

## **ANEXO IV**

Convenção do Condomínio

**MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
**"SKY DESIGN"**

Em obediência ao instituído pelos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil em vigor, é outorgada a Convenção de Condomínio a seguir, devendo a ela ficar sujeitos os condôminos, quer sejam titulares de direito sobre as unidades, bem como os que detenham posse ou detenção, quaisquer ocupantes e visitantes.

**DEFINIÇÕES:**

Para melhor clareza da presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas, no singular ou no plural, em letras maiúsculas ou minúsculas, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

Administradora - é a empresa contratada para realizar a administração do Condomínio, cobrança de cotas condominiais, execução do orçamento, convocação de assembleias e demais atos administrativos previstos nesta Convenção. A Administradora atua sob coordenação do Síndico.

Operadora - é a empresa contratada para administrar e/ou explorar, com exclusividade ou não, as atividades hoteleiras, podendo prestar serviços complementares aos usuários e condôminos de todo o Condomínio, conforme contratos específicos firmados com os proprietários. A Operadora poderá ser identificada nesta Convenção como responsável pela operação do hotel e também poderá acumular o papel de Administradora, caso assim decida o Condomínio.

Áreas Comuns - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Condôminos, Hóspedes e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por todos os Condôminos. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das áreas comuns serão revertidas ao Condomínio e beneficiarão a todos os Condôminos, sem distinção, ou a Operadora, se estabelecido no contrato com ela firmado. E devido a peculiar concepção do empreendimento, todas áreas integrantes da área de propriedade e uso comum, serão para utilização dos condôminos, hóspede e usuários, em que pese a demarcação das áreas no projeto de



construção, que é meramente enunciativa e feita em atendimento da legislação municipal e cálculo das áreas. Desta forma, aquelas áreas demarcadas como destinadas: ao hotel, ou ao residencial com serviços, ou ainda ao hotel e ao residencial com serviço em conjunto, bem como as demais áreas não demarcadas, com exceção das unidades privativas (hoteleiras, residenciais e comerciais), são integrantes da área de propriedade e uso comum do empreendimento, e a sua destinação e uso encontra-se disciplinada, normatizada e estabelecida neste instrumento e discriminadas no memorial de incorporação, devendo ser observado o direito de uso de vaga de garagem dos apartamentos residenciais com serviço. A futura unidade comercial 01 (restaurante no projeto aprovado), localizada no pavimento térreo e com acesso direto a via pública pelo hall de acesso, não terá direito ao uso das demais áreas comuns do empreendimento, exceto o hall de acesso e os W.C.'s do pavimento térreo (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino). A futura unidade comercial 02 (bar no projeto aprovado), localizada no 20º pavimento, pela sua natureza, não terá direito as demais áreas comuns do empreendimento, exceto o hall de acesso, os elevadores, W.C.'s do 20º pavimento (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino ao lado do D.M.L.), elevadores e caixas de escada de emergência.

Assembleia Geral de Condôminos (ou Assembleia Geral) - reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da Ordem do Dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e legislativa quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da Instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário, e, dentro desse caráter, poderá ser de natureza ampla (alcançando todos os condôminos) ou específica (alcançando apenas os condôminos de determinado Setor do Condomínio);

Assembleia Geral de Instalação de Condomínio com Uso - reunião de condôminos que será realizada em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do Empreendimento



Assembleia Geral de Instalação de Condomínio sem Uso - reunião de condôminos que será realizada anteriormente à data da expedição do auto de conclusão, em data a ser definida pela Incorporadora, para fins de dar início às atividades pré operacionais, não sendo permitido o uso do Empreendimento pelos Condôminos no período compreendido entre a data de instituição do Condomínio e sua instituição de uso;

Condomínio (ou Empreendimento) - é o empreendimento imobiliário situado na Avenida Verte Ville, nº 636, no loteamento "MELVILLE EMPRESARIAL II", bairro Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado de São Paulo;

Subcondomínio - é a modalidade de organização administrativa das unidades que se caracteriza pela divisão do condomínio em unidades menores, chamadas de subcondomínios. Essa estrutura é utilizada para os Empreendimentos que possuem áreas de destinação mista, por sua natureza, exigem uma gestão compartilhada ou diferenciada entre os proprietários das unidades autônomas.

Condômino - é considerado o proprietário, titular de direitos aquisitivos ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre unidade autônoma do empreendimento.

Para os fins da presente Convenção, excepcionalmente, algumas referências a condôminos poderão alcançar aqueles que forem Usuários de unidades autônomas, seja hoteleira ou residencial com serviços, e áreas comuns;

Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo;

Corpo Diretivo - é o corpo administrativo do Condomínio formado pelo Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, este composto por 06 (seis)



membros, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes. Considerando a existência de dois tipos de unidades autônomas, unidades hotelereiras e residencial com serviço, respeitando a sua natureza jurídica de cada tipo no que tange à sua operação, para fins administrativos, todas estão subordinadas às normas do corpo administrativo do Condomínio Geral;

Maioria Absoluta de Votos - considera-se o primeiro número inteiro imediatamente após (i) a metade dos votos válidos de Condôminos que se façam presentes ou representados ou tenham encaminhado declaração de voto, nos termos desta Convenção, na Assembleia Geral; ou, (ii) a metade dos votos dos Condôminos do Empreendimento, dependendo da matéria submetida à aprovação, nos termos da lei ou desta Convenção;

Maioria Simples de Votos - considera-se o maior número dos votos a favor ou contra uma determinada matéria, considerando-se (i) os Condôminos que se façam presentes ou representados ou tenham encaminhado declaração de voto nos termos desta Convenção na Assembleia Geral; ou, (ii) os Condôminos que compõem o Empreendimento, dependendo da matéria submetida à aprovação, nos termos da lei ou desta Convenção;

Operadora de Garagem - é a empresa contratada para explorar e/ou prestar serviços de estacionamento ao Condomínio, nos termos de contrato específico;

Exploração em Grupo - é o sistema unificado de proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas residenciais com serviços do Condomínio, que voluntariamente congregam suas unidades autônomas, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, sem exclusividade. A Exceção da Operadora, fica vedada, em qualquer hipótese, a utilização de espaços comuns do condomínio, inclusive para instalação de infraestrutura operacional, armazenamento de materiais, ou alocação de funcionários vinculados à exploração em grupo, sendo vedado o uso de áreas comuns como ponto de apoio, escritório, recepção, depósito ou serviço de lavanderia dos grupos



Regimento Interno - é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta cotidiana da vida do Condomínio, de seus Condôminos e Usuários a qualquer título;

Usuário/Hóspede - é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das unidades autônomas e/ou áreas comuns, sem *animus dominus*, bem como se utiliza de serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio;

#### **CONDIÇÕES GERAIS E PRELIMINARES:**

**I- quanto à atribuição de propriedade, observada a sistemática e disposições da Lei nº 4.591/64, o empreendimento condomínio é constituído de duas partes distintas, a saber:**

**I.1 - uma, composta de partes de propriedade e uso comum, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculadas às partes de propriedade e uso exclusivo e privativo;**

**I.2 - outra, composta de propriedade e uso exclusivo e privativo;**

**II- considerando a peculiar concepção do empreendimento, que destina-se ao uso comercial e de serviços, de hospedagem e residencial com serviços, sendo (i) que para o hotel tal destinação refere-se à operação de atividade hoteleira e de hospedagem e serviços; (ii) para as unidades autônomas residenciais com serviços, tal destinação refere-se à residência; (iii) para as unidades autônomas: unidade comercial 01 designada no projeto como restaurante no pavimento térreo e unidade comercial 02 designada no projeto como bar, tal destinação refere-se à comércio e prestação de serviços;**

**II.1 - Não obstante a destinação das unidades autônomas acima, e, em razão de suas peculiaridades, o Condomínio poderá vir a ser dividido para fins meramente administrativos e de rateio de despesas, em 3 (três) Subcondomínios, sem que isso modifique a estrutura jurídica do Condomínio original, sendo eles:**

**A. Subcondomínio Hoteleiro, composto pelas unidades autônomas designadas como hoteleiras, do 3º ao 12º andar e respectivas frações de área comum;**

- B. Subcondomínio Residencial, composto pelas unidades autônomas designadas como residenciais com serviços, do 13º ao 19 andar e suas respectivas frações de área comum;
- C. Subcondomínio Comercial, composto pela unidade autônoma comercial 1 localizada no térreo e unidade autônoma comercial 2 localizada no 20º andar.

II.2 – No que pese a independência dos Subcondomínios a padronização e regulamentação dos elementos de comunicação visual do SKY DESIGN será definida pela Operadora, ou na falta desta, pela Administradora, sendo permitido serem expostas as marcas da Operadora, Bandeira e Incorporadora nas áreas comuns, na portaria e na fachada do Condomínio de forma discricionária;

II.3 – o usuário, a qualquer título, de unidades autônomas residenciais com serviços que dela não seja titular do domínio ou de direitos a ele relativos (proprietário, compromissário comprador, cessionário, etc...), não terá qualquer representação perante o CONDOMÍNIO, ficando o proprietário ou titular de direito de compra ou cessionário, responsável pelas infrações e danos cometidos pelo usuário da unidade autônoma e eventuais débitos por ele (usuário) assumido;

III – a modificação das condições gerais supras descritas deverá observar a forma e o quórum para alteração da presente convenção, conforme adiante mencionado.

## CAPÍTULO I - DO OBJETO

### ARTIGO 01

O “SKY DESIGN” a situar-se na Avenida Verte Ville, nº 636, a ser edificado no terreno urbano, situado na Avenida Verte Ville, constituído pelos **lotes nºs 18 e 19 da quadra “D”, do loteamento** denominado “MELVILLE EMPRESARIAL II”, parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no bairro Alphaville, no Município e Comarca de Barueri, deste Estado, objeto da matrícula nº 217.994, do Oficial de Registro de Imóveis de Barueri – SP, submetido pelos artigos 1.331 e



seguintes do Código Civil em vigor e Lei Federal 4.591/64, regular-se-á por estas disposições e especialmente pela presente Convenção.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** "TERRENO URBANO, situado à Avenida Verte Ville, constituído pelos lotes nºs 18 e 19, da quadra "D", do loteamento denominado "MELVILLE EMPRESARIAL II", parte das Glebas I e II, do Quinhão II, do Sítio Tamboré – Área A-4, no Bairro Alphaville, Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado, que assim se descreve e caracteriza: medindo 40,00m em reta de frente para a Avenida Verte Ville; do lado direito de quem da Avenida Verte Ville olha para o imóvel mede 50,00m em reta, confrontando com o lote 20 da quadra D; do lado esquerdo, mede 50,00m, em reta, confrontando com o lote 17, da quadra D; e nos fundos mede 40,00m, em reta, confrontando com parte do lote 6, com o lote 7, e com parte do lote 8, todos da quadra D, encerrando a área de 2.000,00m<sup>2</sup>, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra".

**Inscrição Cadastral nº:** 24453.32.35.0409.00.000.2– Prefeitura do Município de Barueri-SP, cadastro no RIP sob nº 6213 0131472-23 junto à Secretaria do Patrimônio da União.

## ARTIGO 02

O "SKY DESIGN", de natureza mista, comercial, de serviços, de hospedagem e residencial com serviços, será composto por 01 (um) subsolo; 01 (um) pavimento térreo; 01 (um) sobressolo; primeiro pavimento; segundo pavimento; 17 (dezessete) pavimentos (hotel e residencial com serviços); 20º pavimento, barrilete; reservatório superior; e, cobertura; num total de **239 (duzentos e trinta e nove)** unidades autônomas, sendo **132 (cento e trinta e duas)** unidades autônomas – apartamentos hoteleiros ou unidade hoteleira, à razão de 15 (quinze) apartamentos do 3º ao 10º pavimentos, 04 (quatro) apartamentos no 11º pavimento e 08 (oito) apartamentos no 12º pavimento; **105 (cento e cinco)** unidades autônomas – apartamentos residenciais com serviços, à razão de 15 (quinze) apartamentos do 13º ao 19º pavimentos; **01 (uma)** unidade comercial 01 designada no projeto como restaurante no pavimento térreo; e, **01 (uma)** unidade comercial 02 designada no projeto como bar no 20º pavimento; mais, **185 (cento e oitenta e cinco vagas)** vagas de garagem de veículos e 39 (trinta e



nove) vagas de garagem de motocicletas, das quais **105 (cento e cinco)** vagas de automóveis e **20 (vinte)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos residenciais com serviços, nestas incluídas as 02 (duas) vagas de automóveis para pessoas com deficiência PNE; e, **77 (setenta e sete)** vagas de automóveis e **19 (dezenove)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras, nestas incluída 01 (uma) vaga de automóveis para pessoas com deficiência PNE; **02 (duas)** vaga para embarque e desembarque; e, 01 (uma) vaga de carga e descarga; além e **06 (seis)** vagas de acumulação de automóveis.

O empreendimento totaliza **239 (duzentos e trinta e nove)** unidades autônomas, sendo **132 (cento e trinta e duas)** unidades autônomas –apartamentos hoteleiros ou unidade hoteleira; **105 (cento e cinco)** unidades autônomas –apartamentos residenciais com serviços; **01 (uma)** unidade comercial 01 designada no projeto como restaurante no pavimento térreo; e, **01 (uma)** unidade comercial 02 designada no projeto como bar no 20º pavimento, e será constituído de 02 (duas) partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comum a todo condomínio, definidas como áreas de divisão proporcional e áreas de divisão não proporcional; e
- b) partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

### DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

**SUBSOLO** – Conterá: 04 reservatórios d'água de fibra; bombas; escada de acesso aos reservatórios; poço (foço) de elevador 01 e 02, sem parada; poço (foço) de elevador 03 e 04 sem parada; poço (foço) de elevador 05 sem parada; plataforma elevatória com porta corta fogo; escada de emergência com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; depósito; projeção do reservatório de café (restaurante); projeção do duto de ventilação dos vestiários; 02 (dois) vestiários funcionários com antecâmara (A.C.); poço de recalque de esgoto; rampa para veículos que vai para o térreo; circulação de veículos; e, ainda, parte da garagem coletiva destinada ao uso do hotel, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **41 (quarenta e um)**



veículos, numeradas de 01 (um) a 41 (quarenta e um), sendo 33 (trinta e três) vagas pequenas; 08 (oito) vagas grandes; e ainda, **09 (nove)** vagas de motos, numeradas de 01 (um) a 09 (nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**TÉRREO** – com acesso pela Avenida Verte Ville, conterá: rampa de acesso de entrada e saída de veículos; 06 (seis) vagas e acomodação; rampa de acesso com portão basculante que vai ao subsolo; bicicletário; bicicleta compartilhada; rampa de acesso com portão basculante que vai ao sobressolo; depósito de lixo com V.P. (ventilação permanente); poço de recalque de águas pluviais; abrigo medidor de elétrica; poste de entrada de elétrica; câmara transformadora; elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; tubulações de esgotos sanitários que liga na rede da SABESP; rampa de acesso principal para pedestre PNE; acesso principal pedestre por escada; guarda corpos; espelhos d'água; jardins; 02 (duas) vagas de embarque e desembarque; 01 (uma) vaga de carga e descarga; projeção da caixa de retenção de água com reuso; lançamento de águas pluviais na boca de lobo; abrigo de entrada de água; abrigo medidor de gás (GN); abrigo medidor de diafragma; abrigo de registro de recalque; vazios; escada de emergência com porta corta fogo; plataforma elevatória com porta corta fogo; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escadas de emergência 01 e 02 com porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis;; dutos de pressurização; shafts; depósito; W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino; hall de acesso; maleiro/entregas; gerência/administração (ADM); dutos de ventilação mecânica dos banheiros.

