SHAFT COM RACK.....	15
3. EQUIPAMENTOS.....	15
3.1. ELEVADORES.....	15
3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL.....	15
3.3. CLIMATIZAÇÃO	15
3.4. ESQUADRIAS.....	15
3.5. PAISAGISMO.....	15
3.6. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS.....	15
3.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	15
3.8. GERADOR.....	15
3.9. FACHADAS	15
3.10. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	15

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES 16

1. DESCRIÇÃO DOS ACABAMENTOS DAS UNIDADES**1.1. UNIDADES HOTELEIRAS (4º a 12º PAVIMENTO)****1.1.1. DORMITÓRIO**

PISO	Vinílico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
BANCADA	Tampo em pedra natural
LOUÇAS	Cuba de embutir
METAIS	<u>Quarto convencional:</u> Monocomando para lavatório <u>Quarto PNE:</u> Torneira para lavatório

1.1.2. BANHO (EXCETO UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)

PISO	Porcelanato
PAREDES	Porcelanato nas paredes do box; no restante, pintura
RODAPÉ	Porcelanato
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária

1.1.3. BANHO PNE (SOMENTE UNIDADES 415 A 1215 E 416 A 1216)

PISO	Porcelanato
PAREDES	Porcelanato nas paredes do box; no restante, pintura
RODAPÉ	Porcelanato
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária

2. ACABAMENTO DAS ÁREAS CONDOMINIAIS**2.1. PAVIMENTO TIPO (4º ao 12º PAVIMENTO)****2.1.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO**

PISO	Vinílico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Molduras em inox ou pedra natural

2.1.2. ESCADA SERVIÇO E SOCIAL

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.1.3. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado
ELEVADOR	Molduras em pedra natural

2.1.4. APOIO GOVERNANÇA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado
BANCADA	Pedra natural
LOUÇAS	Cuba de embutir
METAIS	Torneira para lavatório

2.1.5. SANITÁRIO APOIO GOVERNANÇA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura
LOUÇAS	Bacia sanitária

2.1.6. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.2. TÉRREO**2.2.1. LOBBY / RECEPÇÃO / HALL ELEVADORES / BAR**

PISO	Pedra Natural
RODAPÉ	Pedra Natural
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Piso em pedra natural e Molduras em inox ou pedra natural

2.2.2. ACADEMIA

PISO	Vinílico
RODAPÉ	Vinílico ou poliestireno
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado

2.2.3. ESCADAS / CIRCULAÇÃO ENCLAUSURADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.4. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / GERÊNCIA / RH

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
ELEVADORES	Piso e molduras em pedra natural.

2.2.5. BACK OFFICE / MALEIRO

PISO	Porcelanato
RODAPÉ	Poliestireno
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado

2.2.6. SANITÁRIO SERVIÇO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.7. DEPÓSITO DE LIXO ÚMIDO / SECO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Cerâmica até 180 cm de altura, após pintura
TETO	Pintura
METAIS	Torneira

2.2.8. GUARITA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura

2.2.9. SANITÁRIO GUARITA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura

TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
LOUÇAS	Lavatório Bacia sanitária
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.10. DOCA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.11. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.2.12. ESTOQUE E SALA GOVERNANÇA / ALMOXARIFADO / ENGENHARIA E MANUTENÇÃO / DEPÓSITO MATERIAL QUÍMICO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.13. TRIAGEM / ESTOQUE CONGELADOS / CÂMARA FRIG.

ACABAMENTOS	Conforme projeto específico
--------------------	-----------------------------

2.2.14. SUBESTAÇÃO / GERADOR / QGBT / CIRCULAÇÃO ÁREA TÉCNICA / MEDIDORES

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.15. ESCADA PÁTIO DE SERVIÇO

PISO	Concreto
-------------	----------

2.2.16. PÁTIO ÁREA TÉCNICA / PÁTIO SERVIÇOS (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Pátio Área Técnica: Grama Pátio Serviço: Concreto
PAREDES	Pintura

2.2.17. SALA DE SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica

PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.2.18. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA (COMUM AS DEMAIS TIPOLOGIAS DO COMPLEXO)

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.2.19. ÁREAS EXTERNAS

ACABAMENTOS	Conforme projeto paisagístico
-------------	-------------------------------

2.3. PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO**2.3.1. CIRCULAÇÃO SERVIÇO / LOCKERS**

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Moldura em Pedra Natural

2.3.2. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura
PISO	Concreto

2.3.3. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.3.4. VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS – MASCULINO E FEMININO

PISO	Cerâmica
PAREDES	Cerâmica nas paredes do box; no restante, pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Cerâmica
BANCADA	Tampo em pedra natural
LOUÇAS	Bacia sanitária Cuba de embutir Mictório (sanitário masculino)

METAIS	Torneira para lavatório
---------------	-------------------------

2.3.5. COPA FUNCIONÁRIOS

PISO	Cerâmica
PAREDES	1 fiada de cerâmica sobre a bancada da pia na parede hidráulica; nas demais paredes, pintura
TETO	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
BANCADA	Tampo Inox ou pedra natural
METAIS	Torneira para cozinha

2.3.6. SANITÁRIO PNE

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Cerâmica
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.3.7. SALA SEGURANÇA / MANUTENÇÃO / ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE / TI

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.3.8. SANITÁRIO SALA DE SEGURANÇA

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
LOUÇAS	Lavatório Bacia sanitária
METAIS	Torneira para lavatório

2.3.9. HALL CAMAREIRA / ÁREA SEPARAÇÃO ROUPA SUJA / ROUPA LIMPA LAVANDERIA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado somente onde houver necessidade de encobrir tubulações; no restante, pintura
BANCADA	Roupa Limpa Lavanderia: Não será entregue, somente espera hidráulica
RODAPÉ	Cerâmica

2.4. 2º PAVIMENTO**2.4.1. HALL ELEVADORES / CIRCULAÇÃO**

PISO	Pedra Natural
RODAPÉ	Pedra Natural
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Molduras em inox ou pedra natural

2.4.2. HALL ELEVADOR SERVIÇO / CIRCULAÇÃO SERVIÇO

PISO	Porcelanato
RODAPÉ	Porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
ELEVADORES	Piso e Molduras em Pedra Natural

2.4.3. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.4.4. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

2.4.5. RESTAURANTE / BAR

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
TETO	Forro rebaixado
BANCADA	Tampo em Pedra Natural

2.4.6. COZINHA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Forro rebaixado

2.4.7. DEPÓSITO DO DIA SECO / DEPÓSITO LIMPEZA / SALA NUTRICIONISTA / GERÊNCIA

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica

TETO	Pintura
------	---------

2.4.8. ESTOQUE DO DIA / CÂMARA FRIA

ACABAMENTOS	Conforme projeto específico
-------------	-----------------------------

2.4.9. SANITÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO / FEMININO

PISO	Cerâmica
RODAPÉ	Cerâmica
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório Mictório (sanitário masculino)
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.10. SANITÁRIO MASCULINO / FEMININO

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
BANCADA	Tampo em Pedra Natural
LOUÇAS	Bacia sanitária Mictório (sanitário masculino) Cuba de embutir
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.11. SANITÁRIO PNE

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro rebaixado
RODAPÉ	Pedra natural ou poliestireno
LOUÇAS	Bacia sanitária Lavatório
METAIS	Torneira para lavatório

2.4.12. ÁREAS EXTERNAS

ACABAMENTOS	Conforme projeto paisagístico
-------------	-------------------------------

2.5. COBERTURA**2.5.1. CASA DE MÁQUINAS / CASA DE BOMBAS / SALA AQUECEDORES**

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

2.5.2. SHAFT COM RACK

PISO	Cerâmica
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Cerâmica
TETO	Pintura

3. EQUIPAMENTOS**3.1. ELEVADORES**

Serão entregues 3 Elevadores

3.2. SISTEMA DE SEGURANÇA CONDOMINIAL

Sistema de segurança conforme projeto específico de segurança.

3.3. CLIMATIZAÇÃO

Unidades Privativas: Infraestrutura (pontos elétricos, dreno e linhas frigorígenas) para instalação de ar-condicionado tipo Split Hi-Wall nas unidades hoteleiras serão entregues pela Construtora.

Áreas Condominiais: os equipamentos de ar-condicionado das áreas comuns serão por conta do condomínio.

3.4. ESQUADRIAS

As esquadrias externas serão em PVC ou alumínio com pintura eletrostática.

As esquadrias internas (portas) serão em madeira.

Áreas comuns: as fechaduras serão da marca La Fonte, Imab ou similar com acabamento cromado.

Áreas privativas (unidades hoteleiras): as fechaduras serão do tipo eletrônica por proximidade, da marca Kaba ou similar.

Os vidros serão de espessuras variadas conforme o vão.

3.5. PAISAGISMO

O jardim e as áreas externas serão executados conforme projeto paisagístico.

3.6. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS

As canalizações de água quente e fria serão executadas em PPR, PEX ou similar.

3.7. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Os acabamentos elétricos serão da marca Schneider, Pial, Iriel ou similar.

Os disjuntores serão da marca Steck, Pial ou similar.

3.8. GERADOR

Gerador de energia para as áreas comuns: iluminação específica e áreas condominiais (sistemas de segurança e um elevador).

3.9. FACHADAS

As fachadas serão revestidas com reboco/pintura e pele de vidro.

3.10. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

A estrutura do empreendimento será em concreto armado.

A cobertura da torre será com impermeabilização sobre laje de concreto.

As paredes externas do prédio serão em alvenaria.

As paredes internas divisórias de cada unidade, as paredes internas divisórias entre as unidades e as paredes internas divisórias entre as unidades e a área condominial serão em gesso acartonado.

4. OBSERVAÇÕES IMPORTANTES

A Construtora se reserva o direito de usar materiais similares, em função da disponibilidade dos materiais no mercado no momento da aquisição, das oportunidades de comercialização dos mesmos ou da melhor adequação ao projeto.

Os padrões de cores dos acabamentos poderão ser alterados de forma a obter-se uma harmonia e bom gosto na caracterização final dos elementos do condomínio.

