

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"

Por este instrumento, e na melhor forma de direito, as partes signatárias ao final assinadas, Condôminas do Condomínio, estabelecem à presente Convenção de Condomínio, de conformidade com o Código Civil Brasileiro e com a Lei 4.591/64 e demais disposições legais, que abrangerá todo o empreendimento.

Em obediência às disposições do artigo 9º, parágrafo 3º, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002 (Código Civil Brasileiro), é outorgada a presente Convenção de Condomínio, a qual ficarão submetidos os condôminos do **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"**, doravante denominado simplesmente "Condomínio", bem como os ocupantes, sob qualquer forma, de suas unidades autônomas e visitantes.

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Conforme a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, instituiu-se, mediante incorporação imobiliária, o Condomínio do conjunto de edificações erguidas em terreno da matrícula nº **58.737** do 5º Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 Reger-se-á o Condomínio **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"** pelas disposições da citada lei e outros diplomas aplicáveis, da Convenção do Condomínio, dos Regimentos Internos e demais atos de regência que se celebrarem.

1.3 A estes diplomas e instrumentos, que formam um só conjunto, subordina-se todo o Condomínio.

1.4 Serão equiparados aos proprietários os compromitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, sujeitando-se a esta Convenção e seus Regimentos Internos, proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes adquirentes, cessionários de direitos pertinentes à aquisição das unidades autônomas, locatários ou comodatários destas, bem como titulares de interesses a qualquer título na propriedade e posse de qualquer das unidades autônomas.

1.5 Estão sujeitos às normas desta Convenção e demais disposições que venham a normatizar o Condomínio, no que couber:

1.5.1 as pessoas ou empresas ocupantes do condomínio, em qualquer de suas partes e a qualquer título, bem como seus diretores, funcionários e prepostos;

1.5.2 as pessoas físicas ou jurídicas que prestem serviços de qualquer natureza ao **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"**, inclusive mediante terceirização; e

1.5.3 os visitantes de qualquer natureza e presentes no Condomínio, por qualquer motivo e para qualquer fim.

1.6 Na presente Convenção e Regimento Interno, foram empregados termos jurídicos e técnicos, que para melhor compreensão dos condôminos segue abaixo de forma explicativa, a saber:

1.6.1 Lei: São regras, normas escritas emanadas do poder competente e impõe a todos os indivíduos a obrigação de submeter-se a ela sob pena de sanções.

1.6.2 Condomínio: Posse ou o direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, sobre um mesmo objeto; copropriedade. Condomínio de titulares sobre o mesmo bem.

1.6.3 Condôminos: São os proprietários das unidades autônomas, mesmo que não morem na unidade. Considera-se também condômino o promitente comprador (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda) e o cessionário de direitos (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui).

1.6.4 Unidade ou Unidade Autônoma: Compreende as unidades habitacional e unidades comerciais, sendo estas propriedades de uso exclusivos.

1.6.5 Áreas Comuns: São áreas do Condomínio (por exemplo: churrasqueira, salão para reuniões, áreas de circulação, etc.) que pertencem a todos os condôminos, cabendo a estes a responsabilidade pela manutenção, despesas e conservação.

1.6.6 Corpo Diretivo: É formado por um conjunto de condôminos, os quais possuem cargos e funções dentro da gestão do condomínio, definidos, votados e aprovados em Assembleia, nos termos da Convenção Condominial. Geralmente, é composto pelo síndico, subsíndico, conselheiros fiscais e consultivos.

CAPÍTULO II

DO OBJETO

2.1 O Condomínio regular-se-á pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, com as modificações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil Brasileiro), e, especialmente, pela presente Convenção, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos. O Condomínio é composto de duas partes distintas, a saber:

- a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns; e,
- b) partes de uso e propriedade exclusivos.

2.2 As partes de propriedade comum ou partes de condomínio são aquelas definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro, e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que couber.

2.3 Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"** as denominadas autônomas, perfazendo o empreendimento um total de 244 (duzentos e quarenta e quatro) unidades autônomas.

2.4 Dado o caráter misto do empreendimento, este foi dividido em 03 (três) Subcondomínios, quais sejam:

2.4.1 Subcondomínio Fachada Ativa – composto pelas unidades autônomas "Loja-Fachada Ativa", com destinação exclusivamente comercial;

2.4.2 Subcondomínio Flat – composto pelas unidades autônomas "Flat", com destinação não residencial; e



2.4.3 Subcondomínio Residencial – composto pelas unidades autônomas “Apartamento” com destinação exclusivamente residencial.