Conterá ainda, a futura unidade comercial 01 (restaurante no projeto aprovado), com salão com esquadria de vidro piso teto, reservatório do restaurante com duas caixas de fibra e escada marinho de acesso e manutenção do reservatório e deck descoberto com guarda corpo.

**SOBRESSOLO** – Conterá: áreas descobertas; gerador com bacia de contenção e isolamento acústico; câmara da bacia de contenção; sala de quadros; elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; sala de medição; elevadores 01, 02,



03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; depósito geral (DG); depósito de material de limpeza (DML); depósito; sala de pressurização com antecâmara (A.C.) e porta corta fogo; filtro; duto de tomada de ar 01; veneziana; rampa de veículos que chega do térreo; rampa de veículos que vai para o 1º pavimento; circulação de veículos; grelhas de ventilação; e, ainda, parte da garagem coletiva **destinada ao uso do residencial com serviço**, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **46 (quarenta e seis)** veículos, numeradas de 42 (quarenta e dois) a 87 (oitenta e sete), sendo **29 (vinte e nove)** vagas pequenas; **16 (dezesseis)** vagas grandes; **01 (uma)** vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 75; e ainda, **12 (doze)** vagas de motos, numeradas de 10 (dez) a 21 (vinte e um), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**1º PAVIMENTO:** Conterá: elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; laje impermeabilizada (marquise); elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; pergolado descoberto; rampa de veículos que chega do sobressolo; rampa de veículos que vai para o 2º pavimento; circulação de veículos; e, ainda, parte da garagem coletiva **destinada ao uso do residencial com serviço**, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **47 (quarenta e sete)** veículos, numeradas de 88 (oitenta e oito) a 134 (cento e trinta e quatro), sendo **43 (quarenta e três)** vagas pequenas; **03 (três)** vagas grandes; **01 (uma)** vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 91; e ainda, **08 (oito)** vagas de motos, numeradas de 22 (vinte e dois) a 29 (vinte e nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.



**2º PAVIMENTO:** Conterá: elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; copa funcionários; elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; circulação de veículos; rampa de veículos que chega do 1º pavimento; e, ainda, parte da garagem coletiva, com a capacidade para guarda e estacionamento de **48 (quarenta e oito)** veículos, numeradas de 135 (cento e trinta e cinco) a 182 (cento e oitenta e dois), sendo 44 (quarenta e quatro) vagas pequenas; 03 (três) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, todas sujeitas ao uso e auxílio de manobrista; das quais 12 (doze) vagas pequenas, numeradas de 143 a 154 **são destinadas ao uso do residencial com serviço;** e, 36 (trinta e seis) vagas pequenas numeradas de 135 a 137, 139 a 142, 155 a 162, 164 a 178, 180 e 181, 03 (três) vagas grandes numeradas de 163, 179 e 182, 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, e ainda, **10 (dez)** vagas de motos, numeradas de 30 (trinta) a 39 (trinta e nove), **são destinadas ao uso do hotel;** todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**3º PAVIMENTO:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, as futuras unidades do hotel, totalizando 15 (quinze) apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras de finais 01, 02, 03, ,04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, sendo o apartamento de final 13 adaptado para PNE com box e transferência.



**DO 4º AO 10º PAVIMENTOS:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, as futuras unidades do hotel, totalizando 15 (quinze) apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras de finais 01, 02, 03, ,04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, sendo o apartamento de final 13 adaptado para PNE com box e transferência.

**11º PAVIMENTO:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores com esquadria de vidro fixo piso-teto; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; academia com tratamento acústico e atenuação de vibrações; vestiário PNE; vestiários masculino e feminino com antecâmara (A.C.), depósito; lava-pés; acesso à piscina controlado PNE; piscina com borda infinita (parte coberta e parte descoberta); banco de transferência PNE; sauna com pele de vidro reflexivo prata; calha de recolhimento (ralo linear); acesso controlado de manutenção; circulação de manutenção; guarda-corpos; dutos de ventilação mecânica do banheiro; abas de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, as futuras unidades do hotel, totalizando 04 (quatro) apartamentos de finais 10, 11, 12 e 13, sendo o apartamento de final 13 adaptado para PNE com box e transferência.

**12º PAVIMENTO:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de



emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores com esquadria de vidro fixo piso-teto; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; escritório compartilhado; sala de reunião com pele de vidro reflexivo prata; W.C. PNE feminino; W.C. PNE masculino; dutos de ventilação mecânica do banheiro; abas de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, as futuras unidades do hotel, totalizando 08 (oito) apartamentos de finais 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, sendo o apartamento de final 13 adaptado para PNE com box e transferência.

**DO 13º AO 19º PAVIMENTOS:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, as futuras unidades residenciais com serviços, totalizando 15 (quinze) apartamentos de finais 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 e 15, sendo o apartamento de final 13 adaptado para PNE com box e transferência.

**20º PAVIMENTO:** Conterá: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; lavanderia; W.C PNE feminino; W.C PNE masculino; sala multiuso; churrasqueira com projeção do pergolado descoberto; acesso controlado PNE



(à hidromassagem); lava-pés; terraço descoberto; hidromassagem com banco de transferência PNE; casa de bombas; W.C com antecâmara (A.C.); sala de convivência – jogos com W.C. PNE feminino, W.C. PNE masculino e terraço descoberto; guarda corpos de vidro; aba de compartimentação vertical na fachada.

Conterá ainda, a futura unidade comercial 02 (bar no projeto aprovado) com balcão, cozinha, depósito e terraço descoberto com guarda corpo de vidro.

**BARRILETE:** Conterá: coberturas - lajes impermeabilizadas, com isolamento térmico; pergolado descoberto; central de aquecimento com reservatórios horizontais; escadas de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; placas solares; casa de bombas de incêndio, sprinkler e porta corta fogo; reservatórios de fibra; dutos de pressurização; vazios; barrilete; escada com porta corta fogo.

**RESERVATÓRIO SUPERIOR:** Conterá: cobertura – laje impermeabilizada; placa solar; reservatórios superiores; escadas de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; projeções do alçapão de acesso ao reservatório superior.

**COBERTURA:** Conterá: escada de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; cobertura – laje impermeabilizada; placas solares; alçapões de acesso ao reservatório superior.

### ARTIGO 03

São aquelas definidas pelo artigo 1331 do Código Civil e no artigo 3º da Lei Federal nº 4.591/64, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissoluvelmente ligadas às demais partes do “SKY DESIGN”, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno sobre o qual se assentará a edificação, as fundações, montantes, colunas, vigas, áreas de circulação, escadarias, poços de elevadores, caixas de escada, áreas de lazer, áreas de convívio, áreas técnicas; e, ainda: no **SUBSOLO:** 04 reservatórios d’água de fibra; bombas; escada de acesso aos reservatórios; poço (foço) de elevador 01 e 02, sem parada; poço (foço) de elevador 03 e 04 sem parada; poço (foço) de elevador 05 sem parada; plataforma elevatória com porta corta fogo; escada de emergência com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; depósito;



projeção do reservatório de café (restaurante); projeção do duto de ventilação dos vestiários; 02 (dois) vestiários funcionários com antecâmara (A.C.); poço de recalque de esgoto; rampa para veículos que vai para o térreo; circulação de veículos; e, ainda, parte da garagem coletiva destinada ao uso do hotel, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **41 (quarenta e um)** veículos, numeradas de 01 (um) a 41 (quarenta e um), sendo 33 (trinta e três) vagas pequenas; 08 (oito) vagas grandes; e ainda, **09 (nove)** vagas de motos, numeradas de 01 (um) a 09 (nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade; no TÉRREO – com acesso pela Avenida Verte Ville: rampa de acesso de entrada e saída de veículos; 06 (seis) vagas e acomodação; rampa de acesso com portão basculante que vai ao subsolo; bicicletário; bicicleta compartilhada; rampa de acesso com portão basculante que vai ao sobressolo; depósito de lixo com V.P. (ventilação permanente); poço de recalque de águas pluviais; abrigo medidor de elétrica; poste de entrada de elétrica; câmara transformadora; elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; tubulações de esgotos sanitários que liga na rede da SABESP; rampa de acesso principal para pedestre PNE; acesso principal pedestre por escada; guarda corpos; espelhos d'água; jardins; 02 (duas) vagas de embarque e desembarque; 01 (uma) vaga de carga e descarga; projeção da caixa de retenção de água com reuso; lançamento de águas pluviais na boca de lobo; abrigo de entrada de água; abrigo medidor de gás (GN); abrigo medidor de diafragma; abrigo de registro de recalque; vazios; escada de emergência com porta corta fogo; plataforma elevatória com porta corta fogo; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escadas de emergência 01 e 02 com porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis;; dutos de pressurização; shafts; depósito; W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino; hall de acesso; maleiro/entregas; gerência/administração (ADM); dutos de ventilação mecânica dos banheiros; no SOBRESSOLO: áreas descobertas; gerador com bacia de contenção e isolamento acústico; câmara da bacia de contenção; sala de quadros; elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; sala de medição; elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os



elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; depósito geral (DG); depósito de material de limpeza (DML); depósito; sala de pressurização com antecâmara (A.C.) e porta corta fogo; filtro; duto de tomada de ar 01; veneziana; rampa de veículos que chega do térreo; rampa de veículos que vai para o 1º pavimento; circulação de veículos; grelhas de ventilação; e, ainda, parte da garagem coletiva destinada ao uso do residencial com serviço, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **46 (quarenta e seis)** veículos, numeradas de 42 (quarenta e dois) a 87 (oitenta e sete), sendo 29 (vinte e nove) vagas pequenas; 16 (dezesseis) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 75; e ainda, **12 (doze)** vagas de motos, numeradas de 10 (dez) a 21 (vinte e um), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade; no **1º PAVIMENTO:** elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; laje impermeabilizada (marquise); elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; pergolado descoberto; rampa de veículos que chega do sobressolo; rampa de veículos que vai para o 2º pavimento; circulação de veículos; e, ainda, parte da garagem coletiva destinada ao uso do residencial com serviço, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **47 (quarenta e sete)** veículos, numeradas de 88 (oitenta e oito) a 134 (cento e trinta e quatro), sendo 43 (quarenta e três) vagas pequenas; 03 (três) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 91; e ainda, **08 (oito)** vagas de motos, numeradas de 22 (vinte e dois) a 29 (vinte e nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade; no **2º PAVIMENTO:** elementos decorativos da fachada em chapa metálica perfurada; copa funcionários;



elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência com porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; pisos inclinados; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; circulação de veículos; rampa de veículos que chega do 1º pavimento; e, ainda, parte da garagem coletiva, com a capacidade para guarda e estacionamento de **48 (quarenta e oito)** veículos, numeradas de 135 (cento e trinta e cinco) a 182 (cento e oitenta e dois), sendo 44 (quarenta e quatro) vagas pequenas; 03 (três) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, todas sujeitas ao uso e auxílio de manobrista; das quais 12 (doze) vagas pequenas, numeradas de 143 a 154 são destinadas ao uso do residencial com serviço; e, 36 (trinta e seis) vagas pequenas numeradas de 135 a 137, 139 a 142, 155 a 162, 164 a 178, 180 e 181, 03 (três) vagas grandes numeradas de 163, 179 e 182, 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, e ainda, **10 (dez)** vagas de motos, numeradas de 30 (trinta) a 39 (trinta e nove), são destinadas ao uso do hotel; todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade; **3º PAVIMENTO:** elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de compartimentação vertical na fachada; **do 4º AO 10º PAVIMENTOS:** elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de



compartimentação vertical na fachada; no **11º PAVIMENTO**: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores com esquadria de vidro fixo piso-teto; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; academia com tratamento acústico e atenuação de vibrações; vestiário PNE; vestiários masculino e feminino com antecâmara (A.C.), depósito; lava-pés; acesso à piscina controlado PNE; piscina com borda infinita (parte coberta e parte descoberta); banco de transferência PNE; sauna com pele de vidro reflexivo prata; calha de recolhimento (ralo linear); acesso controlado de manutenção; circulação de manutenção; guarda-corpos; dutos de ventilação mecânica do banheiro; abas de compartimentação vertical na fachada; no **12º PAVIMENTO**: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores com esquadria de vidro fixo piso-teto; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; escritório compartilhado; sala de reunião com pele de vidro reflexivo prata; W.C. PNE feminino; W.C. PNE masculino; dutos de ventilação mecânica do banheiro; abas de compartimentação vertical na fachada; **do 13º AO 19º PAVIMENTOS**: elevadores 01, 02, 03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; sala técnica hidráulica; sala técnica hidráulica - caldeira; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; circulação; dutos de ventilação mecânica do banheiro; aba de compartimentação vertical na fachada; no **20º PAVIMENTO**: elevadores 01, 02,



03, 04 e 05, todos sem casa de máquinas, sendo os elevadores 01 e 05 acessíveis; hall do elevador de segurança e da escada de emergência e porta corta fogo; escada de emergência 01 e 02 com módulo de resgate – MR PNE e porta corta fogo; hall de acesso a escada e elevadores; dutos de pressurização; vazios; shafts; depósito de material de limpeza (DML); duto de prevenção de incêndio; hall da escada de emergência; lavanderia; W.C PNE feminino; W.C PNE masculino; sala multiuso; churrasqueira com projeção do pergolado descoberto; acesso controlado PNE (à hidromassagem); lava-pés; terraço descoberto; hidromassagem com banco de transferência PNE; casa de bombas; W.C com antecâmara (A.C.); sala de convivência – jogos com W.C. PNE feminino, W.C. PNE masculino e terraço descoberto; guarda corpos de vidro; aba de compartimentação vertical na fachada; no **BARRILETE**: coberturas - lajes impermeabilizadas, com isolamento térmico; pergolado descoberto; central de aquecimento com reservatórios horizontais; escadas de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; placas solares; casa de bombas de incêndio, sprinkler e porta corta fogo; reservatórios de fibra; dutos de pressurização; vazio; barrilete; escada com porta corta fogo; no **RESERVATÓRIO SUPERIOR**: cobertura – laje impermeabilizada; placa solar; reservatórios superiores; escadas de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; projeções do alçapão de acesso ao reservatório superior; na **COBERTURA**: escada de marinho de acesso e manutenção do reservatório superior; cobertura – laje impermeabilizada; placas solares; alçapões de acesso ao reservatório superior; e, enfim tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Integram, também, os bens do Condomínio, as instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos, que: (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação da administração do Condomínio, mas que fisicamente existam; e, (ii) sejam adquiridos posteriormente à instalação da administração do Condomínio, a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As áreas e equipamentos comuns, suas instalações, acessos, calçadas e demais áreas que não estejam previstas nesta Convenção como



Unidade Autônoma, devendo todos os Condôminos arcar com as despesas delas decorrentes.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As Áreas Comuns podem ser cedidas à exploração por terceiros, a título oneroso ou não, revertendo eventual renda decorrente dessa exploração para ao Condomínio. As regras relativas a tal cessão de uso devem estar disciplinadas em contrato próprio e observarão as normas previstas nesta Convenção.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A Administradora e ou Operadora, em sendo do seu interesse, pode comparecer como interveniente em todo contrato firmado com terceiros, com a finalidade de fazer a gestão e supervisão do funcionamento das citadas Áreas Comuns e equipamentos, bem como da qualidade dos serviços prestados, sua regularidade, limpeza e respectivos custos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As partes de propriedade comum não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada Unidade Autônoma. A utilização exclusiva de tais áreas por qualquer condômino ou terceiros deve ser feita em consonância com esta Convenção de Condomínio e, mesmo que não previstas, poderá ser permitida se o uso exclusivo não prejudicar o direito, nem embaraçar a utilização das demais partes comuns pelos outros Condôminos.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva e são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, sendo assim, proibido alienar ou gravar os bens em separado.