A Construtora poderá fazer pequenos ajustes no projeto arquitetônico aprovado, uma vez que os projetos complementares ainda não foram finalizados. Estes ajustes serão feitos de forma a resolver problemas técnicos que possam surgir. Tais alterações poderão modificar as áreas totais reais e privativas das unidades, numa variação de até 5% para mais ou menos.

A Construtora não entrega as unidades com chuveiros, acessórios de banheiro (cabideiro, porta papel, assento para bacia sanitária e outros) e carpetes.

CONDOMÍNIO

MAXPLAZA

Canoas/RS

**MINUTA DA CONVENÇÃO
DE CONDOMÍNIO**

MINUTA

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

MAXPLAZA

**CAPÍTULO I
DO OBJETO**

Artigo 1º – O Condomínio **MAXPLAZA**, sito à Av. Getúlio Vargas, localizado no quarteirão formado pelas Ruas: General Salustiano, Sete Povos e Getúlio Vargas, Canoas/RS, constituído por partes comuns e partes exclusivas fica sujeito à presente Convenção de Condomínio, que se regerá pela forma seguinte e que deverá ser observada e cumprida fiel e integralmente por todos os condôminos. O Condomínio é regulado pelas disposições da Lei Federal nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, pela Lei Federal 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e demais disposições legais que regem a matéria, e, especialmente, pela presente Convenção de Condomínio.

Parágrafo Primeiro – O Condomínio **MAXPLAZA** será formado por **05** (cinco) setores distintos, e administrativamente independentes entre si:

(i) Setor Residencial – composto de duas torres, Torre Residencial 01 e Torre Residencial 02. Cada Torre possuirá pavimento térreo, 13 pavimentos e cobertura, que abrigarão, em cada uma delas, 108 "apartamentos", totalizando 216.

(ii) Setor Comercial – composto de: **(a)** duas torres, sendo a Torre Comercial 01 com pavimento térreo e 11 pavimentos, que abrigarão 135 "conjuntos", enquanto que a Torre Comercial 02 possuirá pavimento térreo e 12 pavimentos, que abrigarão 134 "conjuntos", totalizando 269; e **(b)** um Centro Clínico, localizado no 2º e 3º pavimentos que são comum as Torres, abrigando 10 "conjuntos Centro Clínico".

(iii) Setor Hoteleiro – composto de uma Torre com pavimento térreo e 12 pavimentos e cobertura, que abrigarão a totalidade de 162 "suítes". No segundo pavimento da Torre terá um bar e Restaurante com deck, e no terceiro pavimento um Centro de Convenções, todos abertos ao público em geral, condômino ou não.

(iv) Setor Mall de Lojas – composto de dezessete "Lojas", localizadas no pavimento térreo do empreendimento;

(v) Setor de Estacionamento – composto de: **(a)** 52 boxes de estacionamento, sendo 34 localizados no térreo em frente ao Mall de Lojas, e 18 localizados no 2º

pavimento das Torres Residenciais; **(b)** Unidade Garagem nº 01, localizada no subsolo, e para a qual será adotado o sistema de estacionamento rotativo, aberto ao público em geral, condômino ou não; **(c)** Unidade Garagem 02, localizada nos 2º, 3º e 4º pavimentos da projeção das Torres Residenciais, para a qual será adotado o sistema de estacionamento rotativo, que poderá ser aberto ao público em geral, condômino ou não, se assim for decidido pelos seus condôminos proprietários. Somente poderão ser proprietários desta Unidade Garagem condôminos proprietários de unidades autônomas dos Setores Residencial, Comercial e Mall de Lojas, não podendo, portanto, ser alienada, no todo ou em partes, à terceiros estranhos ao condomínio e aos ditos Setores.

Parágrafo Segundo – A destinação das diversas unidades autônomas que comporão o condomínio será a seguinte:

(a) Setor Residencial: os apartamentos terão destinação exclusivamente residencial, sendo vedada a sua utilização à instalação de atividades de comércio ou de serviços;

(b) Setor Comercial: **(i)** os Conjuntos das Torres Comerciais 01 e 02 e **(ii)** os Conjuntos do Centro Clínico, destinar-se-ão a instalação de atividades comerciais e de serviços, inclusive de atividades médicas, abertas ao público em geral, vedado, no entanto, atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos condôminos dos demais Setores, tais como boate, casa noturna, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis;

(c) Setor Hoteleiro: se destinará exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este Setor. Suas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, é vedada a utilização das Suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo condômino titular da unidade autônoma, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular. O(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades deste Setor Hoteleiro deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em

conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços;

- (d) Setor Mall de Lojas:** as lojas destinar-se-ão a instalação de atividades comerciais e de serviços, abertas ao público em geral, vedado, no entanto, atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos condôminos dos demais Setores, tais como boate, casa noturna, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis;
- (e) Setor de Estacionamento:** **(a)** a Unidade Garagem 01 destinar-se-á exclusivamente a guarda de veículos. O condômino proprietário da unidade garagem 01, poderá adotar o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral, condômino ou não. Desta forma, deverá contratar, até a obtenção do habite-se, mesmo que parcial, do empreendimento, a empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo, sob sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive no que tange a obtenção do respectivo alvará de funcionamento. Dita unidade não poderá ter outra destinação, pois, foi estruturada e aprovada pela municipalidade para o fim de estacionamento rotativo de veículos; **(b)** a Unidade Garagem 02 destinar-se-á à guarda de veículos dos seus proprietários, os quais deverão ser, necessariamente, condôminos dos Setores Residencial, Comercial e/ou do Mall de Lojas. **Esta unidade:** **(1)** contém 180 (cento e oitenta) espaços de estacionamento para veículos de médio porte; **(2)** será comercializada em 360 (trezentas e sessenta) partes ideais, correspondendo cada uma delas a 1/360 desta Unidade Garagem 02; **(3)** será indivisível e de propriedade, em condomínio *pro indiviso*, de todos que adquirirem cada uma das suas 360 (trezentas e sessenta) partes ideais. Cada condômino proprietário de uma parte ideal desta unidade poderá utilizar somente uma vaga de estacionamento, desde que haja disponibilidade. Fica certo, portanto, que não será assegurado aos condôminos proprietários das partes ideais desta Unidade Garagem 02 o uso de vaga em todo e qualquer momento, pois, as partes ideais desta Unidade Garagem 2 não corresponderão a vagas certas e/ou determinadas, dependendo de disponibilidade de uso, vacância, para que possam eles, condôminos proprietários, estacionarem seus veículos; **(4)** Para melhor aproveitamento do uso da Unidade Garagem 02, seus proprietários deverão contratar uma operadora, otimizando, assim, o seu uso e maximizando a quantidade de vagas disponíveis. A operadora deverá adotar um sistema de estacionamento rotativo, que poderá atender ao público em geral, condômino ou não. A contratação da empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo, será, primeiramente, indicada pela Incorporadora quando da instalação do Condomínio. A contratação, os custos e a rentabilidade decorrentes do dito sistema rotativo de

estacionamento caberá, exclusivamente, aos condôminos proprietários das partes ideais desta Unidade. Cada um dos condôminos proprietários deverá receber um selo ou cartão de acesso à Unidade Garagem 02, providenciado pela operadora, que lhe permitirá estacionar um veículo, desde que respeitada, sempre, a disponibilidade de vagas; e **(5)** A Unidade Garagem 02, ou suas partes ideais, não poderão ser alienadas ou cedidas para quem não seja condômino proprietário de unidades pertencentes aos Setores Residencial, Comercial, e/ou do Mall de Lojas, assim como deverá ser alienada ou cedida em conjunto com a unidade autônoma apartamento, conjunto ou Loja que tenha sido adquirida.

Parágrafo Terceiro – O(s) condômino(s) proprietário(s) de unidade(s) dos Setores Comercial, Hoteleiro, Mall de Lojas e de Estacionamento serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, bem como não estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração geral ou pelos condôminos do Setor Residencial.

Parágrafo Quarto – Da mesma forma, em relação à comunicação visual das Lojas/salas para o térreo, segundo e terceiro pavimentos, o(s) condômino(s) proprietário(s) será(ão) responsável(is) pelo processo de legalização/aprovação e licenciamento dos elementos das vitrines junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Canoas, RS, e deverá(ão) seguir o memorial de instruções de detalhamento fornecido pela Incorporadora e Construtora, de forma a preservar o padrão do empreendimento.

Parágrafo Quinto – A Incorporadora e Construtora indicará ao Setor Mall de Lojas a empresa que administrará o Fundo Promocional das Lojas, objetivando padronizar campanhas, divulgações e publicidade. As despesas que decorrerem da administração do Fundo Promocional serão arcadas, exclusivamente, pelos condôminos proprietários das Lojas, como despesas ordinárias.

Parágrafo Sexto – O empreendimento apresenta as seguintes áreas reais:

a) Área real total de	63.718,96 m²
b) Área real privativa de	43.761,86 m²
c) Área real de uso comum de divisão não proporcional de	17.667,41 m²
d) Área real de uso comum de divisão proporcional de	2.289,69 m²

Parágrafo Sétimo – As obras de construção do Condomínio serão executadas em 02 (duas) etapas distintas, englobando cada uma delas a construção simultânea de mais de uma Torre ou boxes de estacionamento, conforme indicado no projeto próprio. O início e o término de cada uma das etapas de construção serão definidos e decididos a exclusivo critério da Incorporadora, sempre em conformidade com os contratos que vierem a ser celebrados por esta com os

adquirentes de unidades autônomas integrantes do condomínio. As etapas ainda não concluídas ficarão isoladas das Etapas já concluídas por meio de tapumes ou outro meio, à critério da Incorporadora, que assegure o isolamento do Canteiro de Obras em relação às áreas já entregues.

Parágrafo Oitavo – Fica, desde já, registrado que as unidades autônomas de determinada Etapa só passarão a contribuir para o custeio das despesas condominiais após a conclusão das obras e expedição do habite-se da respectiva Etapa.