2.5 Não será sob nenhum pretexto, admitido aos condôminos dar às unidades autônomas citadas no item 2.4, destinação diversa daquela aqui prevista.

2.6 O Condomínio contempla uma harmônica concepção arquitetônica e urbanística criada especificamente para o terreno e contém um complexo de destinação multiuso, com fins residenciais e comerciais, sendo constituídos por unidades de distintos tipos e destinadas a diferentes usos, como adiante especificado. É formado por 03 (três) Subcondomínios distintos e, assim, tem suas unidades autônomas organizadas e alocadas, para fins administrativos, de gestão, de exercício do poder político e deliberações e financeiros, em cada um dos Subcondomínios, que são entre si, independentes e autônomos, na forma desta Convenção.

2.7 Considerando a divisão administrativa do Condomínio, todos os Subcondomínios terão centros de custos separados, de modo que as despesas de cada um serão arcadas unicamente pelos condôminos do respectivo Subcondomínio. As despesas comuns a todo Condomínio, que indistintamente beneficie a todos ou diga respeito às áreas ou coisas de uso comum de todos, serão rateadas entre todos os Subcondomínios. As despesas comuns a dois ou mais Subcondomínios especificamente, mas não a todos, serão rateadas exclusivamente entre estes que digam respeito.

2.8 Embora o Condomínio como um todo seja subordinado às disposições da presente Convenção, os Subcondomínios, serão submetidos a normas





específicas de utilização e de convivência de suas áreas privativas e áreas comuns de uso exclusivo, que serão objeto dos Regimentos Internos próprios.

2.9 Fica certo e ajustado, como condição inerente à natureza e concepção do empreendimento, que as áreas e coisas comuns de um ou mais Subcondomínios específicos serão de uso exclusivo dos Condôminos a eles pertencentes, não tendo, assim, o uso e acesso permitido aos Condôminos dos outros Subcondomínios.

2.10 Neste sentido, é princípio básico desta Convenção a maior independência operacional entre os Subcondomínios, sendo que as questões relativas às áreas e assuntos internos de cada um deles serão resolvidas e deliberadas com independência, salvo aquelas que tenham efetiva repercussão no Condomínio como um todo ou em mais de um Subcondomínio, sendo que nessa hipótese, serão resolvidas e deliberadas, então, respectivamente, em todo o Condomínio no conjunto de Subcondomínios afetados.

2.11 Em razão da divisão administrativa do Condomínio haverá Assembleias Gerais (i) de cada Subcondomínio, para os assuntos de interesse deste; (ii) de mais de um Subcondomínio especificamente, para tratar de assuntos de interesse dos mesmos, mas não de todos; ou (iii) de todo o Condomínio, exclusivamente nas hipóteses de assuntos relativos a interesse geral de todo o Condomínio, conforme definido nesta Convenção.

2.12 Os Condôminos deverão assegurar, cada um em relação aos demais, a manutenção e a preservação das características do empreendimento, bem como o cumprimento e observação das disposições desta Convenção, em especial quanto à manutenção da independência e autonomia entre os Subcondomínios





e respeito ao uso e ao padrão a que se destinam as unidades autônomas do empreendimento.

2.13 As Áreas RESIDENCIAIS, NÃO RESIDENCIAIS e COMERCIAIS são partes integrantes e indissolúveis do “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”.

CAPÍTULO III **DO CONDOMÍNIO**

3.1 O condomínio é composto por áreas e equipamentos de uso comum, sendo composto por 01 (uma) torre com subsolo, térreo e 24 (vinte e quatro) pavimentos, perfazendo um total de 244 (duzentos e quarenta e quatro) unidades autônomas, assim classificadas:

3.1.1 O Subcondomínio Fachada Ativa: 02 (duas) unidades autônomas, denominadas “loja – Fachada Ativa”, sendo 01 (uma) loja de categoria de uso NR1-3, destinada ao comércio diversificado de âmbito local, localizada no térreo, e 01 (uma) loja de categoria de uso NR1-6, destinada a serviços profissionais, localizada do subsolo ao 2º pavimento;

3.1.2 O Subcondomínio Flat: 26 (vinte e seis) unidades autônomas denominada “Flat”, de categoria de uso NR1-12, destinada a serviço de hospedagem ou moradia, à razão de 06 (seis) flats no 3º pavimento e 10 (dez) flats por pavimento, distribuídos no 4º e 5º pavimento, sendo que os flats n°s 303 e 304 são adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD); e