#### **ARTIGO 04**

São partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, que totalizam **239 (duzentos e trinta e nove)** unidades autônomas, sendo **132 (cento e trinta e duas)** unidades autônomas –apartamentos hoteleiros ou unidade hoteleira; **105 (cento e cinco)** unidades autônomas –apartamentos residenciais com serviços; **01 (uma)** unidade comercial 01



designada no projeto como restaurante no pavimento térreo; e, **01 (uma)** unidade comercial 02 designada no projeto como bar no 20º pavimento.

O empreendimento que girará sob a denominação de “**SKY DESIGN**”, em uma única torre, com apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras; apartamentos residências com serviços, e unidades comerciais e de serviços designadas unidade comercial 01 (restaurante) e unidade comercial 02 (bar), e receberão a seguinte designação numérica:

#### **UNIDADES COMERCIAIS**

Térreo – Unidade Comercial 01 – designada no projeto aprovado como restaurante;

20º Pavimento: Unidade Comercial 02 – designada no projeto aprovado como bar.

#### **APARTAMENTOS HOTELEIROS OU UNIDADES HOTELEIRAS**

3º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 e 315;

4º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414 e 415;

5º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514 e 515;

6º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614 e 615;

7º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714 e 715;

8º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814 e 815;

9º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914 e 915;



10º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014 e 1015;

11º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 1110, 1111, 1112 e 1113;

12º Pavimento: Apartamentos U. H. nºs 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214 e 1215;

### **APARTAMENTOS RESIDENCIAIS COM SERVIÇOS**

13º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314 e 1315;

14º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414 e 1415;

15º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514 e 1515;

16º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614 e 1615;

17º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714 e 1715;

18º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814 e 1815;

19º Pavimento: Apartamentos residenciais com serviços nºs 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914 e 1915;

### **DAS ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS**

#### **UNIDADES COMERCIAIS 01 e 02**

A unidade comercial 01 (restaurante no projeto aprovado), que se localizará no pavimento térreo, possuirá: a área privativa de **170,860m<sup>2</sup>** (sendo **120,830m<sup>2</sup>** de área



privativa coberta e 50,030m<sup>2</sup> de área privativa descoberta); a área comum de 2160m<sup>2</sup>; perfazendo a área total de 173,020m<sup>2</sup>, a área total edificada de 120,830m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,009854 no solo e nas demais partes do condomínio.

**A unidade comercial 02 (bar no projeto aprovado), que se localizará no 20º pavimento,** possuirá: a área privativa de 143,470m<sup>2</sup> (sendo 93,000m<sup>2</sup> de área privativa coberta e 50,470m<sup>2</sup> de área privativa descoberta); a área comum de 17,057m<sup>2</sup> (sendo 15,024m<sup>2</sup> de área coberta e 2,033m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 160,527m<sup>2</sup>, a área total edificada de 108,024m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,009093 no solo e nas demais partes do condomínio.

### **UNIDADES HOTELEIRAS**

**Cada um dos apartamentos U.H. de finais "01", que se localizarão do 3º ao 10º pavimentos,** possuirá: a área privativa de 26,880m<sup>2</sup>; a área comum de 25,838m<sup>2</sup> (sendo 21,998m<sup>2</sup> de área coberta e 3,840m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 52,718m<sup>2</sup>, a área total edificada de 48,878m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003158 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada um dos apartamentos U.H. de finais "02", "03" e "04", que se localizarão do 3º ao 10º pavimentos,** possuirá: a área privativa de 25,850m<sup>2</sup>; a área comum de 24,834m<sup>2</sup> (sendo 21,142m<sup>2</sup> de área coberta e 3,692m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 50,684m<sup>2</sup>, a área total edificada de 46,992m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003036 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada um dos apartamentos U.H. de finais "05", localizados do 3º ao 10º pavimentos,** possuirá: a área privativa de 60,800m<sup>2</sup>; a área comum de 60,929m<sup>2</sup> (sendo 51,872m<sup>2</sup> de área coberta e 9,057m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 121,729m<sup>2</sup>, a área total edificada de 112,672m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,007447 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada um dos apartamentos U.H. de finais "06", "07" e "08", localizados do 3º ao 10º pavimentos,** possuirá: a área privativa de 25,870m<sup>2</sup>; a área comum de 24,854m<sup>2</sup> (sendo



21,159m<sup>2</sup> de área coberta e 3,695m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 50,724m<sup>2</sup>, a área total edificada de 47,029m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003038 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "09", localizados do 3º ao 10º pavimentos, possuirá: a área privativa de 26,620m<sup>2</sup>; a área comum de 25,581m<sup>2</sup> (sendo 21,7799m<sup>2</sup> de área coberta e 3,802m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 52,201m<sup>2</sup>, a área total edificada de 48,399m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003127 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "10", localizados do 3º ao 10º pavimentos, possuirá: a área privativa de 33,020m<sup>2</sup>; a área comum de 32,638m<sup>2</sup> (sendo 27,787m<sup>2</sup> de área coberta e 4,851m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 65,658m<sup>2</sup>, a área total edificada de 60,807m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003989 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "11" e "12", localizados do 3º ao 10º pavimentos, possuirá: a área privativa de 31,400m<sup>2</sup>; a área comum de 31,039m<sup>2</sup> (sendo 26,425m<sup>2</sup> de área coberta e 4,614m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 62,439m<sup>2</sup>, a área total edificada de 57,825m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003794 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "13", localizados do 3º ao 10º pavimentos, possuirá: a área privativa de 45,520m<sup>2</sup>; a área comum de 45,477m<sup>2</sup> (sendo 38,713m<sup>2</sup> de área coberta e 6,760m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 90,993m<sup>2</sup>, a área total edificada de 84,233m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,005558 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "14" e "15", localizados do 3º ao 10º pavimentos, possuirá: a área privativa de 27,920m<sup>2</sup>; a área comum de 27,716m<sup>2</sup> (sendo 23,596m<sup>2</sup> de área coberta e 4,120m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 55,636m<sup>2</sup>, a área total edificada de 51,516m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003388 no solo e nas demais partes do condomínio.



O apartamento U.H. de final "10", localizados no 11º pavimento, possuirá: a área privativa de 33,020m<sup>2</sup>; a área comum de 32,638m<sup>2</sup> (sendo 27,787m<sup>2</sup> de área coberta e 4,851m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 65,658m<sup>2</sup>, a área total edificada de 60,807m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003989 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "11" e "12", localizados no 11º pavimento, possuirá: a área privativa de 31,400m<sup>2</sup>; a área comum de 31,039m<sup>2</sup> (sendo 26,425m<sup>2</sup> de área coberta e 4,614m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 62,439m<sup>2</sup>, a área total edificada de 57,825m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003794 no solo e nas demais partes do condomínio.

O apartamento U.H. de final "13", localizados no 11º pavimento, possuirá: a área privativa de 45,520m<sup>2</sup>; a área comum de 45,473m<sup>2</sup> (sendo 38,713m<sup>2</sup> de área coberta e 6,760m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 90,993m<sup>2</sup>, a área total edificada de 84,233m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,005558 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "08" e "09", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 25,870m<sup>2</sup>; a área comum de 24,828m<sup>2</sup> (sendo 21,159m<sup>2</sup> de área coberta e 3,669m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 50,698m<sup>2</sup>, a área total edificada de 47,029m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003039 no solo e nas demais partes do condomínio.

O apartamento U.H. de final "10", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 33,020m<sup>2</sup>; a área comum de 32,638m<sup>2</sup> (sendo 27,787m<sup>2</sup> de área coberta e 4,851m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 65,658m<sup>2</sup>, a área total edificada de 60,807m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003989 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "11" e "12", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 31,400m<sup>2</sup>; a área comum de 31,039m<sup>2</sup> (sendo 26,425m<sup>2</sup> de área coberta e 4,614m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 62,439m<sup>2</sup>, a área



total edificada de 57,825m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003794 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "13", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 45,520m<sup>2</sup>; a área comum de 45,473m<sup>2</sup> (sendo 38,713m<sup>2</sup> de área coberta e 6,760m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 90,993m<sup>2</sup>, a área total edificada de 84,233m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,005558 no solo e nas demais partes do condomínio.

O apartamento U.H. de finais "14", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 27,920m<sup>2</sup>; a área comum de 27,716m<sup>2</sup> (sendo 23,596m<sup>2</sup> de área coberta e 4,120m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 55,636m<sup>2</sup>, a área total edificada de 51,516m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003388 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada um dos apartamentos U.H. de finais "15", localizados no 12º pavimento, possuirá: a área privativa de 28,140m<sup>2</sup>; a área comum de 27,922m<sup>2</sup> (sendo 23,788m<sup>2</sup> de área coberta e 4,134m<sup>2</sup> de área descoberta); perfazendo a área total de 56,062m<sup>2</sup>, a área total edificada de 51,928m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003414 no solo e nas demais partes do condomínio.

#### UNIDADES RESIDENCIAIS

Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de final "01", localizados do 13º ao 19º pavimentos, possuirá: a área privativa de 26,880m<sup>2</sup>; a área comum de 45,239m<sup>2</sup> (sendo 37,743m<sup>2</sup> de área coberta e 7,496m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 72,119m<sup>2</sup>, a área total edificada de 64,623m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,004062 no solo e nas demais partes do condomínio.

Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de finais "02", "03" e "04", localizados do 13º ao 19º pavimentos, possuirá: a área privativa de 25,850m<sup>2</sup>; a área comum de 44,391m<sup>2</sup> (sendo 36,997m<sup>2</sup> de área coberta e 7,394m<sup>2</sup> de área descoberta),



cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 70,241m<sup>2</sup>, a área total edificada de 62,847m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003936 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de final "05", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 60,800m<sup>2</sup>; a área comum de 74,881m<sup>2</sup> (sendo 63,792m<sup>2</sup> de área coberta e 11,089m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 135,681m<sup>2</sup>, a área total edificada de 124,592m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,008430 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de finais "06", "07" e "08", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 25,870m<sup>2</sup>; a área comum de 44,407m<sup>2</sup> (sendo 37,011m<sup>2</sup> de área coberta e 7,396m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 70,277m<sup>2</sup>, a área total edificada de 62,881m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,003939 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de final "09", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 26,620m<sup>2</sup>; a área comum de 45,024m<sup>2</sup> (sendo 37,553m<sup>2</sup> de área coberta e 7,471m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 71,644m<sup>2</sup>, a área total edificada de 64,173m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,004030 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de final "10", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 33,020m<sup>2</sup>; a área comum de 50,985m<sup>2</sup> (sendo 42,792m<sup>2</sup> de área coberta e 8,193m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 84,005m<sup>2</sup>, a área total edificada de 75,812m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,004908 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de finais "11" e "12", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 31,400m<sup>2</sup>; a área comum de



49,632m<sup>2</sup> (sendo 41,604m<sup>2</sup> de área coberta e 8,028m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 81,032m<sup>2</sup>, a área total edificada de 73,004m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,004709 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de final "13", localizados do 13º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 45,520m<sup>2</sup>; a área comum de 61,824m<sup>2</sup> (sendo 52,138m<sup>2</sup> de área coberta e 9,506m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 107,344m<sup>2</sup>, a área total edificada de 97,838m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,006506 no solo e nas demais partes do condomínio.

**Cada uma das Unidades Residenciais com serviços, de finais "14" e "15", localizados do 3º ao 19º pavimentos**, possuirá: a área privativa de 27,920m<sup>2</sup>; a área comum de 46,826m<sup>2</sup> (sendo 39,138m<sup>2</sup> de área coberta e 7,688m<sup>2</sup> de área descoberta), cabendo o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem; perfazendo a área total de 74,746m<sup>2</sup>, a área total edificada de 67,058m<sup>2</sup> e correspondendo a fração ideal de 0,004295 no solo e nas demais partes do condomínio.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil, com a redação dada pela Lei 10.931/2004.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As unidades autônomas apartamentos residencial com serviços se destinam ao uso residencial com serviço.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O uso como residencial com serviços dos Apartamentos pelo sistema de exploração em grupo é facultativo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Exclusivamente para fins operacionais a Operadora pode utilizar certos Apartamentos como Apartamentos operacionais.



**PARÁGRAFO QUARTO:** As unidades autônomas apartamentos hoteleiros ou unidade hoteleiras se destinam a operação de atividade hoteleira ou de hospedagem e serviços.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As unidades autônomas comerciais 01 e 02 (restaurante, bar, cafés, e atividades similares de varejo) se destinam ao comércio e prestação de serviço, por meio do seu proprietário ou por terceiro por ele contratado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** As unidades comerciais 01 e 02 designadas no parágrafo anterior poderão ter outras destinações específicas, ou seja, poderão operar e gerir conforme determinado no contrato de exploração firmado entre o proprietário e terceiros, de modo que a modalidade, tipo e serviços oferecidos poderão ter naturezas diversas daquelas preliminarmente definidas, excetuadas para finalidades religiosas, relacionadas a animais (Pet shop, clínicas, etc.) ou estranhas a finalidade do empreendimento.

## **CAPÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO**

### **ARTIGO 05**

O Empreendimento tem destinação de uso misto, comercial e de serviços, de hospedagem e residencial com serviços, sendo que (i) para o hotel tal destinação refere-se à operação de atividade hoteleira e de hospedagem e serviços; (ii) para as unidades autônomas residenciais com serviços, tal destinação refere-se à residência (iii) para as unidades autônomas comerciais 01 e 02, tal destinação refere-se à comércio e prestação de serviços, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades e cuja funcionalidade deve observar a legislação municipal aplicável

### **ARTIGO 06**

O CONDOMÍNIO "SKY DESIGN" conterà uma garagem coletiva localizada no subsolo; térreo; sobressolo, 1º Pavimento e 2º pavimento, que comportará o total de



**185 (cento e oitenta e cinco vagas)** vagas de garagem de veículos e 39 (trinta e nove) vagas de garagem de motocicletas, todas das quais **105 (cento e cinco)** vagas de automóveis e **20 (vinte)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos residenciais com serviços, nestas incluídas as 02 (duas) vagas de automóveis para pessoas com deficiência PNE; e, **77 (setenta e sete)** vagas de automóveis e **19 (dezenove)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras, nestas incluída 01 (uma) vaga de automóveis para pessoas com deficiência PNE; **02 (duas)** vaga para embarque e desembarque; e, 01 (uma) vaga de carga e descarga; além e **06 (seis)** vagas de acumulação de automóveis, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo IV a seguir.