Artigo 2º – Em face das características especiais do Condomínio **MAXPLAZA**, e do partido adotado pela Incorporadora na sua concepção, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros haverá autonomia e independência de cada um dos setores em relação aos outros na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores ou subcondomínios.

Parágrafo Primeiro – Nenhum setor responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos condôminos de outros Setores, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns de tal Setor.

Parágrafo Segundo – Haverá total ausência de legitimidade do condômino, dos Setores Residencial, Comercial, Hoteleiro, Mall de Lojas e de Estacionamento, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente aos outros Setores.

Artigo 3º – Além do terreno onde se assenta a construção do Condomínio constitui parte de uso comum - áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, com acessório indissolavelmente ligada a todas as unidades autônomas e ao conjunto do empreendimento, o calçamento fronteiro, os recuos de jardim, os acessos de pedestres e de veículos, o pátio de serviço, a área verde junto ao restaurante do Setor Hoteleiro, a sala de segurança, a sala de manutenção, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do Condomínio **MAXPLAZA**, indistintamente, embora omitidas nesta Convenção, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter essa qualidade.

Parágrafo Primeiro – São áreas de uso comum de divisão não proporcional aquelas que por sua finalidade estejam vinculadas a uma ou mais unidades

autônomas, independente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas, as quais estão consignadas nas planilhas, observadas as normas da NBR 12721, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as quais são as seguintes:

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas exclusivamente ao Setor Residencial:**

No Térreo: guarita com sanitário, pulmão de visitantes, pulmão de moradores, acesso pilotis, acesso hall, depósito lixo, elevadores, escadas e reservatório na projeção das Torres Residenciais 1 e 2; sala de medição e QGBT na projeção da Torre Residencial 1; e Trafo 01 Residencial com acesso pelo pátio área técnica;

No 2º pavimento: circulação, depósito e dependência zelador com sanitário na Torre Residencial 2;

No 3º pavimento: circulação, depósito e bicicletário na Torre Residencial 2; instalações na Torre Residencial 1;

No 4º pavimento: circulação, depósito e casa de maquinas na Torre Residencial 2; e instalações na Torre Residencial 1;

No Pavimento Tipo: circulação, instalações nas Torres Residenciais 1 e 2; depósito na Torre Residencial 2;

No 14º pavimento: piscina com deck, instalações, sanitários, circulação, salão de festas, espaço gourmet, fitness e sanitários nas Torres Residenciais 1 e 2;

Na Cobertura: reservatório e sala de bombas nas Torres Residenciais 1 e 2.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas exclusivamente ao Setor Comercial:**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos:

No Subsolo: reservatório na projeção da Torre Comercial 2 e reservatório na projeção da Torre Comercial 1;

No Térreo: Trafo 02 e 03 com acesso pelo pátio área técnica; hall da Torre Comercial 2, elevadores, escadaria, depósito de lixo e circulação na projeção da Torre Comercial 2; hall da Torre Comercial 1, elevadores, escadaria e depósito de lixo projeção da Torre Comercial 1;

No 2º pavimento: circulação das Torres Comerciais;

No 3º pavimento: circulação das Torres Comerciais;

No pavimento tipo: circulação das Torres Comerciais, circulação de serviço, sanitários, depósito de lixo e depósito de material e limpeza na Torre Comercial 1;

Na Cobertura: reservatório e sala de bombas nas Torres Comerciais 1 e 2.

➤ **Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos Centro Clínico:**

No Térreo: hall centro clínico, elevadores e escadarias na projeção da Torre Comercial 2; elevador maca, depósito de resíduos, antecâmara e escadaria na projeção da Torre Comercial 1; gerador Centro Clínico, Trafo 1 Centro Clínico, Disjuntor Geral Centro Clínico e Medidores Centro Clínico;

No 2º pavimento: antecâmara, circulação centro clínico, sanitários, depósito de limpeza e depósito de lixo na projeção das Torres Comerciais 1 e 2;

No 3º pavimento: antecâmara, circulações centro clínico, sanitários, depósito de limpeza e depósito de lixo na projeção das Torres Comerciais 1 e 2.

- **Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos e aos Conjuntos Centro Clínico:**
No Térreo: Foyer.

- **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas exclusivamente ao Setor Mall de Lojas:**

No Térreo: passagem que liga o Foyer à Av. Getúlio Vargas, passagem que liga o Foyer à Rua General Salustiano, circulação que liga o Foyer ao hall Centro de Convenções, sanitários com acesso pela circulação que o liga o Foyer ao hall Centro de Convenções, Trafo 04 lojas e Trafo 05 lojas.

- **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas exclusivamente ao Setor Hoteleiro:**

No Subsolo: reservatório na projeção da Torre Hotel e escada de acesso ao térreo na projeção da Torre Hotel;

No Térreo: lobby hotel, maleiro, hall hotel, gerência, back office, depósito de lixo seco e úmido, sala de manutenção, circulação de serviço, sala de governança, salas para estoques, hall centro de convenções, foyer centro de convenções, elevadores, copa de funcionários, lockers, vestiários, sanitários, lavanderia, administração e sala de T.I. na projeção da Torre Hotel; gerador Hotel, Trafo 02 Hotel, disjuntor geral Hotel, medidor Hotel com acesso pelo pátio de serviço, acesso para doca, e doca;

No 2º pavimento: sala de reuniões, hall restaurante/centro de convenções, elevadores e escadas na projeção da Torre Hotel, hall restaurante, restaurante, cozinha do restaurante, depósitos de estoques, sanitários, circulações de serviço, deck externo e área externa do restaurante;

No 3º pavimento: depósito de cadeiras, hall convenções, elevadores e escadas na projeção da Torre Hotel, sanitários, sala de apoio, circulação e salas de convenções;

No pavimento tipo: circulações, circulação de serviço, governança e sanitário.

Na Cobertura: reservatório e sala de bombas.

- **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas exclusivamente ao Setor Estacionamento:**

Áreas de uso comum atribuídas a Garagem 01:

No Subsolo: escada de acesso ao térreo na projeção da Torre Residencial 2, sala de espera, administração, escada e elevador de acesso ao térreo junto à sala de espera e rampas de acesso ao térreo.

No Térreo: escada de acesso ao subsolo na projeção da Torre Residencial 2, hall estacionamento, escada e elevador de acesso ao subsolo junto ao hall estacionamento e rampas de acesso ao subsolo.

Áreas de uso comum atribuídas a Garagem 02:

No Térreo, e 2º ao 4º pavimentos: escadas de acesso ao térreo e aos 2º, 3º e 4º pavimento;

Áreas de uso comum atribuídas as Garagens 01 e 02:

No Subsolo: elevadores com acesso ao subsolo, térreo, 2º, 3º e 4º pavimentos com acesso pela sala de espera, hall de estacionamento e pela garagem 02

➤ **Áreas de uso comum atribuídas à Garagem 02 e boxes privativos n°s 207 à 224:**

No Térreo: rampa de acesso ao 2º pavimento;

No 2º pavimento: área de manobra em frente aos boxes 207 à 211.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas ao Setor Comercial e ao Setor Mall de Lojas :**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos, aos Conjuntos Centro Clínico e às Lojas

No Subsolo: reservatório para sistema de combate a incêndio na projeção da Torre Comercial 2, sala de bombas na projeção da Torre Residencial 2, reservatório para sistema de combate a incêndio e sala de bombas junto a divisão leste;

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos Centro Clínico e ao Mall de Lojas

No Subsolo: reservatório na projeção da Torre Comercial 1;

No Térreo: hall de emergência.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas ao Setor Comercial e ao Setor Residencial :**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos e ao Setor Residencial

No Térreo: sala QGBT/medição com acesso pelo pátio área técnica e gerador comerciais e residenciais.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas ao Setor Comercial e ao Setor Hoteleiro :**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos Centro Clínico e às Suítes:

No Térreo: sala QGBT com acesso pelo pátio de serviço;

No 2º pavimento: circulação entre salas de reuniões e hall restaurante e centro clínico;

No 3º pavimento: circulação entre salas de reuniões e hall convenções.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas ao Setor Comercial, ao Setor Residencial e ao Setor Mall de Lojas:**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos, ao Setor Residencial e ao Mall de Lojas:

No Térreo: pátio área técnica.

➤ **Áreas de uso comum e divisão não proporcional atribuídas ao Setor Comercial, ao Setor Mall de Lojas e ao Setor Hoteleiro:**

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos, aos Conjuntos Centro Clínico, às Lojas e às Suítes:

No Térreo: circulação de descarga de escadas.

Áreas de uso comum atribuídas aos Conjuntos Centro Clínico, às Lojas e às Suítes:

No Térreo: circulação entre pátio serviço e doca.

Parágrafo Segundo – O rateio das despesas comuns a todas as unidades autônomas será proporcional à fração ideal correspondente a cada uma delas, enquanto que o rateio das despesas de uso comum referentes às áreas de uso comum de divisão não proporcional será apenas entre aquelas unidades às quais foram atribuídas.

Parágrafo Terceiro – Face a total independência entre os Setores o(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas residenciais (apartamentos e boxes residenciais) arcarão com exclusividade com a manutenção/substituição de todas as suas respectivas áreas de circulação exclusiva e de lazer, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração e limpeza, sem o concurso dos condôminos proprietários das unidades dos demais Setores.

Parágrafo Quarto – Da mesma forma, o(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas dos Setores Comercial, Mall de Lojas e Estacionamento, cada qual arcará(ão) com exclusividade com a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração e limpeza, sem o concurso dos condôminos proprietários das unidades autônomas dos demais Setores.

Parágrafo Quinto – No mesmo sentido, as unidades autônomas do Setor Hoteleiro possuem total independência das demais unidades autônomas do Condomínio e, portanto, o(s) condômino(s) proprietário(s) de unidades autônomas "suítes" arcará(ão) com exclusividade com a manutenção/substituição de todas as suas áreas de circulação, bem como seus equipamentos, consumos de energia elétrica, água e gás, zeladoria, administração e limpeza, sem o concurso dos condôminos proprietários das unidades autônomas dos demais Setores.

