

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 Assembléias 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 quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

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