### **CAPÍTULO III - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS**

#### **COMUNS**

##### **ARTIGO 07**

As partes de uso e propriedade comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e como observância das disposições contidas nesta Convenção e do que vier a dispor, complementarmente, o Regimento Interno do Condomínio.

##### **ARTIGO 08**

As partes de Condomínio, notadamente as passagens e vias de acesso deverão estar sempre desimpedidas, nada podendo ser nela depositado, ainda que temporariamente.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** As partes, dependências e instalações comuns serão reparadas à custa dos condôminos, ressalvadas, porém, as exceções expressas nesta Convenção. Todavia, a despesa será do condômino ou seu autorizado, quando tenha ele dado causa ao dano.



## CAPÍTULO IV- DA GARAGEM COLETIVA

### **ARTIGO 09**

O CONDOMÍNIO "SKY DESIGN", conterá uma garagem localizada no subsolo; térreo, sobressolo, 1º Pavimento e 2º Pavimento, sendo todas as vagas sujeitas ao uso de manobrista, por meio de operadora da garagem, na forma estipulada na convenção, com acesso a partir da Avenida Verte Ville pelo Térreo.

A garagem coletiva comportará o total de **185 (cento e oitenta e cinco vagas)** vagas de garagem de veículos e 39 (trinta e nove) vagas de garagem de motocicletas, todas das quais **105 (cento e cinco)** vagas de automóveis e **20 (vinte)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos residenciais com serviços, nestas incluídas as 02 (duas) vagas de automóveis para pessoas com deficiência PNE; e, **77 (setenta e sete)** vagas de automóveis e **19 (dezenove)** vagas de motocicletas são destinadas aos apartamentos hoteleiros ou unidades hoteleiras, nestas incluída 01 (uma) vaga de automóveis para pessoas com deficiência PNE; **02 (duas)** vaga para embarque e desembarque; e, 01 (uma) vaga de carga e descarga; além e **06 (seis)** vagas de acumulação de automóveis, a seguir melhor detalhadas:

**SUBSOLO** – Conterá: parte da garagem coletiva destinada ao uso do hotel, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **41 (quarenta e um)** veículos, numeradas de 01 (um) a 41 (quarenta e um), sendo 33 (trinta e três) vagas pequenas; 08 (oito) vagas grandes; e ainda, **09 (nove)** vagas de motos, numeradas de 01 (um) a 09 (nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**TÉRREO** – Conterá: **02 (duas)** vaga para embarque e desembarque; e, 01 (uma) vaga de carga e descarga; além e **06 (seis)** vagas de acumulação de automóveis.

**SOBRESSOLO** – Conterá: parte da garagem coletiva destinada ao uso do residencial com serviço, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **46 (quarenta e seis)** veículos, numeradas de 42 (quarenta e dois) a 87 (oitenta e sete), sendo 29 (vinte e nove) vagas pequenas; 16 (dezesesseis) vagas grandes; 01



(uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 75; e ainda, **12 (doze)** vagas de motos, numeradas de 10 (dez) a 21 (vinte e um), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**1º PAVIMENTO:** Conterá: parte da garagem coletiva destinada ao uso do residencial com serviço, sujeita ao uso e auxílio de manobrista, com a capacidade para guarda e estacionamento de **47 (quarenta e sete)** veículos, numeradas de 88 (oitenta e oito) a 134 (cento e trinta e quatro), sendo 43 (quarenta e três) vagas pequenas; 03 (três) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 91; e ainda, **08 (oito)** vagas de motos, numeradas de 22 (vinte e dois) a 29 (vinte e nove), todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**2º PAVIMENTO:** Conterá: parte da garagem coletiva, com a capacidade para guarda e estacionamento de **48 (quarenta e oito)** veículos, numeradas de 135 (cento e trinta e cinco) a 182 (cento e oitenta e dois), sendo 44 (quarenta e quatro) vagas pequenas; 03 (três) vagas grandes; 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, todas sujeitas ao uso e auxílio de manobrista; das quais 12 (doze) vagas pequenas, numeradas de 143 a 154 são destinadas ao uso do residencial com serviço; e, 32 (trinta e duas) vagas pequenas numeradas de 135 a 137, 139 a 142, 155 a 162, 164 a 178, 180 e 181, 03 (três) vagas grandes numeradas de 163, 179 e 182, 01 (uma) vaga para pessoas com necessidades especiais PNE nº 138, e ainda, **10 (dez)** vagas de motos, numeradas de 30 (trinta) a 39 (trinta e nove), são destinadas ao uso do hotel; todas numeradas no projeto de construção aprovado meramente para efeito de localização e controle de disponibilidade.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** 105 (cento e cinco) vagas de garagem de uso comum e indeterminadas foram atribuídas residenciais com serviços; 77 (setenta e sete) vagas destinadas ao hotel; 20 (vinte) vagas de motocicletas destinadas aos apartamentos residenciais com serviços; e. 19 (dezenove) vagas de motocicletas destinadas ao hotel, todas sujeitas ao uso de manobristas.



**PARÁGRAFO SEGUNDO: 185 (cento e oitenta e cinco vagas)** vagas de garagem de veículos e 39 (trinta e nove) vagas de garagem de motocicletas, demarcadas no chão, são identificadas com seus respectivos números e destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio e motocicletas, de tamanho adequado à respectiva área, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade. As vagas para automóveis serão utilizadas com o auxílio de manobrista, disponibilizadas as chaves dos veículos, por operação feita pela Operadora de Garagem nos termos estabelecidos nesta Convenção e no contrato que for firmado com tal empresa.

#### **ARTIGO 10**

Tendo em vista a estrutura funcional do Condomínio, as vagas de garagem dos Condôminos, cujo uso lhe foi conferido, serão operadas por uma Operadora de Garagem, mediante contratação específica, devendo, entretanto, ser observadas as seguintes regras:

- (a) deve haver apenas uma Operadora de Garagem, considerando suas peculiaridades arquitetônicas e o fato de que do ponto de vista operacional, não se mostra viável a existência de uma dupla operação, sendo, portanto, vedada a qualquer operação conjunta de estacionamento;
- (b) o Condomínio cederá o uso das vagas à Operadora de Garagem, diretamente ou por meio da Administradora, conforme estiver estabelecido contratualmente, observado o direito de uso de uma vaga a cada um a das unidades residenciais com serviços;
- (c) as despesas geradas pela manutenção, conservação, segurança e exploração das áreas de estacionamento serão de responsabilidade do Condomínio e/ou da Operadora de Garagem, conforme estiver estipulado no contrato específico;
- (d) deve ser sempre observada a capacidade ocupacional da área de garagem.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Ficam estabelecidas as seguintes condições de uso para os Condôminos e cessionários de direitos de uso sobre as unidades autônomas, dentre outras que venham a ser estabelecidas pela Operadora de Garagem:



- (a) o estacionamento de veículos é disciplinado por um serviço de credenciamento, a ser implantado e mantido pela Operadora de Garagem;
- (b) a senha ou credencial deve ser apresentada quando do ingresso do veículo na garagem, devendo referida senha ou credencial ser mantida no veículo à vista da fiscalização da Operadora de Garagem e da Administradora;
- (c) o veículo que adentra na garagem sem sua senha ou credencial é considerado cliente rotativo, sujeito a pagamento do período de utilização.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para fins de contratação da Operadora de Garagem devem ser observadas as seguintes premissas:

- (a) a capacidade de operar e administrar a rotatividade e o considerável fluxo de pessoas e veículos inerentes às peculiares atividades exercidas no Condomínio;
- (b) o respeito à capacidade ocupacional da garagem, visando o bom funcionamento e presteza dos serviços de estacionamento;
- (c) a Operadora de Garagem deve ter reconhecida capacidade técnica;
- (d) a Operadora de Garagem deve apresentar apólice de seguro para riscos relacionados à sua atividade e de responsabilidade civil específico, contra roubo, incêndio e colisão, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, dentro e/ou eventualmente fora do Empreendimento;
- (e) a Operadora de Garagem deve manter as atividades de estacionamento funcionando 24 horas por dia, todos os dias da semana, inclusive feriados, salvo se deliberado de forma distinta pela Operadora

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Atendidas as premissas e condições estabelecidas nesta Convenção, o Síndico do Condomínio, mediante prévia aprovação em Assembleia Geral para os casos de contratação direta pelo Condomínio, ou a Administradora, se assim previsto em seu contrato, ficam investidos dos necessários poderes para realizar a contratação da Operadora de Garagem.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A Administradora e o Condomínio não têm qualquer vínculo trabalhista, jurídico ou ascensão sobre os empregados da Operadora de



Garagem, sendo que qualquer reclamação deve ser apresentada por escrito ao representante local da Operadora de Garagem.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para fins de resolução do contrato com a Operadora de Garagem, por inadimplemento desta e sem que a mora tenha sido purgada, o Síndico, se a contratação for direta pelo Condomínio, ou a Administradora, se assim previsto em seu contrato, a qualquer título das vagas de garagem, ficam investidos dos necessários poderes para realizar tal resolução.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Em caso de término do contrato com a Operadora de Garagem, esta deve permanecer na respectiva operação pelo prazo de até 60 (sessenta) dias após a declaração de término, salvo se houver liberação do cumprimento desse prazo pelo Condomínio ou pela Administradora. Ocorrendo a hipótese prevista neste parágrafo, a Operadora de Garagem, a Administradora e o Condomínio devem cooperar mutuamente e de boa-fé para completarem a transição pacífica e ordenada para anova operadora.

## **CAPÍTULO V- DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO**

### **ARTIGO 11**

O Condomínio e suas áreas afetas estão sujeito aos dispositivos desta Convenção Condominial e seu Regimento Interno que têm por objeto:

- (a) regular os direitos e as obrigações de seus Condôminos e Usuários;
- (b) estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo das coisas privativas e das comuns;
- (c) definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do Condomínio; e,
- (d) estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas condominiais aqui previstas e das instruções ou regulamentos específicos que forem definidos pela administração do Condomínio.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Esta Convenção e suas eventuais alterações, constituindo a lei interna do Condomínio, obrigam não apenas os Condôminos atuais e futuros, e seus sucessores a qualquer título, como também todos os Usuários, hóspedes e aqueles que venham a ingressar, ainda que em caráter temporário, na esfera jurídica do Condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Independentemente de constar qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento desta Convenção e do Anexo I, nos instrumentos de aquisição ou cessão de posse de Unidades Autônomas, todos os Condôminos e outros que a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das Unidades Autônomas, àqueles instrumentos aderirão e estarão obrigados a cumpri-los.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A ninguém é dado o direito de descumprir as determinações desta Convenção e de seu Anexo, sob alegação de desconhecimento total ou parcial de seu conteúdo, já que os mesmos serão na forma da lei registrados em Cartório Imobiliário competente.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Sempre que necessário, os órgãos de administração e deliberação do Condomínio podem editar normas e regulamentos complementares a esta Convenção.

## ARTIGO 12

A fim de regular com mais detalhes Empreendimento, fica, desde já, estabelecido o Regimento Interno.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As disposições de tal Regimento Interno podem ser modificadas ou acrescidas pelo quórum da maioria simples dos respectivos Condôminos reunidos em Assembleia, mantendo sempre e em qualquer hipótese, obediência ao texto desta Convenção e demais legislação pertinente.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A Assembleia que pretender estabelecer ou alterar qualquer Regimento Interno deverá trazer em sua ordem do dia item específico sobre o tema.

**CAPÍTULO VI – DA ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E DAS NORMAS**  
**GERAIS DE ADMINISTRAÇÃO**

**ARTIGO 13**

São órgãos administrativos do Condomínio:

- (a) por imposição legal - Síndico;
- (b) por convenção - Conselho Consultivo e Fiscal, observado o disposto nesta Convenção;
- (c) por contratação - a Administradora.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os Subcondomínios mencionados nesta convenção, não possuirão administração própria, sendo a gestão integral do Condomínio exercida pela Administração central, composta por um único Síndico, subsíndico, conselho fiscal e assembleia geral unificada, aplicável a todos os condôminos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Não poderá ser eleito para qualquer cargo de administração o Condômino que tenha sido acionado judicialmente para cobrança de despesas de Condomínio, no período dos 02 (dois) exercícios fiscais anteriores ao da eleição.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A Administradora deve agir com autonomia de atuação e administração nos limites do Condomínio, sempre, com respeito às posturas legais, desta Convenção, de seus Anexos e das Assembleias Gerais do Condomínio, bem como do contrato específico em ela firmado. Com relação aos primeiros anos de atividade do Empreendimento, no que diz respeito às atividades de administração condominial.





**PARÁGRAFO QUARTO:** Os órgãos complementares constituídos no âmbito do Condomínio têm caráter temporário, conforme os interesses condominiais. Na Assembleia que os instituir devem ser definidas suas atribuições e prazo para realização de suas atividades, sendo, ainda, adotados com relação a tais órgãos, no que couber, os procedimentos referentes ao Conselho Consultivo e Fiscal.

#### **ARTIGO 14**

Compete à Administradora, com o apoio do Corpo Diretivo e com recursos condominiais, buscar minimizar custos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços que interessem ao funcionamento do Condomínio e suas partes comuns, bem como em suas instalações, especialmente os relativos à segurança, manutenção, limpeza, etc.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Com relação aos primeiros anos de atividade do Empreendimento, no que diz respeito às atividades de administração condominial, deve ser observado as regras previstas nos parágrafos subsequentes, específica e relativamente à Administradora, somente se aplicarão após o término das relações jurídicas locatícias firmadas com a primeira Operadora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na organização do referido Plano Geral de Administração, a Administradora, após analisar a viabilidade econômica e operacional, pode terceirizar serviços de interesse do Condomínio, criar e operar equipes e equipamentos comuns, visando, sempre, evitar a duplicidade de funções, o aumento de eficiência e a diminuição de custos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As reformas, reparos, instalação ou retirada em qualquer dependência do Condomínio, de máquinas, aparelhos, utensílios e equipamentos, cujo custo não conste do Orçamento Anual, nem sejam de caráter emergencial, devem ser previamente autorizadas pelo Síndico, salvo condições expressamente previstas no contrato específico firmado com a Administradora.



**PARÁGRAFO QUARTO:** Se a exigência da autoridade pública disser respeito a áreas comuns, a Administradora deve promover o atendimento e cobrar as respectivas despesas daquele que deu causa, quando for o caso.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A contratação de empregados do Condomínio depende da estrutura jurídica escolhida pela Operadora, podendo ser feita em nome do Condomínio, se necessário. Nesse caso, o Condomínio deve acatar as indicações feitas pela Operadora nos termos do contrato com ela celebrado.