Parágrafo Sexto – Somente serão comuns a todos os condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao condomínio como um todo, a exemplo da manutenção das circulações comuns, dos canteiros verdes, do seguro obrigatório, da segurança comum, do

paisagismo, passeios, salas de serviços, e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Condomínio como um todo.

Parágrafo Sétimo – No que tange as despesas decorrentes da manutenção, conservação e limpeza das fachadas do Condomínio, resta estabelecido que:

- (i) O **Setor Residencial** ficará responsável pela manutenção, conservação e limpeza das fachadas das Torres Residenciais, na proporção de 90% (noventa por cento), enquanto que a Garagem 02 ficará responsável na proporção de 10% (dez por cento);
- (ii) Os **Setores Comercial, Hoteleiro e Mall de Lojas** ficarão responsáveis pela manutenção, conservação e limpeza das fachadas das torres Comercial e do Hotel, na seguinte proporção:
 - a) 32% para a Torre Hotel;
 - b) 30% para a Torre Comercial 01;
 - c) 25% para a Torre Comercial 02;
 - d) 07% para o Centro Clínico;
 - e) 06% para as Lojas.
- (iii) A **Unidade Garagem 01** não participará do rateio das despesas de manutenção das fachadas do Condomínio.

Artigo 4º – Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, aquelas descritas e caracterizadas no **ANEXO I** desta Convenção.

CAPÍTULO II DO REGIMENTO INTERNO, QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigo 5º – Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, que residem no Condomínio, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições desta Convenção, que só poderá ser alterada no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido, a qualquer tempo, por decisão da assembléia dos condôminos, tomada pelo mesmo número de votos previstos para a alteração desta Convenção, devendo as modificações constar de escritura pública ou instrumento particular devidamente registrado.

Parágrafo Primeiro – São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do condomínio, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, bem como responder pelos

débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas, juros moratórios e atualização monetária.

Parágrafo Segundo – As disposições deste Capítulo estabelecem e regulam as relações entre os condôminos sob todas as formas.

Artigo 6º – Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade, ou da posse de suas respectivas unidades, os adquirentes, quer da propriedade, quer da posse, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato público ou particular, pelo qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

Artigo 7º – Os ocupantes a qualquer título, que não sejam proprietários das ou da unidade que ocupam, excetuando o caso de locatários, não terão, perante o Condomínio, qualquer representação, ficando o proprietário responsável pelas infrações por aqueles cometidas.

Artigo 8º – São direitos de cada condômino:

- a) usar, gozar e dispor da parte de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que, fiquem, respeitadas as disposições, desta convenção, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Condomínio;
- b) usar da coisa comum conforme o seu destino e sobre ela exercer todos os direitos que confere a presente Convenção;
- c) reivindicar sua unidade de terceiros que a ocupem, vendê-la, gravá-la, alugá-la, transferindo a sua propriedade e posse independente da anuência dos demais condôminos. Fica ressalvada a particularidade quanto a Unidade Garagem 02, ou suas partes ideais, que não poderá(ão) ser alienada(s) ou cedida(s) para quem não seja condômino proprietário de unidades pertencentes aos Setores Residencial, Comercial, e/ou do Mall de Lojas.
- d) Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite, bem como examinar, a qualquer momento, livros e arquivos do Condomínio.

Artigo 9º – São deveres de cada condômino, ocupantes, suas famílias e empregados:

- a) cumprir, fazer cumprir, respeitar e fiscalizar a observância do disposto nesta Convenção, na Lei 4591/64, no regulamento interno e nos artigos 1.331 a 1.358

do Código Civil Brasileiro, aprovado em Assembleia dos Condôminos e legislação pertinente;

- b) concorrer na proporção das suas frações ideais, com as despesas necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança do Condomínio, inclusive para o seguro deste, bem como com as despesas dos respectivos subcondomínios a que pertencem, qualquer que seja a sua natureza, aprovadas em Assembleias, na forma prevista nesta Convenção e nos arts. 1.334, inciso I e 1.340 do Código Civil Brasileiro, respeitado o disposto nos artigos 2º e 3º supra;
- c) suportar, na mesma proporção, os ônus a que tiver ou ficar sujeito o Condomínio, em seu conjunto, respeitado o disposto nos artigos 2º e 3º supra;
- d) zelar pelo asseio e segurança do Condomínio, depositando lixos e varreduras em sacos plásticos perfeitamente fechados e colocados em local e horário previstos em Assembleia, para coleta, por funcionários do Condomínio;
- e) exigir do síndico ou administrador as providências que forem necessárias ao cumprimento fiel da presente Convenção;
- f) comunicar ao Síndico qualquer caso de moléstia epidêmica para fins de providências junto à Saúde Pública;
- g) facilitar ao síndico e seus prepostos, o acesso às unidades de sua propriedade;
- h) permitir o acesso em sua unidade para correções de vazamentos ou entupimentos das unidades superiores à sua, devendo toda despesa de consertos, reparos e pintura das partes afetadas ser coberta pelo proprietário da unidade causadora do dano;
- i) autorizar o acesso da Incorporadora/Construtora às áreas do Condomínio, mesmo após a conclusão das obras e entrega do empreendimento, se necessário for, com o fim de providenciar o monitoramento/adoção de providências de cunho ambiental;
- j) Em relação a instalação dos aparelhos de ar condicionado, deverão obedecer a infraestrutura prevista para ares-condicionados do tipo tipo Split Hi-wall. Quanto as linhas frigorígenas internas de cada unidade, bem como a fiação, disjuntores e aparelhos serão providenciados pelos condôminos proprietários das unidades autônomas.

Artigo 10 – É vedado aos condôminos, ocupantes suas famílias e empregados:

- a) alterar a forma externa das fachadas, salvo as modificações permitidas nesta Convenção e desde que sejam autorizadas pela Assembléia convocada para esse fim, na qual a decisão será tomada na forma estipulada no artigo 28;
- b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do Condomínio, devendo a pintura externa ser executada sob a ordem da Administração, aprovada em Assembléia;
- c) destinar a unidade de sua propriedade ou que ocupe, utilização diversa da finalidade estabelecida nesta Convenção ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade, à higiene e à segurança dos demais condôminos;
- d) instalar em qualquer dependência do Condomínio ou em suas unidades autônomas, hospedarias, repúblicas, sub-locações, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis, instituições destinadas à prática de cultos religiosos;
- e) usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir a sua utilização por pessoa de vida irregular ou de maus costumes passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer modo ou forma, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;
- f) remover o pó de tapetes e cortinas e outros pertences nas janelas, promovendo a limpeza de sua unidade em prejuízo das partes comuns;
- g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do Condomínio;
- h) colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, vasos, enfeites e plantas e quaisquer outros objetos que possam a qualquer momento cair nas áreas externas e internas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- i) violar de qualquer forma a lei do silêncio, usar aparelhos radiofônicos, auto-falantes, televisão, aparelhos de som e similares, buzinas, instrumentos de sopro, corda, percussão e quaisquer outros, em elevado som, de modo que perturbe o sossego dos condôminos vizinhos;
- j) usar aparelhos transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos elétricos existentes no Condomínio e de propriedade e uso dos demais condôminos;

- k) usar aparelhos como fogões, aquecedores e similares, do tipo que não seja elétrico;
- l) cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos, exceção feita na forma prevista no artigo 9º, letra "d";
- m) usar nas pias, ralos, lavatórios, vasos e demais instalações sanitárias das unidades produtos que provoquem entupimentos ou que contenham agentes corrosivos;
- n) gritar, conversar, discutir em voz elevada, e ainda, pronunciar palavras de baixo calão, nas dependências do Condomínio, áreas de serviço, etc... que comprometam o bom nome do Condomínio, com violação das normas elementares da boa educação;
- o) utilizar-se dos empregados do Condomínio, para seus serviços particulares no horário de trabalho dos mesmos;
- p) guardar explosivos e inflamáveis nas unidades e dependências, queimar fogos de artifícios de qualquer natureza, nas janelas, varandas, terraços, áreas de serviço e amuradas, ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do Condomínio, ou de que possa resultar o aumento do prêmio do seguro;
- q) instalar no Condomínio rádio amador de qualquer amplitude, fios ou condutores, colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou reclames na parte externa do Condomínio, nas janelas, terraços, varandas e amuradas, áreas e corredores do Condomínio, prejudicando a sua estética, e ainda usar máquinas e aparelhos ou instalações que provoquem trepidações ou ruídos excessivos;
- r) obstruir o passeio, entradas, áreas comuns, vestíbulos, corredores, halls, escadas, terraços, elevadores, ainda que em caráter provisório, ou utilizar algumas dessas dependências para qualquer fim que não o de trânsito, sendo proibido nelas, o estacionamento de criados ou visitantes, quer isoladamente, quer em grupos;
- s) transportar cargas, bagagens e similares nos elevadores nos horários estabelecidos no Regulamento aprovado em Assembléia especialmente convocada para tal fim, observando-se que os materiais de construção deverão ser transportados devidamente acondicionados em sacos plásticos;
- t) abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos, ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estejam dando, respectivamente, escoamento de

água das caixas do Condomínio e escapamento de gás, com perigo à segurança do condomínio ou do ocupante infrator e a de seus vizinhos;

- u) lavar veículos ou motos nas áreas comuns;
- v) praticar jogos esportivos de qualquer modalidade nos halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências comuns do Condomínio, bem como no interior das unidades, neste caso, perturbando o sossego dos demais moradores, sendo essa prática permitida somente nos locais para tanto previamente designados em Assembléia;
- w) o uso das águas subterrâneas, de forma a evitar desperdícios e contaminações;
- x) instalar aparelhos de ar condicionado fora do local específico à instalação;
- y) cortar, derrubar, eventuais vegetações preservadas sem as devidas autorizações dos órgãos ambientais competentes;
- z) ao(s) condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas "Suítes" do Setor Hoteleiro, é vedado transferir a posse de sua(s) unidade(s) a outra Operadora Hoteleira que não aquela que for a responsável pela operação e que estiver prestando a todas as unidades os serviços hoteleiros, ou de qualquer forma permitir a outra operadora a exploração comercial de sua unidade autônoma.