3.1.3 O Subcondomínio Residencial: 216 (duzentos e dezesseis) unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, sendo 20 (vinte) apartamentos de categoria de uso R2V – 2 (conjunto com mais de duas unidades habitacionais,



agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos Residenciais verticais), à razão de 04 (quatro) apartamentos por pavimento, distribuídos do 20º ao 24º pavimento e 196 (cento e noventa e seis) apartamentos de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular) à razão de 12 (doze) apartamentos distribuídos no 6º pavimento, 12 (doze) apartamentos por pavimento, distribuídos do 7º ao 19º pavimento, 08 (oito) apartamentos por pavimento, distribuídos no 20º e 21º pavimento e 04 (quatro) apartamentos por pavimento, distribuídos do 22º ao 24º pavimento, sendo que os apartamentos nºs 601, 602, 603, 604, 605, 611 e 612 localizados no 6º pavimento são adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

CAPÍTULO IV

DO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA

4.1 O Subcondomínio Fachada Ativa é composto de partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da mesma e de partes de propriedade e uso privativos, que são aquelas a seguir relacionadas.

DO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA

NO 1º SUBSOLO: Contém partes de propriedade e uso exclusivo da Loja nº 02, de categoria de uso nR1-6 composta por 08 (oito) vagas para carro, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência (PcD), 01 (uma) vaga para utilitário, 10 (dez) vagas para moto e acesso a parte inferior da referida loja.

NO TÉRREO: Com entrada e saída de pedestres pela Rua da Consolação, contém partes de propriedade e uso exclusivo composta por 02 (duas) unidades autônomas, denominadas "loja-fachada ativa", de nºs 01 de categoria de uso nR1-3 e 02 de categoria de uso nR1-6.



NO 1º E 2º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso exclusivo da Loja nº 02 de categoria de uso nR1-6.

**DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DA UNIDADE AUTÔNOMA DO
SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA**

PAVIMENTO	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
Térreo	Loja – Fachada Ativa (nR1-3)	01
Subsolo ao 2º Pavimento	Loja – Fachada Ativa (nR1-6)	02

ÁREAS E FRAÇÕES

A LOJA Nº 01, DE CATEGORIA DE USO NR1-3, LOCALIZADA NO TÉRREO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 106,250m² e a área comum de 2,608m² (sendo 1,906m² de área coberta e 0,702m² de área descoberta), perfazendo a área total de 108,858m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,010824 e nas outras partes do condomínio.

A LOJA Nº 02, DE CATEGORIA DE USO NR1-6, LOCALIZADA DO SUBSOLO AO 2º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 1.163,00m² (sendo 1.091,730m² de área coberta e 71,270m² de área descoberta) e a área comum de 21,532m² (sendo 15,746m² de área coberta e 5,786m² de área descoberta), perfazendo a área total de 1.184,532m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,089574 e nas outras partes do condomínio.

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 – sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo – 03342-000



A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

4.2 O Subcondomínio Fachada Ativa tem destinação comercial, sendo: a loja nº 01 de categoria de uso NR1-3, destinada a uso de comércio diversificado de âmbito local e a loja nº 02 de categoria de uso NR1-6, destinada a uso de serviços profissionais, podendo, ainda, quaisquer outras atividades de baixo risco ou uso admitido e permitido para o local de acordo com a legislação vigente, ainda que não indicadas anteriormente, restando certo e determinado que as lojas não poderão exercer a mesma atividade comercial e serem concorrentes entre si.

4.3 Toda comunicação visual que as lojas pretenderem utilizar na divulgação de seus produtos e serviços deverá atender à legislação vigente, bem como a Lei Municipal nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa), sob pena de aplicação das sanções legais previstas na referida lei.

4.4 Fica vedada atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com autofalantes ou caixas de som.

4.5 As lojas comprometem-se em manter a regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento.

4.6 O proprietário, e/ou locadores, e/ou ocupantes da loja, declaram e se obrigam a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno, inclusive obedecer aos horários e os locais estabelecidos no Regulamento Interno, para carga e descarga de mercadorias e de bens de qualquer natureza, sendo certo que serão



de sua exclusiva responsabilidade quaisquer problemas decorrentes do não cumprimento.