**PARÁGRAFO SEXTO:** O Condomínio deve ter: livro de ata da Assembleia Geral; livro de presença de condôminos na Assembleia Geral; livro de atas das reuniões de Conselho Fiscal e Consultivo e comissões, se houver; livros contábeis e de registro de empregados; livro de queixas, ocorrências e sugestões; livro de moradores com endereço e demais informações dos condôminos; plantas das instalações elétricas, hidráulicas, projetos de construção aprovados, termos e certificados de garantias, etc..

## ARTIGO 15

O Condomínio jamais poderá ser responsabilizado por obrigações, dívidas, compromissos, multas, ônus ou encargos assumidos pelos Condôminos, Usuários ou hóspedes, ainda que derivados de obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas ao Condomínio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Síndico e a Operadora não são responsáveis pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenham agido no exercício regular de suas atribuições; responderão, porém, pelo excesso de representação e/ou pelos prejuízos a que derem causa por dolo ou por culpa.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Condômino será responsabilizado civil e criminalmente por eventuais prejuízos e danos causados a terceiros, por atos por ele praticados ou por pessoas de sua responsabilidade, que possam decorrer de ação ou



omissão, em desacordo com o estabelecido nas normas emanadas da lei, desta Convenção, das Assembleias e da administração do Condomínio, arcando, às suas expensas, com as despesas decorrentes destes danos ou prejuízos, inclusive os eventualmente causados a vizinhos ou terceiros.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Havendo a necessidade de reparos nas Unidades Autônomas decorrentes de problemas construtivos, a Operadora comunicará o Condômino, seu representante legal ou contratualmente constituído, para que este tome as providências necessárias à execução dos mesmos, correndo as obras por conta e risco deste. Na hipótese de os problemas serem oriundos de Área Comum, a responsabilidade e custeio das obras caberão ao Condomínio.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Em se tratando de Unidade Autônoma que, de algum modo, esteja sendo utilizada pela Operadora, a comunicação de que trata o parágrafo anterior deve ser feita pela Operadora ao respectivo Condômino ou ao seu representante, contratual ou legalmente constituído para que as providências cabíveis sejam tomadas.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O não atendimento no prazo estipulado na comunicação, a fim de evitar danos irreparáveis ou de difícil reparação aos demais Condôminos, autorizará ao Síndico a proceder aos reparos por conta do Condômino, mediante coleta de três orçamentos, enviando cópia ao mesmo ou ao seu representante. O ressarcimento far-se-á por cobrança imediata, aplicando-se as penalidades previstas nesta Convenção, em caso de mora.

## ARTIGO 16

Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da Unidade Autônoma, o Condômino alienante obriga-se a cientificar o Condomínio para que os documentos de cobrança relativos às despesas condominiais sejam emitidos em nome do adquirente. Até que seja realizado o registro da transferência da propriedade no



registro de imóveis competente, o alienante responderá solidariamente com o adquirente pelas despesas condominiais perante o Condomínio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Não obstante o disposto no caput, o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

## **CAPÍTULO VII - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS**

### **ARTIGO 17**

São direitos dos condôminos:

- (a) usar, gozar e fruir da Unidade Autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a solidez da edificação, não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, de Regimento Interno e das regulares decisões das assembleias;
- (b) usar e gozar das partes comuns do Empreendimento de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos;
- (c) examinar a qualquer tempo os livros e documentos condominiais e pedir esclarecimentos, por si ou por meio de seu representante legal ou contratualmente constituído, dependendo de estrutura jurídica estabelecida com a Administradora, ou diretamente ao Síndico no qual sua Unidade Autônoma se acha inserida;
- (d) utilizar os serviços do Condomínio, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos em sua Unidade Autônoma, ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção;
- (e) comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com o pagamento de suas obrigações condominiais;
- (f) denunciar à Operadora ou ao Síndico, a respeito de qualquer irregularidade observada, sendo que no caso daquela os Condôminos devem observar as regras estabelecidas no contrato específico com ela firmado;



- (g) transferir a propriedade de sua Unidade Autônoma, independente da anuência dos demais Condôminos;
- (h) propor à Operadora, por si ou por meio de seu representante legal ou contratualmente constituído, dependendo de estrutura jurídica estabelecida nas relações com a Operadora, sempre por escrito e com urbanidade, as providências que lhe pareçam adequadas, bem como apresentar-lhe sugestões, queixas e reclamações;
- (i) aprovar em Assembleia Geral a formação de comissões, atribuindo-lhes funções, para implantar, gerenciar e/ou fiscalizar normas, procedimentos, obras e tudo o mais que for de interesse do Condomínio;
- (j) praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de Condômino;
- (k) ter preservados em face dos demais Condôminos e terceiros, seus dados constantes dos registros condominiais, salvo em caso de autorização escrita ou de determinação judicial.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

## ARTIGO 18

São deveres dos condôminos:

- (a) contribuir com as despesas do Condomínio;
- (b) contribuir para o custeio de obras determinadas em Assembleia, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção, ou especificamente prevista no contrato firmado com a Operadora;
- (c) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns;
- (d) permitir o ingresso do Síndico e/ou representante da Operadora em sua Unidade Autônoma quando isso se torne necessário à inspeção de rotina ou realização de trabalhos relativos à estrutura das edificações, sua segurança e solidez, ou se torne indispensável à realização de reparos ou instalações, serviços e tubulações nas Unidades Autônomas vizinhas. O disposto nesta alínea não se aplicará se a Unidade



Autônoma estiver sendo utilizada pela Operadora, nos termos que com ela tiver sido contratado;

(e) utilizar os elevadores para transporte de cargas e mudanças, apenas nos horários determinados pela Operadora;

(f) fazer constar nos contratos de locação ou qualquer outro tipo de cessão de uso de Unidades Autônomas, menção às normas previstas nesta Convenção e Regimento Interno;

(g) comunicar imediatamente à Operadora, a ocorrência de moléstia contagiosa em sua Unidade Autônoma;

(h) não usar as respectivas Unidades Autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades em desacordo com a sua destinação ou que cause incômodo aos demais Condôminos;

(i) não cuspir ou não lançar quaisquer objetos sobre a via pública, área comum condominial ou outra Unidade Autônoma;

(j) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidade diversas das utilizadas na edificação;

(k) não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, salvo nas hipóteses expressamente previstas nesta Convenção;

(l) não manter nas respectivas Unidades Autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez das edificações ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários;

(m) não sobrecarregar a estrutura e as lajes das edificações, com peso superior ao permitido no projeto estrutural, tampouco as instalações elétricas e outras, cujos limites estão indicados no Manual do Proprietário ou em projetos técnicos, consultando sempre o Síndico e/ou a Operadora, sem embargo de obtenção das necessárias aprovações dos órgãos públicos competentes;

(n) não violar sob qualquer forma ou pretexto a lei do silêncio, nem usar instrumentos musicais e quaisquer outros aparelhos em elevado som;

(o) não usar rádios transmissores ou receptores, ou, ainda, outros equipamentos que causem interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Empreendimento;



- (p) não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que sejam colocados letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas fachadas, salvo exceções previstas nesta Convenção;
- (q) não colocar lixo e detritos em locais inapropriados para recebê-los, devendo observar as determinações da Operadora;
- (r) não instalar aparelhos de ar-condicionado fora dos locais destinados a essa finalidade, respeitando as especificações técnicas;
- (s) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Autônoma tenha causado a outros Condôminos, Usuários ou áreas condominiais;
- (t) manter atualizado seu cadastro perante o Condomínio e durante os primeiros anos de atividade do Empreendimento, perante a mandatária contratada;
- (u) atender, dentro de sua Unidade Autônoma, às normas impostas pelo Condomínio para atender aos termos e ajustes feitos com concessionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública;
- (v) abster-se da instalação e/ou utilização de equipamentos que emitam qualquer tipo radiação, vibração e/ou ondas que possam prejudicar os demais Condôminos e/ou Usuários;
- (x) não alterar a numeração de sua unidade autônoma, salvo nos casos previstos nesta Convenção;

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os itens, instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de ar-condicionado, etc., bem como cargas se encontram especificados e seu uso regulamentado no Manual de Normas Técnicas que se encontra no arquivo do Condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todo e qualquer relacionamento e cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro do Condomínio.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Apenas e tão somente para fins operacionais a Operadora pode alterar identificação das unidades autônomas Condomínio.





### ARTIGO 19

A permanência de animais no Empreendimento deve observar as seguintes condições: (i) o animal deve ser doméstico; (ii) o animal não pode causar qualquer tipo de risco, transtorno ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários; (iii) o animal não pode causar danos aos Condôminos, Usuários, hóspedes e ao Empreendimento; e, (iv) o animal deve estar vacinado, comprovando-se tal fato mediante apresentação da carteira de vacinação do animal, sempre que solicitado pela Administradora.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O proprietário do animal, Condômino ou Usuário, deve observar as questões que envolvem sua higiene e limpeza de seus dejetos a fim de que a presença do animal não implique em mau cheiro, risco de doenças ou incômodo aos Condôminos, Usuários, hóspedes e empregados do Condomínio, sob pena de o proprietário incorrer no pagamento das despesas de higienização que se fizerem necessárias e subordinar-se às disposições previstas no parágrafo subsequente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Na hipótese de a permanência do animal implicar em mau cheiro, risco de doenças ou incômodo aos Condôminos, Usuários, hóspedes e empregados condominiais, o proprietário do animal ficará sujeito à imediata retirada do animal do Empreendimento e ao pagamento de multa prevista nesta Convenção.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As condições previstas neste Artigo 19 podem ser ajustadas pela Operadora de forma a melhor atender a operação das unidades residenciais com serviços, observando, sempre, as disposições legais.

### ARTIGO 20

É expressamente vedado ao Condômino alterar a destinação de sua Unidade Autônoma, em atendimento ao quanto dispõe esta Convenção de Condomínio, e o art. 1336, IV do Código Civil Brasileiro



## **CAPÍTULO VIII – DAS ASSEMBLEIAS**

### **ARTIGO 21**

A Assembleia gerais é a reunião dos condôminos e se constituem no órgão soberano do Condomínio, com funções legislativas e deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos; e, poderão ser realizadas de forma presencial, virtual, ou híbrida, convocada pelo Síndico ou pela Administradora, se houver, e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre aprovação do orçamento, contribuições dos condôminos, prestação de contas, além de outras matérias de interesse do Condomínio, e de eventualmente eleger lhe o substituto e alterar o Regimento Interno.

### **ARTIGO 22**

As Assembleias Gerais deverão ser realizadas presencial e/ou virtualmente pelo menos uma vez ao ano. Serão convocadas pelo Síndico ou Administradora e/ou Operadora, por meio de edital de convocação fixado em local visível do condomínio e enviado por carta eletrônica e/ou física, protocolada e entregue aos condôminos, no endereço no Brasil que para este fim fornecerem, ou, à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar, pelo menos, 08 (oito) dias úteis entre a data da convocação e da realização da Assembleia, devendo constar o local se presencial, dia e hora da reunião, o endereço de acesso a plataforma virtual, e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá a mesma ser convocada por 1/4 (um quarto) do total de condôminos, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico e/ou Administradora. As assembleias convocadas por 1/4 (um quarto) do total de condôminos não poderá ser realizada através de plataforma virtual.

### **ARTIGO 23**

As Assembleias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença física e/ou virtual dos condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total das frações ideais do Condomínio, e em segunda convocação, caso não haja





quórum suficiente, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes e serão presididas e secretariadas pelos condôminos para esse fim eleitos no ato de sua instalação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Se o síndico ou a Administradora e/ou Operadora não convocar a Assembleia, 1/4 (um quarto) do total de condôminos poderá fazê-lo e será realizada apenas na forma presencial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As Assembleias não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, deverão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembleias do Condomínio. Bastará, para esse fim, uma procuração, assinada pelo condômino e com firma reconhecida em cartório ou assinatura digital passível de conferência quanto a sua autenticidade, contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder, para representação na Assembleia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção, podendo cada procurador representar no máximo dois condôminos.

**PARÁGRAFO QUARTO:** As representações, no caso das assembleias realizadas através de plataforma virtual, serão validadas através de procurações com assinaturas digitais passível de conferência quanto a sua autenticidade ou apresentação de procuração com intenção de votos transmitidas virtualmente.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Nas deliberações da Assembleia, os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, não podendo participar e votar aquele que não estiverem em dia com suas obrigações condominiais, única exceção feita se houver depósito judicial para discutir o pagamento. Os condôminos inadimplentes também terão direito a voto na assembleia que decidir sobre a reconstrução ou venda do empreendimento em caso



de sinistro, conforme dispõe o artigo 1357 do Código Civil, por se tratar de matéria de direito de propriedade.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Nas assembleias realizadas através de plataforma virtual, os votos serão computados e registrados virtualmente, através de certificado digital cujo resultado da votação será transmitida eletronicamente.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** As deliberações dos condôminos em Assembleia serão tomadas em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos participantes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo os casos que a lei exige quórum especial.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Em segunda convocação, a Assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos participantes, salvo quando a lei ou esta convenção exigirem quórum especial.

**PARÁGRAFO NONO:** As decisões tomadas nas Assembleias dos condôminos serão comunicadas a todos os condôminos, para todos os efeitos desta Convenção, por meio de carta física ou eletrônica, da Administradora ou do Síndico, e constarão de ata lavrada em livro próprio e, nos 08 (oito) dias úteis subsequentes da sua realização, o Síndico ou a Administradora, se houver, divulgará a todos os condôminos, por carta física ou eletrônica, protocolada e registrada.

#### **ARTIGO 24**

As Assembleias serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos e secretariada por pessoa de livre de sua escolha, cabendo ainda ao Presidente da Assembleia Geral:

- (a) examinar o livro de registro de presença, as assinaturas eletrônicas, verificar os requisitos necessários à instalação da reunião, confirmar o cadastro de login e senhas dos condôminos relativos aos acessos virtuais;
- (b) examinar as procurações apresentadas, sempre com firma reconhecida ou



eletrônicas através de assinaturas digitais, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberados a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

(c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate, as propostas e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas pelos participantes, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;

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

(e) encerrar o livro de Registro de participação e assinar o livro de ata da Assembleia Geral ou por certificado digital.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidência e protestos, fóruns de debate e discussões realizadas na plataforma web, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

(a) os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de votos presenciais e/ou digitais, ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Edifício;

(b) a mesa, a pedido do Condômino interessado autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A ata da Assembleia Geral será lavrada pelo secretário e pelo presidente, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.



**PARÁGRAFO QUARTO:** A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- (a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, se houver, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- (b) fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de Condomínio;
- (c) eleger o Síndico, Subsíndico (se houver) e os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, Presidente do Conselho e de outros eventuais órgãos;
- (d) impor multa a Condômino;
- (e) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Fiscal e Consultivo;
- (f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- (a) matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, do que tenha surgido posteriormente;
- (b) alteração da presente Convenção e do Regimento Interno;
- (c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo e de eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- (d) substituição da Administradora e/ou Operadora ou restrição de suas funções.