Artigo 11 – As disposições deste capítulo bem como aquelas constantes dos capítulos V e VI deverão ser afixadas nos corredores e elevadores do Condomínio e em locais a critério do síndico.

CAPÍTULO III DO SEGURO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 12 – O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro do Condomínio no prazo da lei, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar por sua conta exclusiva, o valor do seguro da sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura realize na sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora, o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Primeiro – Ficam fazendo parte integrante da presente convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Parágrafo Segundo – 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.

Artigo 13 – É vedado aos condôminos, ocupantes, suas famílias e empregados causar danos às partes comuns do Condomínio, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem o causar, ficando também a cargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou a qualquer das demais unidades do Condomínio, forem causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de sua unidade, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 14 – Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do Condomínio ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de suas unidades.

Artigo 15 – As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do Condomínio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

Artigo 16 – O condômino, em cuja unidade for realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza de elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas. Os entulhos deverão ser ensacados e armazenados pelo condômino, dentro de sua unidade autônoma e retirados em dia e hora previamente determinados pelo Síndico.

Artigo 17 – As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção,

necessitarão de consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembléia, bem como aprovação dos Poderes Públicos competentes.

CAPÍTULO IV

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DO SÍNDICO, DO CONSELHO CONSULTIVO, DAS ASSEMBLÉIAS, DAS DESPESAS E DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 18 – O Condomínio será administrado por 1 (um) Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembléia Geral Ordinária, com mandato de, no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito; por 5 (cinco) subsíndicos e um Conselho Consultivo composto por 3 (três) membros, com mandato igual ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembléia que o elege, os quais poderão ou não ser reeleitos. Os membros do Conselho Consultivo e os Subsíndicos deverão ser condôminos no Condomínio. O cargo de Subsíndico poderá deixar de ser preenchido, a critério da Assembléia Geral de Condôminos. Poderão também ser eleitos suplentes para os cargos de conselheiros.

Parágrafo Primeiro – O Síndico poderá ser condômino do Condomínio, ou ser contratado, conforme decisão tomada em Assembléia.

Parágrafo Segundo – Poderá a Assembléia, na forma do artigo 28 instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de 3 (três) membros, condôminos residentes no Condomínio, com funções expressamente definidas na mesma Assembléia.

Artigo 19 – Compete ao Síndico, além das atribuições legais:

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- b) exercer a administração interna do Condomínio no que respeita à sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os moradores, podendo admitir e despedir empregados, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, efetuando os correspondentes recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- c) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas e demais encargos estabelecidos na Convenção, na Lei, no Regulamento Interno e nas deliberações das Assembleias Gerais, dando

imediatamente conhecimento à Assembleia da existência de qualquer procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

- d) prestar contas à Assembléia dos Condôminos ao Conselho Consultivo, do exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, enviando cópias dos balancetes a todos os Condôminos;
- e) apresentar o orçamento do exercício, que terá por base a data da expedição do habite-se;
- f) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação existente em arquivo;
- g) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenando a execução dos mesmos, submetendo previamente à aprovação da Assembleia as despesas extra-orçamentárias;
- h) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou Regulamento Interno;
- j) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha;
- k) efetuar o seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial;
- l) efetuar seguros do Condomínio, contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros;
- m) convocar as Assembleias e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- n) fixar as atribuições dos Subsíndicos;
- o) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar

uma relação na ata de eleição de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembléias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de moradores e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas das unidades do Condomínio, etc sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembléia Geral designar.

p) dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

Artigo 20 – As funções administrativas poderão ser delegadas pelo Síndico à pessoa física ou jurídica de sua confiança, mediante aprovação de Assembleia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista no artigo 28.

Parágrafo Único – No impedimento ocasional do Síndico, as funções de Síndico serão exercidas pelos subsíndicos, sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 21 – Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, nos termos do artigo 28.

Artigo 22 – O Síndico poderá ser destituído por decisão tomada em Assembleia para esse fim especialmente convocada, nos termos do artigo 28.

Artigo 23 – Pelos trabalhos prestados em sua função, o Síndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for contratado.

Parágrafo Único – Também os Subsíndicos não receberão do Condomínio qualquer remuneração pelos trabalhos prestados em suas funções.

Artigo 24 – No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá as funções de Síndico os Subsíndicos, os quais, até vinte dias após assumirem as funções do Síndico, convocarão Assembleia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 25 – O Conselho Consultivo será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos e terá as seguintes atribuições:

- a) assessorar o Síndico nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembléia Geral Ordinária;

- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar as normas de conduta e as alterações que forem necessárias para o uso das partes comuns do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, a qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembléia.

Parágrafo Primeiro – Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo e dos demais órgãos administrativos ou de assessoria não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

Parágrafo Segundo – No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima assembleia geral.

Parágrafo Terceiro – Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição, observado o disposto no artigo 28.

Parágrafo Quarto – Os órgãos administrativos ou de assessoria reunir-se-ão sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, pelo Síndico. As decisões desses órgãos serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada a ata respectiva.

Artigo 26 – Será realizada anualmente uma Assembléia Geral Ordinária, findo cada exercício, convocada pelo Síndico, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, à qual caberá principalmente:

- a) fixar o orçamento do ano em início;
- b) eleger o Síndico, os Subsíndicos e o Conselho Consultivo;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além de outras matérias inscritas na ordem do dia;
- e) aprovar as contas do exercício anterior.

Parágrafo Primeiro – A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

- a) pelo Síndico;

K E

b) por condôminos, que representem no mínimo um quarto (1/4) dos condôminos do Condomínio ou subcondomínio.

Parágrafo Segundo – Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes.

Parágrafo Terceiro – As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por pessoa condômina ou não, de livre escolha do presidente eleito.

Parágrafo Quarto – A Assembleia Geral Ordinária e a Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

Parágrafo Quinto – As decisões assembleares assim se estruturarão:

- 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 perante terceiros;
- b) nas Assembleias gerais relativas a cada um dos Setores, somente poderão ser votados e deliberados assuntos de interesse do respectivo Setor.

Artigo 27 – As reuniões ordinárias e extraordinárias serão convocadas mediante edital assinado pelo Síndico e colocado em local visível por todos e enviado por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e só tratará dos assuntos mencionados no edital de convocação. O edital também indicará o dia, hora e local da reunião. A assembleia somente poderá deliberar se todos os condôminos forem convocados para a reunião, conforme art. 1354 do Código Civil.

Artigo 28 – Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em assembleia geral:

- a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um);
- b) poderá a assembleia decidir pelo voto da maioria absoluta de seus membros quando for especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo 1348 (transferência a outrem dos poderes de representação do síndico ou das funções administrativas) ou para o fim do artigo 1.349, ambos do Código Civil

- Brasileiro (destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio).
- c) realização de obras úteis no condomínio: maioria dos votos dos condôminos do Condomínio;
 - d) modificação desta convenção e do regimento interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos do Condomínio;
 - e) modificação do Capítulo III - "Do Seguro", exceto aqueles definidos pelo Novo Código Civil Brasileiro, total ou parcialmente: noventa por cento (90%) dos votos do Condomínio;
 - f) reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do Condomínio ou ameaça de ruína: metade mais um das frações ideais no solo;
 - g) imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o condomínio; ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: 3/4 (três quartos) dos votos dos condôminos do Condomínio;
 - h) construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias; mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns: unanimidade dos votos dos condôminos do Condomínio.

Artigo 29 – As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência, nos termos do art. 111 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 30 – As decisões referentes às modificações desta Convenção e as modificações das partes comuns só poderão ser tomadas em Assembleia especialmente convocada para tal fim, pelo quorum estabelecido no artigo 28.

Artigo 31 – As atas das Assembleias serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, cujas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa. Nos oito dias subsequentes, deverão ser encaminhadas cópias a todos os condôminos, por carta registrada ou sob protocolo.

Artigo 32 – Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

Artigo 33 – Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio ou subcondomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos.

Parágrafo Único – Se a unidade pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada dentre elas, uma, mediante mandato especial para que represente as demais na Assembleia Geral, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, incluindo o direito de voto.

Artigo 34 – Cada condômino concorrerá para as despesas de condomínio, na proporção das suas frações ideais, observados os critérios de rateio de despesas de cada Setor, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas até o dia 10 (dez) de cada mês a que correspondem, concorrendo, também com as quotas que lhe couber no rateio das despesas extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – A fixação da quota parte do rateio das despesas mencionadas no presente artigo corresponderá à fração ideal de cada unidade e será devida pelos condôminos a partir da data da concessão do "Habite-se", respeitado o disposto nos artigos 2º e 3º supra.

Parágrafo Segundo – Se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, o Síndico deverá fixar os respectivos vencimentos.

Artigo 35 – São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da administradora;

- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção do Condomínio, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;
- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.

Parágrafo Primeiro – As Lojas arcarão, com exclusividade, com o custeio das despesas ordinárias que decorrerem da contratação da empresa que administrará o Fundo Promocional do Setor Mall de Lojas.

Parágrafo Segundo – O condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

Parágrafo Terceiro – As obras úteis e voluptuárias que interessarem à estrutura integral do prédio serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, na forma estabelecida no artigo 28, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 36 – O custeio da manutenção e consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço de alguns condôminos, será levado a débito das despesas normais do Condomínio ou subcondomínio.

Artigo 37 – As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

Artigo 38 – As obras que interessarem à estrutura integral do Condomínio ou subcondomínio, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os condôminos, mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preço e aprovada em Assembleia Geral, mediante rateio de todos os condôminos na

proporção de suas frações ideais, cuja decisão será tomada na forma do artigo 28, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

Artigo 39 – A renúncia de qualquer condômino, de seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

Artigo 40 – As despesas com remoção de coisas e objetos depositados em partes comuns serão cobradas do proprietário da unidade responsável.

Artigo 41 – O condômino que agravar as despesas comuns do Condomínio ou do subcondomínio por sua exclusiva conveniência, suportará isoladamente o excesso correspondente.

Artigo 42 – Quando se verificar estrago nas partes comuns e apurando-se que o mesmo não foi causado por qualquer condômino, seu inquilino, ocupante, visitante ou empregado ou não sendo possível determinar o causador, os reparos serão mandados executar pelo Síndico, obedecido o disposto no artigo 36. As despesas necessárias correrão por conta de todos os condôminos.

Artigo 43 – Fica criado o Fundo de Reserva de Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) 05% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Artigo 44 – As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão utilizadas de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral dos Condôminos, conforme o quorum estabelecido no art. 28.

CAPÍTULO V DAS PENALIDADES

Artigo 45 – A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo de 3 (três)

dias, será convertida em multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias atribuídas à sua unidade no mês anterior, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Único – Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no artigo 47, a multa acima determinada será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

Artigo 46 – O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o condomínio, poderá, por deliberação da assembleia geral, tomada na forma do artigo 28, impor ao infrator multa especial no valor de até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 47 – Além da multa especial prevista no artigo 45 e seu Parágrafo Único, outra multa poderá, por deliberação da Assembleia Geral, tomada na forma do artigo 28, alcançar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, sendo imposta ao condômino ou possuidor que, por reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 48 – O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o índice do mês anterior ao mês inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o índice do mês anterior ao mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata die", acrescido dos juros de mora mensais correspondentes ao percentual em vigor para mora do pagamento de imposto devidos à Fazenda Pública, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

Parágrafo Único – Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, "ad referendum" da Assembleia Geral.

Artigo 49 – Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO VI DA OPERAÇÃO DO SETOR HOTELEIRO POR UMA OPERADORA

Artigo 50 – Em vista da destinação hoteleira atribuída ao Setor Hoteleiro, os condôminos proprietários das Suítes deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços.

Parágrafo Primeiro – Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das Suítes e respectivas áreas comuns do Setor Hoteleiro, fica desde já aprovada a contratação a ser feita pela Incorporadora de uma empresa especializada em operar empreendimentos hoteleiros, e com vasta experiência no mercado. O contrato entrará em vigor no ato da contratação e pelo prazo a ser ajustado com a empresa Operadora.

Parágrafo Segundo – A celebração dos instrumentos contratuais necessários para a contratação da Operadora Hoteleira, sua renovação ou repactuação, deverá ser deliberada em Assembleia Geral Extraordinária do Setor Hoteleiro, convocada especificamente para este fim, conforme ordem do dia. Na mesma assembleia geral também deverão ser aprovados os termos e condições dos instrumentos contratuais a serem celebrados para a contratação da Operadora Hoteleira, os quais, se aprovados, deverão ser firmados por mandatário, o que vinculará todos os Condôminos de unidades Suítes, independentemente da sua participação na dita Assembleia.

Parágrafo Terceiro – Os condôminos, assim, como aqueles que vierem a se tornar condôminos, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente serão parte dos instrumentos contratuais que viabilizarem a contratação da Operadora Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio, na proporção que as Suítes de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das ditas unidades autônomas.

Parágrafo Quarto – As fachadas, a cobertura, áreas comuns e as Suítes do Setor Hoteleiro serão disponibilizadas à Operadora Hoteleira para divulgar e promover a sua marca e aquela que o hotel a ser instalado estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável e os termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização.

Parágrafo Quinto – Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras – Suítes – nesta Convenção.

Parágrafo Sexto – Exceto disposição contratual contrária, a Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do hotel, devendo manter o Condomínio a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por tais hóspedes ou visitantes.

Artigo 51 – Além dos demais deveres previstos nesta Convenção ou na legislação aplicável, são deveres e obrigações a serem cumpridas pelos condôminos dos Setor Hoteleiro:

(a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre as Suítes, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;

(b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre as Suítes e áreas de uso comum do Setor Hoteleiro, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Setor Hoteleiro, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(e) não dar instruções diretas aos funcionários e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva Suíte, segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 52 – No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento, e tendo em vista dar continuidade administrativa, até a realização da primeira Assembléia Geral Ordinária, a administradora será indicada pela Incorporadora, que fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do condomínio, representá-lo no devido contrato.

Artigo 53 – Será concedido à Incorporadora, até a venda da última unidade ou até 3 (três) anos após a data da concessão do Habite-se, o que ocorrer por último, o direito de manter no Condomínio placas ou painéis publicitários, luminosos ou não, de conformidade com a legislação vigente, relativos às suas atividades comerciais e industriais, seus, ou de seus prepostos, bem como a permanência de corretores de plantão.

Artigo 54 – A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 55 – O Síndico fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

Artigo 56 – As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, ficarão sempre em local designado pelo Síndico que as passará aos seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em unidade que não a do Síndico ou de seus representantes do Condomínio, devendo sempre existir em compartimento específico do Condomínio, duplicata das mesmas, para uso de emergência.

Artigo 57 – Só com a anuência expressa do Síndico e mediante solicitação escrita do respectivo condômino, os empregados do Condomínio aceitarão chaves das unidades em caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc e em qualquer hipótese sob exclusiva e total responsabilidade do condômino interessado.

Artigo 58 – É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, de agenciadores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do condômino visitado.

Artigo 59 – O Condomínio não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio;

d) por roubos de carros, seus acessórios, na garagem ou estacionamento.

Artigo 60 – Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

Artigo 61 – A esta Convenção ficarão sujeitos todos os condôminos e quaisquer futuros condôminos, ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas do Condomínio.

Artigo 62 – Fica eleito o foro da Comarca da situação do imóvel, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir qualquer ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

Porto Alegre, 15 de outubro de 2015.

MANICA
5º TABELIONATO

MANICA
5º TABELIONATO

Fernanda Bolzani Petersen Charneski

MELNICK EVEN IPÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Marcelo Guedes

Fernanda Bolzani Petersen Charneski



Tabela 1 – Sistemas, componentes e equipamentos relacionados à solidez e segurança – Prazo de garantia conforme legislação vigente – 5 anos a partir da data de expedição do Habite-se do Empreendimento

Sistema	Descrição	Tipos de falhas
Contenções	Constituídas por elementos projetados para a finalidade de prover estabilidade contra a ruptura de maciços e evitar o escorregamento causado pelo seu peso próprio ou por carregamentos externos. Exemplos típicos de estruturas de contenção são os muros de arrimo, as cortinas de estacas e as paredes diafragma, entre outros. São elementos construídos para evitar a possível ruptura do maciço de solo ou rocha em torno da edificação, suportando as pressões laterais	Falhas que afetem a segurança e não sejam decorrentes de uso em desacordo com o projeto e instruções fornecidas pelo construtor e/ou falta de realização de atividades de conservação e manutenção de acordo com o manual de uso, operação e manutenção das edificações ou instruções específicas
Fundações	São elementos construtivos projetados com a finalidade de transmitir as cargas de uma edificação para uma camada resistente do solo. Podem ter diversas características técnicas, dependendo das condições da edificação e do terreno	
Estrutura	Elementos construtivos responsáveis pela estabilidade e sustentação de todos os demais sistemas e componentes da edificação transferindo os esforços que estes geram e o seu próprio peso para as fundações. São abrangidos todos os elementos construtivos com função estrutural incluindo todos os elementos estruturais como pilares, vigas, lajes de todos os pavimentos e paredes com função estrutural	
Estrutura de pisos e de sistemas de cobertura	Inclui estruturas de pisos em mezaninos, estruturas auxiliares e estruturas de coberturas de quaisquer naturezas	
<p>A garantia em relação a ocorrência de deformações e fissuras se refere a ocorrências que ultrapassem os limites aceitáveis de deformação e fissuração estabelecidos nas Normas Técnicas específicas ou, na sua ausência, por análise técnica que defina origem, causa e riscos das fissuras ou deformações.</p> <p>NOTA Os sistemas estruturais, seus elementos e componentes podem sofrer deformações e fissuração de diferentes naturezas ao longo da vida útil.</p>		

Tabela 2 – Sistemas, componentes e equipamentos abrangidos pelas garantias oferecidas pelo incorporador, construtor ou prestador de serviços de construção – Prazos de garantia tecnicamente recomendados (continua)

Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Pisos			
Pisos de ambientes internos Camadas não estruturais do sistema de pisos dos ambientes internos, exceto sistema de impermeabilização	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização ^a ; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante acústica incorporada ao revestimento	Desintegração/rupturado produto isolante; dessolidarização	1 ano
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Perda de aderência, desgaste ^b	1 ano
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pisos de estacionamentos/garagens cobertos	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano
<p>^a Falha caracterizada pela condição em que uma camada de um material ou um componente se separa do sistema ou equipamento de que faz parte, deixando assim de cumprir sua função no desempenho deste sistema ou equipamento. Não se deve confundir este tipo de falha descrito com as situações em que o termo “dessolidarização” é utilizado no sentido de separar materiais ou componentes que devem de fato ser separados como, por exemplo, nos revestimentos, as juntas de dessolidarização ou a dessolidarização entre uma camada de piso que deve ser separada da camada estrutural como no caso de emprego de mantas com função de isolamento acústico que caracterizam os chamados “pisos flutuantes”.</p> <p>^b O desgaste em sistemas de pisos se refere à resistência à abrasão, a qual pode ser avaliada por métodos de ensaios definidos em normas específicas.</p>			



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Pisos de ambientes externos	Camada de regularização (contrapiso)	Dessolidarização; desagregação/pulverulência na superfície da camada de um ambiente	3 anos
	Camada isolante térmica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/rupturado produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada isolante acústica	Desintegração/ruptura do produto isolante; para camadas desprotegidas	1 ano
		Desintegração/rupturado produto isolante; dessolidarização para camadas protegidas	3 anos
	Camada de revestimento/acabamento e sua fixação	Dessolidarização, empenamento, ruptura, desgaste, deterioração por umidade	1 ano
	Rejuntamento de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
Selantes, juntas de dilatação	Descolamento, ressecamento	1 ano	
Pisos de ambientes externos	Pisos cobertos e descobertos de estacionamentos/garagens externos ao edifício	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	3 anos
Pavimentação externa à edificação	Pavimentos de acesso de pedestres à edificação	Desgaste; dessolidarização	3 anos
	Pavimentos de acesso de automóveis à edificação	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Pavimentos de acesso de veículos de carga e descarga	Desgaste; dessolidarização	1 ano
Rodapés	Rodapés de quaisquer naturezas	Desgaste; dessolidarização; ruptura; deterioração por umidade	1 ano