## ARTIGO 25

Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberação, em Assembleia Geral:

- (a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados, inclusive alteração de Regimento Interno; em primeira convocação: por maioria dos votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em segunda convocação: por maioria dos votos dos presentes (metade mais um);



- (b) destituição do Sindico, Subsindico, membros do Conselho Fiscal e Consultivo e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de seus membros;
- (c) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;
- (d) modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o condomínio, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos, salvo mera colocação de vidro nas sacadas e instalação de cortinas, fechamento das janelas das lavanderias, e retirada das esquadrias e portas que fazem divisa com a varanda, as quais deverão ser votadas e regulamentadas da forma disposta nesta convenção.
- (e) alteração da destinação específica do condomínio ou da unidade imobiliária somente poderão ocorrer com a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;
- (f) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outras edificações, destinado a conter novas unidades imobiliárias, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos e desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais;
- (g) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;
- (h) reconstrução na ocorrência de sinistro; metade mais uma das frações ideais;
- (i) deliberação sobre a resolução do contrato específico firmado com a Operadora em razão de comprovado inadimplemento; (i.1) alteração de destino de certas áreas comuns para dar melhor suporte à operação dos Apartamentos para fins residenciais com serviços; (i.2) contratação de nova administradora em caso de término, a que título for, do contrato firmado com a Operadora - votos que correspondam à Maioria Absoluta de presentes à Assembleia;



(j) alteração da obrigatoriedade de manutenção da integralidade das Unidades Autônomas (apartamentos residenciais com serviços) estarem destinadas à utilização como residencial com serviços, enquanto vigentes os contratos estabelecidos com a Operadora - unanimidade de votos dos Condôminos do Empreendimento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido ou participado, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do Edital de convocação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma para que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

**PARAGRAFO QUARTO:** À copropriedade entre marido e mulher não se aplica o acima disposto podendo o direito de voto ser exercido por qualquer dos cônjuges.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Nas decisões da Assembleia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não esteja presente e ou não nomear nenhum procurador.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Fica ressalvado, no que respeita à destituição sem justa causa da Operadora o direito desta receber eventuais multas e penalidades previstas no contrato específico com ela firmado.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Na hipótese de destituição do Síndico e/ou resolução do contrato firmado com a Operadora, a respectiva prestação de contas deve ocorrer no





prazo de até 15 (quinze) dias que sucederem a tal evento, salvo no caso da Operadora, se outro prazo estiver estabelecido em seu contrato.

**PARÁGRAFO OITAVO:** O disposto na letra "i.2", do caput, não se aplica à primeira Operadora, tendo em vista que sua contratação já foi efetivada pela Incorporadora.

#### **ARTIGO 26**

A Operadora deve comparecer a todas as Assembleias Gerais, a fim de prestar esclarecimentos aos Condôminos, prestar contas de suas atividades, aprovar o orçamento que elaborar, entre outros.

### **CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO**

#### **ARTIGO 27**

O Condomínio é representado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não, salvo quando aplicado o disposto nos parágrafos 1º e 2º do art. 1.348 do Código Civil, bem como é administrado e gerido pela Administradora ou pelo Síndico, conforme atribuições estabelecidas nesta Convenção e no contrato específico firmado com a Administradora.

#### **ARTIGO 28**

O Síndico deve ser eleito em Assembleia Geral, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, o mesmo se aplicando aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal. Excepcionalmente, nos primeiros 02 (dois) anos contados da data da Instituição do Condomínio, como meio de garantir a formatação do negócio, o Síndico poderá ser indicado diretamente pela Incorporadora, independentemente de deliberação em Assembleia, podendo este ser pessoa física ou jurídica, inclusive a própria Incorporadora ou empresa por ela contratada.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Síndico pode ser pessoa física ou jurídica, Condômino ou estranho ao Condomínio.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Síndico por este instrumento, nos termos e para os fins previstos nesta Convenção, transfere suas funções administrativo-operacionais referentes ao Condomínio para a Operadora, observados os termos e fins previstos nesta Convenção e no contrato específico firmado com referida empresa.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O Síndico é responsável pela administração do Condomínio nas questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Administradora ou à Operadora.

**PARÁGRAFO QUARTO:** É proibido ao Síndico: (a) interferir diretamente na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Operadora; (b) assumir a função de empregado do Condomínio, ou mesmo indicar pessoas físicas ou jurídicas de seu interesse pessoal para nele trabalhar; (c) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal para o Empreendimento, salvo se houver autorização dos Condôminos, aprovada em Assembleia Geral, e a concordância da Operadora. As disposições constantes deste subitem são extensivas aos membros de Conselho Consultivo e Fiscal e de outros órgãos existentes no Condomínio.

**PARÁGRAFO QUINTO:** São funções do Síndico, desenvolvidas com recursos condominiais:

(a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, §§ 1º e 2º do Código Civil e naquelas previstas nesta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula ad judicium e outros que se fizerem necessários;

(b) praticar atos administrativos se, e quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;

(c) fiscalizar as atividades da Administradora, Operadora e da Operadora de Garagem;



- (d) defender os interesses condominiais, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- (e) revisar o orçamento anual elaborado pela Operadora relativo ao Ano Civil subsequente, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- (f) fiscalizar o encaminhamento aos Condôminos da demonstração mensal elaborada pela Operadora, contendo as despesas efetuadas e receitas condominiais do mês imediatamente anterior e valores a serem distribuídos, solicitando que seja apresentada aos condôminos, quando solicitada, documentação correspondente, a qual deve estar arquivada no Condomínio;
- (g) submeter à aprovação do Conselho Consultivo e Fiscal, as despesas extra-orçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;
- (h) receber e dar quitação em nome do Condomínio, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;
- (i) abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial em estabelecimento bancário, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., e aplicando respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira, salvo se tal atividade não estiver sendo desenvolvida pela Operadora, devendo o Síndico sempre observar as disposições constantes do contrato firmado com a referida empresa;
- (j) verificar a efetivação e contratação de seguros que devem ser contratados pela Operadora, em nome do Condomínio, inclusive contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros, bem como aqueles ajustados no contrato com a Operadora. Na respectiva apólice, quando for o caso, deve constar previsão da reconstrução do prédio, na hipótese de destruição total ou parcial;
- (k) fiscalizar o pagamento das taxas de serviços públicos utilizados pelo condomínio, tais como telefone, luz, gás, água, esgoto, etc.;
- (l) quando não previsto no contrato específico com a Operadora, determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo e Fiscal, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral nos casos genéricos, tanto nas áreas e coisas



- comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, quando notificado o Condômino de tal necessidade, quedar-se inerte, mediante prévio ajuste com a Operadora;
- (m) fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro, observadas eventuais condições previstas no contrato específico com a Operadora;
- (n) fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do Condomínio, que devem ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;
- (o) providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, devem ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;
- (p) convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Consultivo e Fiscal e de outros órgãos eventualmente criados, quando necessário, expedindo ou determinando que sejam: (i) expedidas as respectivas convocações; e, (ii) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas;
- (q) tomar medidas competentes para solução de casos não previstos, expressamente, na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Operadora e, quando o caso, da Assembleia Geral;
- (r) na hipótese de término do contrato firmado com a Operadora, formalizar ou prorrogar contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações especiais necessários à manutenção da operação do Condomínio, até a realização de Assembleia Geral;
- (s) fiscalizar a emissão e envio de carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais a cada Condômino;
- (t) submeter à aprovação de Assembleia Geral autorização para a obtenção de empréstimo em nome do Condomínio;
- (u) assinar os documentos necessários, inclusive procurações, que permitam à Operadora a abertura, manutenção e movimentação das contas correntes condominiais junto às instituições financeiras, bem como outros administrar e promover o regular funcionamento do Condomínio.



- (v) envidar todos os esforços possíveis para estabelecer e manter um alto padrão técnico e comercial do Empreendimento;
- (x) cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleia Gerais;
- (y) ordenar os reparos urgentes e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do Empreendimento, com a prévia aprovação da Assembleia Geral especialmente convocada;
- (z) prestar, a qualquer tempo, informações aos condôminos sobre os atos da administração;
- (aa) prestar à Assembleia Geral, contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- (bb) cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas pela Assembleia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;
- (cc) comunicar à Assembleia as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;
- (dd) procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre Condôminos;
- (ee) acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Administradora para as despesas do condomínio, principalmente aquelas que forem extraordinárias;
- (ff) fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos de propriedade do Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;
- (gg) estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e seu Anexo;
- (hh) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio seja parte e das quais não possa se fazer presente.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Em caso de morte, falência ou dissolução (pessoa jurídica), inadimplência ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, sendo que em qualquer caso, no prazo de 10 (dez) dias da posse, deve ser convocada uma Assembleia Geral para eleição do novo Síndico, o qual exercerá as funções inerentes ao cargo, pelo prazo do mandato do antecessor.



**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Findo o mandato, ou em caso de renúncia ou destituição, o Síndico deve aguardar em seu cargo a posse do seu substituto, que deve ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Das decisões do Síndico caberá recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia subsequente.

#### **ARTIGO 29**

A Operadora deve ser pessoa jurídica especializada no ramo hoteleiro, bem como em administração e em operação de empreendimentos condominiais que tenham unidades residenciais com serviços e empreendimentos assemelhados, levando-se em considerações a idoneidade técnica e financeira.

#### **ARTIGO 30**

Compete à Operadora ou a Administradora, com recursos próprios no caso do hotel e com recursos condominiais no que tange ao residencial com serviços, praticar no desempenho de suas funções administrativo-operacionais no Condomínio, conforme contrato específico, os serviços abaixo elencados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que venham a estar estipulados no contrato de administração que firmar:

- (a) proceder à administração do Condomínio, que estiver administrando conforme contrato específico, coordenando e fiscalizando os serviços disponibilizados aos Condôminos e Usuários;
- (b) controlar, disciplinar o uso e fiscalizar todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas em geral aos Condôminos e/ou Usuários;
- (c) efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentário aprovadas;
- (d) contratar e manter em dia os seguros previstos nesta Convenção;



- (e) pagar pontualmente as taxas dos serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como energia, água, esgoto, telefone, etc.;
- (f) pagar pontualmente os contratos firmados com terceiros, previstos no orçamento, ou previamente aprovados pelo Síndico e/ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal;
- (g) manter no Condomínio os documentos que compõem o arquivo condominial, observados os prazos prescricionais legais;
- (h) fazer cumprir e garantir a fiel observância desta Convenção e seus Anexos;
- (i) coordenar e fiscalizar a seleção, admissão e demissão dos empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e previdenciária, consoante o orçamento anual em vigor;
- (j) procurar manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços no Condomínio;
- (k) cobrar extrajudicialmente as cotas condominiais, multas e valores devidos pelos Condôminos e terceiros perante o Condomínio;
- (l) supervisionar e fiscalizar todos os serviços terceirizados;
- (m) abrir, movimentar e encerrar as contas bancárias específicas do Condomínio;
- (n) ingressar nas Unidades Autônomas, por seus representantes ou prepostos, quando isso se torne indispensável ou necessário à: (i) segurança, solidez, inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral das edificações, e; (ii) para a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou partes comuns;
- (o) entregar ao Síndico todos os papéis e documentos em seu poder pertencentes ao Condomínio, quando do término ou rescisão de seu contrato de administração;
- (p) convocar Assembleias Gerais, caso o Síndico não o faça nos prazos estabelecidos nesta Convenção;
- (q) manter para livre consulta dos Condôminos, todas as atas de Assembleia, das instruções normativas do Condomínio e de todo e qualquer documento que se refira ao seu funcionamento, fornecendo cópias, inclusive autenticadas, sempre que solicitado devendo, nesse caso, cobrar do solicitante o respectivo custo.



**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os demais termos, condições e prazo de administração estarão disciplinados em contrato específico celebrado com a Administradora.

### **ARTIGO 31**

A cada 02 (dois) anos, quando da eleição do Síndico, a Assembleia Geral Ordinária elegerá um Conselho Consultivo e Fiscal formado por 06 (seis) Condôminos, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** No caso de vacância do cargo de conselheiro, em que o número de remanescentes seja inferior a 03 (três), o Síndico deve convocar Assembleia para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

### **ARTIGO 32**

Ao Conselho Fiscal e Consultivo além das atribuições previstas em Lei, compete:

- a) fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora e/ou Operadora; bem como assessorar o Síndico nas soluções dos problemas;
- b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) examinar e emitir parecer sobre as contas do Síndico e da Operadora, conferindo-as ou sugerindo a contratação de auditoria externa especializada; e emitir parecer sobre a previsão orçamentária, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) auxiliar na elaboração do Regulamento e alterações que forem necessárias, para uso das áreas comuns do condomínio, se houver.
- e) levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f) abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as folhas.
- g) convocar a Assembleia Geral, se julgar conveniente.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Até 48 horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal e Consultivo



deve obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se ocorrer vacância da maioria ou totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder à nova eleição.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal e Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal e Consultivo, estes poderão recorrer à Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO QUARTO:** É proibido aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal interferir diretamente na rotina administrativa e operacional do Condomínio, e especialmente na gestão/operação das Unidades Autônomas feita pela Operadora.

## **CAPÍTULO X - DO ORÇAMENTO, DAS DESPESAS, ENCARGOS DO CONDOMÍNIO E FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES**

### **ARTIGO 33**

A Operadora ou Administradora deve elaborar a proposta orçamentária anual justificando-a e encaminhando-a ao Síndico e ao Conselho Consultivo e Fiscal para apreciação destes. Tal encaminhamento deve ser feito no prazo previsto no contrato de administração ou, se não previsto, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores ao início do Exercício Fiscal, a fim de que a respectiva proposta orçamentária possa ser submetida à aprovação dos Condôminos reunidos em Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A aprovação da proposta orçamentária não deve ser indevidamente retida ou adiada pelo Síndico, conselheiros e/ou pelos Condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante.



**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme parágrafo anterior, a Operadora deve se reunir com o Síndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo a Operadora, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio relativamente àqueles pontos, com base na proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, utilizando como índice inicial o do mês de elaboração da proposta orçamentária anterior e o final o do mês de confecção da proposta orçamentária proposta e cujos pontos estão sendo objeto de controvérsia.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Sempre que houver desaprovação da proposta orçamentária anual ou de quaisquer de seus itens, o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e Fiscal e/ou os Condôminos devem fazê-lo dentro de até 30 (trinta) dias após a apresentação da proposta orçamentária em Assembleia Geral, apontando claramente a discórdia, a fim de estabelecer qual ponto específico não é por eles aceito. Os itens não especificamente contestados serão considerados aprovados desde a data da Assembleia Geral.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Na hipótese de a Operadora encontrar circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração do orçamento anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, podem ser realizados independente de aprovação e, posteriormente comunicados ao Síndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal ou Condôminos. Entretanto, se não emergenciais ou impostos pelo Poder Público, devem ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral se o aumento for superior a 10% (dez por cento) do que havia sido orçado, nos termos previstos nesta Convenção.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A proposta orçamentária de que trata este artigo compreenderá um Exercício Fiscal Pleno com 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, devendo nele estarem incluídas



todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio. O Exercício Fiscal deve ser alterado automaticamente por determinação legal. O primeiro Exercício Fiscal deve ser compreendido entre a data em que se realizar a primeira arrecadação ou despesa pelo Condomínio encerrando-se no dia 31 de dezembro do respectivo ano, sendo representativo, neste caso, apenas por referido período.

**PARÁGRAFO SEXTO:** As disposições relacionadas ao orçamento anual acima estipuladas só se aplicarão não hipótese de ausência de previsão nesse sentido no contrato celebrado com a Operadora.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio devem ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembleia Geral, observando-se, contudo, as disposições previstas no contrato específico com a Operadora.

**PARÁGRAFO OITAVO:** A Operadora remeterá mensalmente a cada Condômino, até o 25º (vigésimo quinto) dia seguinte ao último mês findo, caso outra data não esteja estipulada no contrato de administração, um balancete relativo ao mês anterior, contendo as receitas e despesas gerais do Condomínio, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na Assembleia Geral Ordinária.

#### **ARTIGO 34**

As despesas ordinárias comuns do Condomínio são aquelas relacionadas exclusivamente com as coisas e serviços sob a administração e ingerência diretas e exclusivas do Condomínio, as quais serão rateadas, entre os condôminos na proporção da fração ideal atribuída a cada uma das unidades imobiliárias, conforme definidas na NBR, e no presente instrumento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Cada condômino concorrerá para o pagamento de todas as despesas, ordinárias e/ou extraordinárias do Condomínio, de acordo com os



valores que vierem a ser fixados em orçamento aprovado. As despesas ordinárias deverão ser pagas no primeiro dia de cada mês a que corresponderem, ou em outro dia que venha a ser fixado pelo síndico, administrador ou Assembleia Geral, os quais fixarão o dia de vencimento para pagamento das despesas extraordinárias que vierem a ser necessárias, integralmente ou em parcelas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Constituem despesas ordinárias condominiais para todos os condôminos, tanto do Residencial com Serviços, quanto das Unidades Hoteleiras:

- a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- b) os tributos e taxas lançados sobre as partes e coisas comuns do condomínio;
- c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso, de aquisição de materiais de limpeza das partes comuns;
- d) as despesas derivadas do consumo de água e esgoto, relativo ao medidor de água comum que atende ao abastecimento das unidades e área comum;
- e) a remuneração da Administração e se for o caso, do Síndico e gerência predial;
- f) salário dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas;
- g) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do condomínio;
- h) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços condominiais, instalações e equipamentos, inclusive segurança, limpeza, serviços de manobrista, de recepção e portaria;
- i) as verbas de constituição e manutenção do fundo de reserva;
- j) outras despesas autorizadas pelo Síndico ou pela Assembleia Geral;
- k) outras não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento regular do Condomínio, no seu mais amplo sentido, incluindo a manutenção dos serviços condominiais referidos nesta Convenção e Anexos.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** As despesas comuns de todo Condomínio serão rateadas por todos os condôminos do Condomínio.



**PARÁGRAFO QUARTO:** O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**PARÁGRAFO QUINTO:** As despesas extraordinárias, assim se entendendo aquelas que não sejam habituais nem devam repetir-se no mesmo exercício, bem como as despesas com obras e melhorias, necessárias ou não, porém convenientes à maioria absoluta dos condôminos, dependem de prévia autorização da Assembleia Geral.

**PÁRAGRAFO SEXTO:** A futura unidade comercial 01 (restaurante no projeto aprovado), localizada no pavimento térreo e com acesso direto a via pública pelo hall de acesso, não terá direito ao uso das demais áreas comuns do empreendimento, exceto o hall de acesso e os W.C. do pavimento térreo (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino), portanto não participará do rateio das despesas condominiais das demais áreas de uso comum, mas tão somente com as despesas do seguro obrigatório, manutenção estrutural do prédio, tais como reforma e pintura da fachada, estrutura e encanamento tronco de água e esgoto; e, nas despesas proporcionais de manutenção e limpeza pelo ao uso das áreas comuns compreendidas por: hall de acesso e pelos W.C's. do pavimento térreo (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino), água e tributos proporcionais sobre a área comum utilizada.

**PÁRAGRAFO SÉTIMO:** A futura unidade comercial 02 (bar no projeto aprovado), localizada no 20º pavimento, pela sua natureza, não terá direito as demais áreas comuns do empreendimento, exceto o hall de acesso, os elevadores, W.C. do 20º pavimento (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino ao lado do D.M.L.), elevadores e caixas de escada de emergência, portanto não participará do rateio das despesas condominiais das demais áreas de uso comum, mas tão somente com as despesas do seguro obrigatório, recepção e controle de acesso, segurança, manutenção estrutural do prédio, tais como reforma e pintura da fachada, estrutura e encanamento tronco de água e esgoto; e, nas despesa proporcionais de manutenção e limpeza pelo ao uso das áreas comuns compreendidas por: hall de acesso, elevadores, W.C.'s do 20º



pavimento (W.C PNE feminino; W.C. PNE masculino ao lado do D.M.L.), caixas de escada de emergência, água e tributos proporcionais sobre a área comum utilizada.

## **CAPÍTULO XI - DO FUNDO DE RESERVA**

### **ARTIGO 35**

Para atender às despesas com as obras de conservação, atualização, melhoria e reforma do condomínio e despesas judiciais, não previstas em orçamento, fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, que será cobrado de cada condômino como taxa adicional de 5% sobre as contribuições ordinárias conforme disposto no artigo 21, supra.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal e Consultivo, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis e emergenciais e comunicar o procedimento aos Condôminos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Nos casos de transferência de unidade autônoma, o respectivo Fundo de Reserva Individual passará automaticamente aos sucessores do condômino, independentemente de qualquer outra forma de manifestação de vontade.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária especial ou investido em títulos de renda e pertencerá à massa condômina de pleno direito, não podendo qualquer dos condôminos negociar ou onerar suas aplicações nesse fundo.

## **CAPÍTULO XII – DAS PENALIDADES**

### **ARTIGO 36**

O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração e honorários de advogado, à base de



10% (dez por cento), se a cobrança for amigável e de 20% (vinte por cento) se judicial, além das despesas processuais. O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação do IPC-FGV, ou o índice da Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais – TJSP, ou na falta deste, do índice que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As despesas com cobrança judicial, inclusive honorários advocatícios, dos condôminos em atraso, correrão por conta do Condomínio, devendo ser reembolsadas a este quando havidas do condômino devedor.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Síndico poderá iniciar as providências judiciais para a cobrança das quotas condominiais, desde que o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, a partir do vencimento da obrigação.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A ação competente para a cobrança dos débitos condominiais em atraso será sempre feita nos termos previstos na lei processual civil, podendo o Condomínio cobrar todas as taxas e multas em atraso, ordinárias ou extraordinárias, vencidas até a data do efetivo pagamento, independentemente de terem sido apresentadas na petição inicial da respectiva ação de cobrança, visando, desta forma, além de uma economia processual, evitar maiores gastos ao Condomínio, e evitando-se, assim, a propositura de outra demanda para a cobrança dos débitos que não constaram do pedido inicial, mas que se encontram em atraso. Caso haja autorização legal, a cobrança dos débitos condominiais poderá ser feita através de processo executivo.

#### ARTIGO 37

O condômino ou possuidor, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nesta Convenção e/ou violar as disposições legais, bem com as contidas na presente Convenção e no Regimento interno, pagará a multa, independentemente das perdas e danos que se apurarem.



**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de reincidência a multa aplicada ao condômino faltoso será dobrada.

### ARTIGO 38

O condômino ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao decuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia, convocada para esta finalidade.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pela Administradora, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A Assembleia Geral, por decisão tomada, poderá impor ao infrator multa especial no valor a ser determinado pelo Conselho Fiscal e Consultivo (se houver) e pelo Síndico do condomínio.

### ARTIGO 39

É facultado ao interessado recorrer, por escrito para a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse, com efeito, suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembleia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo; em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada a Assembleia Geral Extraordinária, para julgar o recurso imediatamente.



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

#### **ARTIGO 40**

Em qualquer Assembleia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 42 supra, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

#### **ARTIGO 41**

As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** A Administradora (se houver) ou o Síndico não poderá, sob hipótese alguma, deixar de aplicar as multas e, quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos sob pena de ser responsabilizados pelas verbas que deixar de arrecadar.

### **CAPÍTULO XIII – DAS OBRAS**

#### **ARTIGO 42**

O Síndico deve ser previamente cientificado de quaisquer obras, reformas, ou intervenções construtivas que sejam feitas no interior das Unidades Autônomas, por meio de documento que contenha o projeto ou especificação clara das obras a serem realizadas, as quais serão inteiramente custeadas pelo Condômino interessado. Caso tais obras necessitem autorização do Poder Público, será responsabilidade do Condômino interessado obtê-la. O Síndico pode investir a Operadora dos necessário poderes para conferir a autorização aqui tratada.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Não pode o Condômino realizar obras, reformas ou intervenções construtivas de qualquer natureza em sua Unidade Autônoma que



possam: (a) afetar a solidez da edificação na qual se acham inseridas; (b) comprometer as instalações do Condomínio; (c) causar mudança de fachada; (d) prejudicar as partes comuns; e/ou, (e) contrariarem disposições legais e convencionais. Caberá ao Síndico ou a Operadora, caso investida de poderes para tanto, fiscalizar o cumprimento dessa obrigação, podendo determinar a suspensão da obra caso qualquer dessas obrigações não venham a ser cumpridas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Todos os acessórios, tais como pisos, janelas das esquadrias, aparelhos sanitários, etc., bem como as instalações internas de luz, energia, telefonia, esgoto e água de cada Unidade Autônoma serão reparados às expensas do respectivo Condômino. Quando o estrago se verificar nas linhas-troncos e não for causado por qualquer Condômino ou Usuário, os reparos correrão por conta do Condomínio. Quando ficar provado que os estragos verificados nas linhas-troncos forem causados por qualquer Condômino ou Usuário, os reparos correrão por conta do respectivo causador, nos termos estabelecidos nesta Convenção.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Fica esclarecido que a cientificação de que trata esta cláusula terá caráter administrativo, não podendo seu concedente ser responsabilizado por eventuais danos que decorram das obras, reformas, ou intervenções construtivas realizadas nas Unidades Autônomas.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Fica consignado que independentemente da cientificação de que trata este artigo, o Condômino deve subordinar as obras, reformas, ou intervenções construtivas em sua Unidade Autônoma à análise técnica e assunção de responsabilidade por profissional habilitado, com recolhimento de Anotação de Responsabilidade Técnica, que por elas responda, inclusive em aspectos estruturais, de instalações, vedações e demais garantias. O Condômino ficará responsável perante o Condomínio e terceiros por atos e omissões decorrentes das obras, reformas, ou intervenções construtivas implementadas.



**PARÁGRAFO QUINTO:** As reformas e/ou obras realizadas no interior das Unidades Autônomas exploradas pela Operadora devem ser realizadas em consonância com as disposições estabelecidas no contrato firmado com a mesma.

**PARÁGRAFO SEXTO:** A execução de obras nas Unidades Autônomas obedecerá, além do disposto nos demais artigos deste Capítulo e no Regimento Interno, aos horários, métodos e cautelas recomendados pelo Síndico e pela Operadora.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** O Condômino que agravar as despesas comuns do Condomínio, com instalações de seu uso particular ou atos por ele praticados, suportará isoladamente o excesso correspondente, o qual será cobrado juntamente com sua cota condominial.

#### **ARTIGO 43**

Conforme dispõe artigo 1.341 do Código Civil, a realização de obras no condomínio depende:

- 1) se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos;
- 2) se úteis, de voto da maioria dos condôminos presentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência a Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização



da Assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**PARÁGRAFO QUINTO:** O Condômino, em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza das 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 área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado. Quaisquer obras, reformas ou mudanças somente poderão ser realizadas no horário das 8:00 às 18:00 horas, de segunda à sexta-feira e aos sábados das 8:00 às 13:00 horas.

#### **CAPÍTULO XIV - DO SEGURO**

##### **ARTIGO 44**

A Operadora, se previsto em seu contrato, ou o Síndico procederá à contratação, em nome do Condomínio, dos seguros das edificações que compõem o Empreendimento, abrangendo todas as Unidades Autônomas, conforme abaixo indicado, sem embargo de se poder contratar outros seguros previamente aprovados pelo Corpo Diretivo:

(a) contra incêndio ou outro sinistro, que cause destruição no todo ou em parte do Empreendimento;

(b) seguro de responsabilidade civil, sobre vidros, elevadores, garagens e atos ilícitos; para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de qualquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do Condomínio e/ou Operadora de Garagem

(c) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de qualquer terceiros,



incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do Condomínio e/ou Operadora de Garagem;

(d) seguro contra riscos diversos para equipamentos, tais como, caldeiras, equipamento de ar condicionado, central telefônica, computadores, etc, que sejam de utilização do Condomínio.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O prêmio será computado nas despesas ordinárias comuns gerais do Condomínio.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** É obrigatória a efetivação do seguro em valor adequado e suficiente para repor as partes sinistradas das edificações.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** É lícito a cada Condômino, individualmente e, às suas expensas, aumentar o seguro de sua Unidade Autônoma e/ou segurar as benfeitorias, melhoramentos e utensílios por ele introduzidos na mesma.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Os seguros previstos neste artigo podem ser contratados, no todo ou em parte, pela Operadora, se devidamente previsto e desde que observadas as condições e disposições do contrato específico firmado com a referida Operadora.

#### ARTIGO 45

São obrigatórios a contratação dos seguros conforme parágrafo primeiro abaixo, em companhias idôneas da escolha da Administradora e/ou Operadora e/ou do Síndico, sendo facultado aos condôminos, mediante aprovação na Assembleia Geral Ordinária, a contratação de outros seguros que entendam necessários.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro, e assim mantê-lo, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades imobiliárias e o total das partes comuns, com respectivos valores; além do seguro de



responsabilidade civil, como também contra acidentes de trabalho de seus funcionários.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Poderá cada Condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, realize na sua unidade, autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

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

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

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

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



**CAPÍTULO XV – OPERAÇÕES INERENTES AO HOTEL E AO RESIDENCIAL**  
**COM SERVIÇOS E COMERCIAL**

**ARTIGO 46**

Fica estabelecido que a operação (com prestação de serviços de hospedagem e meios de hospedagem), contará com diversos serviços à disposição de seus usuários, administrados pela Operadora Hoteleira ou Condomínio, a saber:

(a) Serviços de Custeio Obrigatório: são aqueles prestados pelo Hotel ou por terceiros por ele contratados, e custeados obrigatoriamente por todos os condôminos (unidades hoteleiras, residenciais com serviços e comerciais, sem distinção), independentemente de estarem ou não utilizando tais serviços, e que são considerados imprescindíveis ao normal funcionamento, à vigilância, conservação e manutenção do Hotel". Referidos serviços consistem, exemplificativamente, em:

(a.1) Recepção/Portaria: operação 24 horas por dia, para atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes, etc.;

(a.2) Estacionamento e manobrista: verificação do estacionamento de veículos e serviço de conforme definido nesta Convenção;

(a.3) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos, despertador;

(a.4) Segurança: sistema e padrões de segurança estabelecidos pelos Proprietários do Hotel, em conjunto com o Síndico;

(a.5) TV a cabo e internet.