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Componentes estruturais de sistemas de pisos	Suportes de pisos elevados em ambientes internos e externos; estrutura para pisos de vidro	Ruptura, desgaste	3 anos
Vedações verticais externas	Vedações das fachadas, sejam elas compostas por alvenaria, sistema envidraçado do tipo pele de vidro, painéis de concreto ou painéis de outros materiais, paredes moldadas "in loco" ou outras, excetuando-se as esquadrias entre vãos	Perda de Integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de estanqueidade	3 anos
NOTA 1 As vedações verticais externas, as fachadas, diante da exposição às variações térmicas, ventos, umidade e chuva, agentes poluentes, névoa salina, têm maior probabilidade de ocorrência de falhas em comparação às vedações verticais internas. Assim, torna-se ainda mais relevante do que nos demais elementos construtivos destacar que a garantia é condicionada a que as orientações de uso, operação, conservação e manutenção indicadas pelo construtor e/ou prestador de serviços de construção sejam estritamente seguidas.			
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Dessolidarização	5 anos
		Desgaste, empolamento, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: revestimentos cerâmicos, pedras naturais, ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Dessolidarização	5 anos
	Camada de acabamento decorativo tinta látex <i>standard</i>	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo tinta látex premium e super premium	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento), eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	3 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Revestimentos de vedações verticais externas	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo – textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento) e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Selantes, juntas de dilatação	Perda de aderência	3 anos
<p>NOTA 2 O desgaste nos revestimentos de vedações verticais externas se refere à ocorrência de depressões ou perda de massa do revestimento que podem ocorrer por falhas de suas propriedades frente às condições de exposição, mas não se refere a desgastes decorrentes de ações externas como impactos de qualquer natureza, descargas atmosféricas ou chuva de granizo com dimensões de pedras que possam causar tal desgaste.</p> <p>NOTA 3 A estanqueidade que as vedações verticais externas devem proporcionar está definida na ABNT NBR 15575-4, a qual é avaliada por ensaio específico e os critérios preveem tolerâncias em relação a manchas de umidade ver ABNT NBR 15575-4, assim como em Normas específicas de sistemas construtivos utilizados em fachadas.</p> <p>NOTA 4 A vida útil do sistema de pintura está associada ao correto preparo de superfície (ABNT NBR 13245), bem como a escolha adequada do nível de desempenho dos produtos, que apresentam patamares de qualidade distintos em função de sua composição química associada ao atendimento dos requisitos normativos. As tintas látex são classificadas nos níveis de desempenho econômico (somente uso interno); <i>standard</i> (menor desempenho do uso externo); <i>premium</i> e <i>super premium</i> (apresentam especificação mais rigorosa e qualidade superior); para cada tipo de acabamento (fosco, semiacetinado, acetinado e semibrilho), conforme ABNT NBR 15079 partes 1 e 2. Por esse motivo, as tintas látex usadas em ambiente exterior estão separadas em prazos tecnicamente recomendados de garantia de 1 ano para o nível de desempenho <i>standard</i> e 3 anos para os níveis de desempenho <i>premium</i> e <i>super premium</i>.</p>			
Vedações verticais internas (áreas comuns e áreas privativas)	Vedações verticais em ambientes internos à edificação que não tenham função estrutural, compostas de quaisquer materiais e componentes	Perda de integridade, dessolidarização de materiais ou componentes que fazem parte da vedação	5 anos
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de revestimento que faz parte do sistema de vedação (por exemplo, revestimento argamassado sobre alvenaria)	Desgaste, empolamento, dessolidarização, descascamento, esfarelamento, Perda de estanqueidade	3 anos
	Camada de acabamento decorativo aderido (por exemplo: cerâmicos, pedras naturais ou outros de função decorativa que não tenham função como parte da vedação)	Desgaste, dessolidarização	3 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Revestimentos de vedações verticais internas	Camada de acabamento decorativo tinta látex	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento),eflorescência, bolhas, bolor, fungo, mofo e algas (presença de manchas esverdeadas, rosadas ou escuras)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo esmalte sintético e tinta a óleo base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	3 anos
	Camada de acabamento decorativo verniz sintético interior base solvente	Enrugamento, bolhas, perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)	1 ano
	Camada de acabamento decorativo com textura	Perda de integridade da película (má aderência da película e descolamento, pulverulência, craqueamento)e bolhas	3 anos
	Rejuntamento	Perda de aderência; desgaste	1 ano
Esquadrias internase externas — Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeirae PVC)	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, (por exemplo, fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços)	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe;deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Esquadrias internas e externas — Janelas e portas entre vãos (Aço, Alumínio, Madeira e PVC)	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento e perda de brilho)	3 anos
	Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano
	Perfil de palheta de persianas/venezianas	Desencaixe ou deformação permanente da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão, amarelamento	5 anos
	Vidros	Delaminação	1 ano
		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias de madeira	Falha no tratamento superficial (por exemplo, fissuras na pintura ou verniz)	1 ano
	Reforço metálico de perfis principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação, flexão	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Vedação da interface vertical e horizontal da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	1 ano
Vedação entre componente da esquadria	Perda de estanqueidade devido à falta de aderência e vedação	3 anos	
<p>NOTA 5 A oxidação é o início do processo de degradação do metal e deve ser tratada logo que surge, para não dar origem à corrosão. A oxidação em metais começa quando a superfície desprotegida (sem pintura, por exemplo, ou avariada por riscos ou impactos) entra em contato direto com o ar, vapor d'água ou água.</p> <p>NOTA 6 A corrosão é um fenômeno natural definido comumente como a deterioração de um material (geralmente um metal) que resulta de uma reação química ou eletroquímica em relação ao ambiente em que está inserido, com comprometimento da integridade do elemento (exemplo a perda de massa aparente ou oxidação generalizada).</p> <p>NOTA 7 Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.</p>			
Vidros com funções de proteção contra incêndio	Vidros com resistência ao fogo (vidros corta-fogo, para-chamas ou redutores de radiação)	Perda de integridade	3 anos
		Delaminação de camadas do vidro	3 anos
		Dessolidarização	5 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
“Brises”^c ou elementos decorativos ou de sombreamento nas fachadas	Componentes como placas/chapas, trilhos e fixações	Oxidação; deformações	3 anos
		Dessolidarização	5 anos
^c O “Brise-soleil” é um dispositivo arquitetônico utilizado para impedir a incidência direta de radiação solar para os ambientes internos de uma edificação contribuindo para o desempenho térmico e eficiência energética. Podem ser constituídos de componentes de vários materiais (metálicos, poliméricos, cerâmicos, madeira, ou materiais compósitos).			
Elementos e componentes construtivos de proteção	Peitoris e guarda-corpos, componentes de ancoragem de equipamentos de segurança individual ou coletiva, presentes em quaisquer ambientes externos ou internos das edificações	Ruptura ou perda de estabilidade	5 anos
		Oxidação que não acarrete perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
	Corrimãos	Ruptura ou perda de estabilidade	3 anos
		Oxidação que não acarrete perda de seção da peça, a ruptura ou perda de estabilidade	1 ano
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Guarnições, escovas, elementos de vedação	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Perda de vedação	3 anos
	Componentes de movimentação e fechamentos, exemplos fechos, roldanas, parafusos, articulações e braços	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Deformação, oxidação, Ruptura; dessolidarização e falha de funcionamento	3 anos
	Folhas móveis, incluindo persianas ou venezianas	Desencaixe, deslocamento	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Deformação, corrosão, ruptura; dessolidarização	5 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria	Ruptura, deformação, flexão, surgimento de trincas ou cavidades	5 anos
Mecanismos automatizados de abertura e fechamento de persianas/venezianas/vidros	Mau funcionamento	1 ano	