(b) Serviços de Custeio Opcional: são aqueles prestados aos condôminos, usuários e hóspedes, e serão cobrados pela Operadora Hoteleira e/ou por empresa que esta indicar, conforme tabela de preços em vigor, exemplificadamente a saber:

(b.1) serviço telefônico urbano, interurbano e internacional, desde que prestado com auxílio de central administrativa pela Operadora Hoteleira ou empresa contratada para tal;

(b.2) serviços opcionais "Pay Per Use"; tais como room service, serviços de concierge, lavanderia (regular e expressa) e outros;



(b.3) outros que, no dia a dia, forem criados e postos à disposição dos hóspedes, visando o seu conforto e comodidade, aprovados em Assembleia Específica, com o aval da Operadora Hoteleira;

Os serviços opcionais Pay Per Use poderão ser prestados por empresas terceirizadas contratadas pela administração do Hotel, sendo que a contratação e a utilização de referidos serviços serão definidos pela respectiva Administradora e/ou operadora.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Os serviços opcionais podem ser utilizados por quaisquer usuários, desde que pago a parte, sendo que os opcionais voltados às atividades hoteleiras, não necessariamente estarão disponíveis às unidades residenciais com serviços e às unidades comerciais, tampouco obriga a Operadora prestá-los às referidas unidades, ou seja, a prestação de serviços opcionais aos apartamentos residenciais com serviços e às unidades comerciais 01 e 02, fica a critério da Operadora.

#### ARTIGO 47

Tendo em vista o destino das unidades apartamentos residenciais com serviços do Empreendimento, fica ajustado que os proprietários ou titulares de direitos sobre unidades autônomas podem realizar a Exploração em Grupo, obedecidas as cláusulas e condições estabelecidas na Convenção, desde que respeitadas as mesmas condições tarifárias praticados nas Unidades Hoteleiras.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Os condôminos, proprietários ou titulares de direitos sobre as unidades residenciais com serviços poderão aderir a Exploração em Grupo, coordenado e gerido por uma operadora atuante no mercado de hospedagem e hotelaria.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para os fins da presente considera-se Exploração em Grupo o sistema unificado formado por Condôminos proprietários de Unidades



Autônomas, que congregam com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Não poderão os condôminos, proprietários ou titulares de direitos sobre as unidades residenciais com serviços que não quiserem contratar e/ou participar da Exploração em Grupo, pleitear ou praticar atos que visem impedir ou perturbar o exercício das atividades deste Sistema. Ainda, não terão os condôminos aqui mencionados, em quaisquer hipóteses, influência na tomada de decisões pertinentes à operação e/ou às unidades autônomas integrantes/contratante da Exploração em Grupo.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Fica expressamente permitido ainda aos condôminos e proprietários das unidades residenciais com serviços a locação por temporada, inclusive por meios digitais, como Airbnb, ou plataformas similares, seja de forma contínua, com ou sem prestação de serviços, desde que respeitadas as normas internas do condomínio, os regulamentos municipais e a legislação vigente.

**PARÁGRAFO QUINTO:** A locação por temporada das Unidades Residenciais com Serviços, quando realizada diretamente pelos respectivos proprietários ou terceiros por eles autorizados, e sem participação da Operadora, deverá obrigatoriamente observar, como valor mínimo de diária, aquele praticado pela Operadora nas Unidades Hoteleiras do Condomínio, no mesmo período, condições e tipologia de unidade.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Tal exigência tem por finalidade preservar o padrão comercial e de posicionamento do empreendimento no mercado, evitar distorções tarifárias que comprometam a imagem institucional do Condomínio, e garantir o equilíbrio entre as diferentes formas de exploração econômica das unidades autônomas.

**PARÁGRAFO SÉTIMO:** O descumprimento reiterado desta norma poderá ensejar a aplicação de medidas previstas no Regimento Interno e/ou deliberação em Assembleia Geral, inclusive com previsão de restrições operacionais, sem prejuízo de advertência, multa ou suspensão de serviços condominiais não essenciais, respeitados os princípios da razoabilidade e da ampla defesa.



**PARÁGRAFO OITAVO:** A presente regra poderá ser complementada e fiscalizada nos termos de regulamento próprio aprovado em Assembleia Geral, por maioria simples, inclusive com a atualização das faixas mínimas de referência, desde que em consonância com o tarifário da Operadora.

**PARÁGRAFO NONO:** O proprietário ou responsável pela unidade residencial locada responderá integralmente por quaisquer danos, infrações às normas internas, condutas antissociais ou prejuízos causados pelos ocupantes temporários às áreas comuns ou a terceiros, devendo o proprietário comunicar ao condomínio, por meio digital ou físico, a entrada de novos hóspedes temporários, indicando o período da estadia e o número de ocupantes, para controle de acesso e segurança.

#### **ARTIGO 48**

Os profissionais e prestadores de serviços necessários à operação das atividades inerentes a um residencial com serviços no Condomínio serão selecionados e contratados pela Operadora, em nome dela ou do Condomínio, nos termos estabelecidos no contrato específico que com ela for firmado.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Toda responsabilidade trabalhista, fiscal, previdenciária e outras relacionadas à mão-de-obra empregada pelo Condomínio ou pela Operadora para trabalhar no Condomínio será de exclusiva responsabilidade deste e de seus Condôminos ou daquela, conforme ajuste que vier a ser firmado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Além dos serviços previstos pelo Condomínio, a Operadora pode criar outros para serem prestados no Empreendimento, para que sejam utilizados por todos os Condôminos e Usuários.

### **CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

#### **ARTIGO 49**

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.

#### **ARTIGO 50**

A denominação do Condomínio constante desta Convenção será conservada "ad perpetuum" pelos condôminos.

#### **ARTIGO 51**

Para até os dois primeiros anos de atividade, o Condomínio poderá ser administrado por uma empresa (pessoa jurídica) especializada Operadora contratada pela Incorporadora ou empresa por ela designada, com notória perícia em Administração hoteleira e de residencial com serviços.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Sem prejuízo do estatuído no caput do artigo 52, a Incorporadora, poderá, a qualquer tempo, rever dita contratação, cláusula essa que deverá constar expressamente no Instrumento de formalização jurídica da contratação da administração.

#### **ARTIGO 52**

Pela presente Convenção ficam conferidos ao Síndico ou Administradora e/ou Operadora, poderes para o foro em geral, e, ainda, para representar o Condomínio perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais, instituições financeiras e concessionárias de serviço público em geral e/ou outorgar procuração a terceiros para representação.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Ficam conferidos ainda, poderes para o Subsíndico ou qualquer membro do Conselho Fiscal e Consultivo, ou preposto da Administradora





e/ou Operadora, representar o condomínio em ações trabalhistas e nos casos em que o Síndico não puder comparecer mediante carta de preposição ou de procuração outorgada pelo síndico aos mesmos.

#### ARTIGO 53

Não obstante o efeito erga omnes que a presente Convenção tem em razão de estar registrada no Registro de Imóveis competente, uma cópia deste instrumento ficará depositada na administração do Empreendimento, para o permanente conhecimento de todos os interessados.

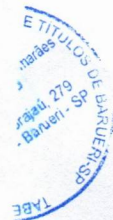
#### ARTIGO 54

Todos os condôminos, a qualquer título, obrigam-se, por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento de todas as disposições da presente Convenção e do Regulamento Interno. Em caso de alienação, promessa de alienação ou qualquer outra forma de cessão de direitos de domínio ou de uso das unidades autônomas, os cedentes darão conhecimento desta ao comprador, promitente comprador, cessionário, promitente cessionário, locatário ou usuário a qualquer título, sob pena de responderem pela multa prevista nesta Convenção, que será revertida em favor do Condomínio, o que não excluirá os contratantes de cumprirem a presente e o Regulamento Interno. Além disso, fica o novo ocupante da unidade autônoma, a que título for obrigado a entregar ao Síndico, Subsíndico e/ou Administradora, uma cópia do contrato que lhe transmitiu a posse e/ou a propriedade, sob pena de ter que pagar a multa antes mencionada.

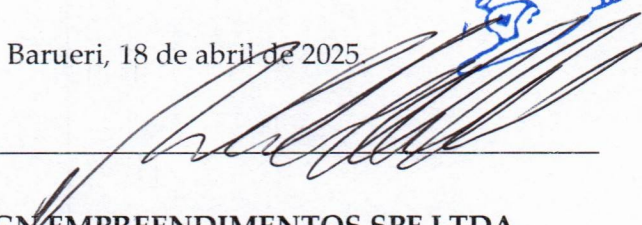
#### ARTIGO 55

Fica eleito o Foro da Comarca de Barueri - SP, com renúncia a qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção do Condomínio.



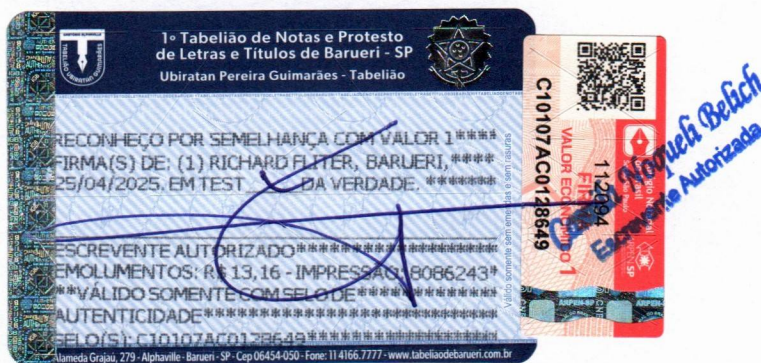


Barueri, 18 de abril de 2025

  
**SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**

Richard Fliter

(Última folha integrante da Minuta da Convenção de Condomínio do "SKY DESIGN")





## ANEXO I

### REGIMENTO INTERNO

#### 1- Do Objeto

**Artigo 1º.** O Regimento Interno do SKY DESIGN vigora sob as normas abaixo estabelecidas, obrigatórias a tantos quantos que, a qualquer título, ingressem na esfera jurídica do Condomínio.

**Artigo 2º.** O Regimento Interno estabelece normas de uso das instalações da edificação e dos serviços fornecidos ou postos à disposição pelo Condomínio.

**Artigo 3º.** O presente Regimento Interno pode ser alterado na forma estipulada na Convenção de Condomínio.

#### II - Das Penalidades

**Artigo 4º.** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das obrigações deste Regimento Interno sujeitará o Usuário infrator a advertência do Síndico ou da Administradora que, se não atendida no prazo de três (3) dias, será convertida em multa, conforme da Convenção, multa esta que será dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas quantas vezes forem as infrações, aplicando o quanto dispõe a Convenção, em caso de reincidência.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** O pagamento da multa não elide o dever do Usuário de reparar os danos que causar que acarretem a perda ou danificação parcial ou total dos bens condominiais, devendo aquele, nesses casos, indenizar o Condomínio pela



importância total dos prejuízos ocasionados, com seu valor atualizado, à data da liquidação.

**Artigo 5º.** Se houver atraso no pagamento da multa mencionada no artigo anterior, o infrator/devedor ficará sujeito aos acréscimos decorrentes da mora previstos na Convenção de Condomínio.

**Artigo 6º.** Qualquer tolerância na aplicação de penalidade ao Usuário infrator não constituirá precedente invocável para eximir-se ao cumprimento dos deveres e obrigações, bem como da sujeição às penalidades previstas no Regimento Interno.

### **III. Dos Serviços Disponibilizados no Âmbito do Condomínio**

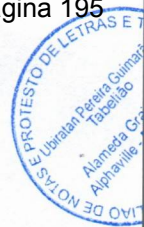
**Artigo 7º.** O Condomínio mantém diversos serviços inerentes a um residencial com serviços, sendo que tais serviços estão divididos em (i) Serviços de Custeio Obrigatório e (ii) Serviços de Custeio Opcional (art. 80, letras "a" e "b" da Convenção), sendo que tais serviços serão coordenados e supervisionados pela Operadora Hoteleira, operacionalizados cotidianamente da seguinte forma:

#### **a) Recepção:**

- Atendimento a todos os Usuários;
- Recebimento e distribuição de correspondências, jornais, revistas, volumes e pacotes;
- Registro dos Usuários que estiverem ocupando os apartamentos;
- Controle e registro de visitantes;
- Administração, supervisão e controle do serviço de hospedagem dos apartamentos
- Controle, cobrança e recebimento das despesas efetuadas pelos usuários; e;
- Cobrança e recebimento, se for o caso, das despesas provenientes dos "pay per use";

#### **b) Manutenção:**





- Supervisão, controle, verificação e reparo de todas as instalações técnicas condominiais;
- Conservação, reparos e consertos nas áreas comuns do Condomínio;

c) Sala multiuso, churrasqueira e hidromassagem:

- Utilizado para a realização de eventos, conforme normas estabelecidas pela Operadora Hoteleira.

d) Escritório compartilhado e sala de reunião:

- Utilizado para a realização de trabalho, reuniões e serviços, conforme normas estabelecidas pela Operadora Hoteleira.

e) Sala de Convivência e Jogos:

- Utilizado para a entretenimento, conforme normas estabelecidas pela Operadora Hoteleira.

f) Academia, piscina e sauna:

- Utilizado para a entretenimento e esportes, conforme normas estabelecidas pela Operadora Hoteleira.

#### **IV – Das Disposições transitórias e Gerais**

**Artigo 8º.** A Administradora e/ou Operadora, em conjunto com o Síndico, dentro de 120 (cento e vinte) dias contados do registro do instrumento de instituição e especificação do Condomínio poderá alterar este Regimento, visando estabelecer normas que visem dar uma melhor operacionalidade ao Condomínio, devendo, comunicar todos os condôminos por escrito.

**Artigo 9º.** O Foro competente para dirimir eventuais dúvidas decorrentes deste instrumento é o mesmo indicado na Convenção de Condomínio.



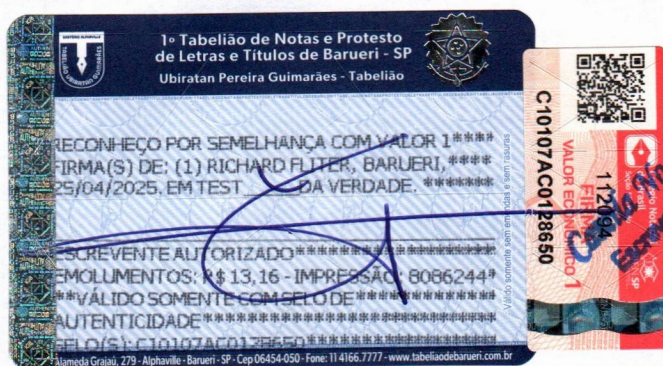
TÍTULOS DE BARUERI - SP  
Abil. 279  
Barueri - SP  
TABELA

Barueri, 18 de abril de 2025.



SKY DESIGN EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.

Richard Fliter



Cartão de Registro de Imóvel  
Extrato Autorizada

(Última folha integrante do Anexo I – Regimento Interno do Condomínio do “SKY DESIGN”)