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Portas de acesso às edificações, às suas unidades e portas internas	Perfil de palheta de persianas e venezianas	Desencaixe ou deslocamento da palheta	1 ano
		Ruptura, deformação, flexão ou amarelamento	5 anos
	Reforço metálico de Perfis Principais de PVC (aço ou alumínio)	Corrosão, ruptura, deformação ou flexão	5 anos
	Os perfis que compõem as esquadrias	Falha no tratamento superficial (por exemplo, pintura, alteração da cor, descascamento, perda de brilho)	3 anos
	Marcos e folhas que compõem as esquadrias de madeira	Empenamento; descolamento de camadas da folha, incluindo revestimentos, Falha no tratamento superficial (por exemplo, manchas, amarelamento, fissuras e deslocamento da tinta ou verniz)	1 ano
		Ruptura, flexão	3 anos
	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria de PVC	Amarelamento	5 anos
	Interface vedação vertical e esquadria	Perda de aderência e vedação	3 anos
	Vidros	Delaminação	1 ano
		Dessolidarização em relação à esquadria	5 anos
NOTA 8 Os prazos tecnicamente recomendados neste item/sistema não se aplicam às esquadrias de ferro, que sejam produzidas sob medida em processo fabril não industrializado.			
Portas com resistência ao fogo	Molas, dobradiças, barras antipânico ou maçanetas,	Mau funcionamento, fixação e corrosão	1 ano
	Folha da porta e marcos (batentes)	Deformação, ruptura; dessolidarização	3 anos
Portões, gradis, grades, portinholas e alçapões	Perfis principais que constituem a estrutura da esquadria, folhas móveis, incluindo venezianas	Mau funcionamento; oxidação que não acarrete a perda de seção da peça	1 ano
		Folgas nos elementos quanto à vedação, encaixe e fixação	3 anos
		Ruptura, deformação, corrosão, dessolidarização, flexão, surgimento de trincas, cavidades	5 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Muros externos	Muros constituídos por quaisquer tipos de materiais e componentes	Ruptura/tombamento	5 anos
		Fissuração	3 anos
		Deterioração por umidade	1 ano
Componentes e elementos de vedações blindados – portas, esquadrias/vidros, alvenaria	Componentes que tenham tratamento de blindagem com as classificações previstas nas normas específicas	Deformação, ruptura, dessolidarização, delaminação dos componentes de blindagem	3 anos
COBERTURAS			
Forros	Forros constituídos por quaisquer materiais e componentes; sancas (peças modeladas com diferentes formas para dar tratamento estético ao encontro entre a parede e o teto/forro)	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações, empenamento e fissuras, além dos limites de normas técnicas	1 ano
NOTA 9 Podem ser incorporadas películas reflexivas ou isolantes, com a finalidade de melhorar o desempenho térmico da cobertura.			
Telhamento	Telhamento de qualquer tipo e suas fixações	Dessolidarização ou ruptura	3 anos
		Deformações e permeabilidade além dos limites das normas	1 ano
		Perda de estanqueidade	1 ano
	Rufos e calhas	Falha de fixação e perda de estanqueidade	1 ano
Impermeabilização			
Sistemas aplicados em qualquer elemento ou sistema construtivo	Compostos pelo conjunto de materiais e componentes que asseguram a estanqueidade à água de elementos estruturais, de vedações verticais, de pisos, de coberturas, de piscinas, de reservatórios e/ou de quaisquer outros elementos construtivos	Perda de estanqueidade de produtos e instalação desde que a causa da falha constatada não seja decorrente de intervenções não previstas, avarias, danos ou falhas nos substratos ou camadas ou outros materiais e componentes que sejam determinantes do desempenho dos sistemas de impermeabilização	5 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas hidráulicos Os sistemas hidráulicos envolvem o sistema de água fria e de água quente, de esgotos sanitários e pluviais, reuso e drenagem, incluindo as tubulações de ligação com a rede pública.	Tubos e suas conexões em prumadas/colunas que alimentam os ramais e sub-ramais, os reservatórios de água, as estações de tratamento de esgotos e de água, para a edificação excetuando-se os equipamentos industrializados como equipamentos de aquecimento de água, medidores, motobombas, filtros e outros equipamentos que integrem os sistemas	Ruptura/dessolidarização; perda da integridade do sistema; perda de estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de tubulações em ambientes internos e externos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Engate flexível, sifão, válvulas, ralos e seus acabamentos	Falhas dos produtos e instalação	1 ano
	Louças sanitárias (cerâmicas) – lavatórios, bacias sanitárias e caixas de descarga, tanques, banheiras e tanques de concreto ou de outros materiais	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Bancadas de pias e cubas	Falhas dos produtos	1 ano
		Perda estanqueidade entre bancada e frontão e na fixação de cubas	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Chuveiros, duchas, torneiras, misturadores e monocomandos entregues instalados	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Motobombas, medidores, hidrômetros, e outros equipamentos do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
Falhas de instalação		3 anos	
Saunas, spas^d, banheiras de hidromassagem	Equipamentos e motores	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos

^d Spa é uma expressão que provém do latim *'salute per aqua'*, e tem o sentido literal de 'saúde pela água'. Existem equipamentos de várias naturezas que são denominados "spas" e podem estar instalados em ambientes privativos ou de uso comum em edificações residenciais, hoteleiras, de lazer e outras.



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas de prevenção e combate a incêndio	Prumadas de sistema de combate a incêndio – incluindo comandos setoriais	Falhas de produtos e de instalação	5 anos
	Tubos e suas conexões em ramais e sub-ramais	Falhas de produtos e de instalação	3 anos
	Sistemas de extração e de detecção de fumaça, de alarme de incêndio, equipamentos para hidrantes, materiais e componentes de proteção passiva contra incêndio como fitas, anéis e pinturas intumescentes, sinalização de prevenção e combate a incêndio	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de distribuição de gases e fluidos (exceto água) de toda natureza	Prumadas ou colunas de gás	Falhas dos produtos e de instalação quanto a estanqueidade	5 anos
	Ramais e sub-ramais de gás natural ou gás liquefeito de petróleo incluindo tubulações, medidores, centrais, e demais componentes; em edificações onde há outros tipos de gases, todos os sistemas de gases presentes	Falhas dos produtos com instalação aparente	1 ano
		Falhas de produtos não acessíveis e da instalação	3 anos
Sistemas elétricos	Prumadas de distribuição	Falhas de produto	3 anos
		Falhas de instalação	5 anos
	Componentes dos diversos circuitos elétricos que constituem o sistema, incluindo o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), englobando eletrodutos, disjuntores, tomadas e interruptores, fios e cabos, barramentos, terminais e bornes para conexão, quadros elétricos e painéis de distribuição de energia, quadros de comando e supervisão, dispositivos de proteção e manobra sistema de iluminação de emergência, excetuando-se luminárias, lâmpadas e acessórios de acabamentos como espelhos de interruptores e tomadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Geradores, transformadores, blocos autônomos, sistemas fotovoltaicos e outros equipamentos do sistema elétrico	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas elétricos	Luminárias de ambientes internos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Luminárias de ambientes externos exceto lâmpadas	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Dispositivo para carregamento de automóveis elétricos	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
	Sistemas para canalização e acomodação dos condutores e componentes (eletrodutos, eletrocalhas, caixas de passagem)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Entrada de energia, câmaras e cabines de transformação e seus componentes, transformadores, cabines de barramentos, subestações e seus componentes (exceto equipamentos fornecidos pela concessionária local de energia)	Falhas dos produtos Materiais	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de automação	Sistemas de automação e supervisão que atuam sobre a operação e o funcionamento de componentes e equipamentos das instalações hidráulicas e elétricas, transportes verticais e horizontais, ar-condicionado, exaustão e ventilação e motor (portões)	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
Sistema de SPDA	Cabos, barramentos e componente de equipotencialização	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de ar-condicionado	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação da Infraestrutura	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de calefação	Infraestrutura do sistema, componentes e equipamentos, e sistemas de pisos radiantes	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
Sistemas de comunicação interna e externa	Infraestrutura do sistema de interfone e telefone	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios – interfones ou outros	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Sistemas de cabeamento, infraestrutura e equipamentos de áudio, imagem e dados	Cabos, caixas, quadros e infraestrutura	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Equipamentos e acessórios	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de exaustão, pressurização e ventilação	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de segurança patrimonial	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Antenas coletivas	Infraestrutura do sistema	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	3 anos
	Componentes e equipamentos	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
Sistemas de transporte vertical e horizontal	Infraestrutura, componentes e equipamento de elevadores, escadas rolantes, esteiras rolantes, plataformas de transporte de pessoas com necessidades especiais, ou outros com funções de transporte de pessoas e/ou objetos nas edificações	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano
Piscinas, espelho de água e fontes	Tanque	Perda de estanqueidade	5 anos
	Revestimentos	Dessolidarização	3 anos
	Rejuntamento e juntas de sistemas de componentes de piso	Desgaste; dessolidarização	1 ano
	Instalações hidráulicas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Filtros e bombas	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Sistema de aquecimento – Infraestrutura do sistema	Falha de produto	1 ano
		Falha de instalação	3 anos
	Sistema de aquecimento – componentes e equipamentos.	Falhas dos produtos e de instalação	1 ano
	Acessórios como escadas e barras de apoio	Falhas dos produtos ou instalação	3 anos
	Equipamento de acesso a pessoas com necessidades especiais	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Sistema de iluminação – excetuando-se lâmpadas	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano	



Sistema	Descrição	Tipos de falhas	Prazo tecnicamente recomendado
Componentes e acessórios para acessibilidade (tecnologias assistivas)	Barras de apoio; maçanetas e puxadores específicos; pisos podotáteis; assentos especiais; sinalização visual e tátil; alarmes e sinais sonoros	Falhas dos produtos ou instalação	1 ano
Churrasqueiras (em áreas de uso comum ou de uso privativo)	Equipamento de sistema de exaustão, "dampers" e churrasqueira	Falha de produto/falha de instalação	1 ano
	Dutos	Perda de Integridade	3 anos
Portões de acesso à edificação	Portões e motores/dispositivos de controle de abertura e fechamento	Falhas dos produtos	1 ano
		Falhas de instalação	1 ano

Tabela 3 – Exemplos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos em sistemas, componentes e equipamentos cuja identificação deve ser feita no ato da entrega

Sistema	Descrição	Tipos de falhas aparentes e ocorrências em acabamentos
Vedações verticais externas e internas	Portas corta-fogo	Falha de regulagem de dobradiças e molas Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Portas de acesso e internas de áreas comuns e privativas	Ocorrências em acabamentos: manchas, lascamento de pintura ou acabamento superficial
	Revestimentos decorativos de qualquer natureza	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento
	Pinturas	Ocorrências em acabamentos: lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos
	Esquadrias de alumínio, madeira, aço e PVC	Falha pela dificuldade de abertura ou fechamento. Ocorrências em acabamentos: riscos, manchas, amassamento, lascamento
	Vidros	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, trincas, quebras, riscos ou manchas
Pisos	Contrapiso	Ocorrências em acabamentos: depressões e irregularidades, quebra
	Revestimentos/acabamento de qualquer natureza, inclusive o rejuntamento	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, diferenças de tonalidades, manchas e riscos, falhas de rejuntamento, falhas de polimento
Forros	Superfície	Ocorrências em acabamentos: Lascamentos, quebras, manchas, irregularidades
Sistemas hidráulicos	Louças sanitárias, banheiras, bancadas e cubas	Ocorrências em acabamentos: Lascamento, quebra, manchas, fixação, riscos ou amassados
	Metais sanitários	Ocorrências em acabamentos: manchamento Falhas de fixação; falha de abertura e fechamento
Sistemas elétricos	Espelhos de tomadas, interruptores e outros dispositivos	Falha de fixação e de instalação, componentes danificados
Piscinas	Revestimentos, iluminação	Ocorrências em acabamentos: lascamento, quebras, diferença de tonalidade
Quadras poliesportivas	Equipamentos da quadra, pisos e alambrados	Ocorrências em acabamentos: lascamento e falhas na pintura, riscos ou manchas
Prevenção e combate a incêndio	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas
Acessibilidade	Sinalização	Ocorrências em acabamentos: trincas, quebras, amassados ou manchas