4.7 Fica expressamente convencionado que as lojas não poderão destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

4.7.1 Lojas 01 e 02: Atividade de boate, casas de show com música ao vivo, casas noturnas, similares, qualquer atividade que produza emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;

4.7.1.1 Loja 01: Atividades similares ou idênticas a agências bancárias, financeiras, casas de câmbio, mercado de capitais, seguros, cartões de crédito, factoring, previdência, asset, capitalização, serviços de investimento, serviços de assessoria financeira e adquirência;

4.7.1.2 A vedação prevista no 4.7.1.1 é específica para a Loja 01 e só poderá ser alterada com expressa anuência do proprietário da Loja 02, enquanto o proprietário da Loja 02 ou empresas de seu grupo econômico exercerem tais atividades no local.

4.7.2 Lojas 01 e 02: Venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, provenientes de sinistro, falência ou lojas de desconto; instalação, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, açougue e peixaria desde que realizem a manipulação dos produtos no local, materiais explosivos, tintas, combustíveis, clubes, agremiações, sindicatos, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadorias ou serviços que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários





inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, a critério da Administração, bem como atividades que por sua natureza possam trazer perturbações ao condomínio.

4.8 Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente das lojas deverão ser transportados e depositados pelo proprietário/locatário/ocupante, por sua conta e responsabilidade exclusiva, no recipiente localizado na parte externa do condomínio, nos horários e dias determinados pelo regulamento interno.

4.9 Todas as benfeitorias e obras civis que as lojas necessitam serão realizadas pelo locador/ocupante, mas sua execução dependerá sempre de prévia autorização do proprietário e dependerá de prévia autorização das autoridades competentes, se exigível em lei.

4.10 Os anúncios e letreiros luminosos das lojas serão instalados sem qualquer tipo de cobrança por parte do Condomínio, em local pré-determinado e de acordo com a legislação vigente. Fica vedada a utilização de faixas e placas de madeira indicativas de promoção, aviso, liquidação etc.

4.10.1 O espaço existente para publicidade na Fachada Ativa destina-se a Loja 02. A Loja 01 deverá utilizar-se de publicidade recuada (um metro no interior do imóvel) em atenção à Lei Cidade Limpa.

4.11 Os proprietários ou locatários das lojas não poderão em hipótese alguma, instalar aparelhos de ar condicionado e/ou tomada de ar, em local diferente dos especificados para tal fim.

4.12 As lojas deverão ser mantidas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às respectivas entradas,





vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios e equipamentos.

4.13 O empreendimento possui as lojas (fachada ativa) localizadas no alinhamento do passeio público da Rua da Consolação, tendo o objetivo de estimular novas conexões na escala local que privilegiem o pedestre e, ao mesmo tempo, o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

4.14 As áreas da Fachada Ativa (Lojas) não poderão ser fechadas com edificações. A infração à disposição, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

4.15 A Loja do SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA, poderá funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia e 07 (sete) dias por semana, devendo respeitar as demais disposições previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

CAPÍTULO V **DO SUBCONDOMÍNIO FLAT**

5.1 O Subcondomínio Flat é composto de partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da mesma e de partes de propriedade e uso privativos ou unidades autônomas, que são aquelas abaixo relacionadas.

DO SUBCONDOMÍNIO FLAT

NO 1º SUBSOLO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: poços de elevador sem acesso, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo, vazio e reservatórios inferiores.



NO TÉRREO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: lobby, 02 (dois) poços de elevador, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, caixa de escada dotada de porta corta fogo e pressurização da escada.

NO 1º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, hall, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, vazios, 02 (dois) banhos para funcionários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino e área de preparação de alimentos para funcionários (APA FUNC).

NO 2º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: poços de elevador sem acesso, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, caixa de escada dotada de porta corta fogo sem acesso e pressurização da escada.

NO 3º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, shafts elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, circulações, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, lavanderia com terraço, 02 (dois) WCs, sendo 01 (um) feminino e 01(um) masculino, espaço fitness com terraços, área técnica hidráulica e coworking com terraço. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 06 (seis) flats de categoria de uso nR1-12 de n°s **301** (tipo 1), **302** (tipo 1), **303** (tipo 2), **304** (tipo 4), **305** (tipo 5) e **312** (tipo 3), sendo que os flats n°s 303 (tipo 2) e 304 (tipo 4), são adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

NO 4º E 5º PAVIMENTO: Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, shafts elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, circulações, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada e área técnica hidráulica. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 10 (dez) flats de categoria de uso nR1-12, de finais "01" (tipo 1), "02" (tipo 1), "03" (tipo 2), "04" (tipo 4), "05" (tipo 4), "06" (tipo 4), "07" (tipo 4), "08" (tipo 5), "09" (tipo 6) e "12" (tipo 3).

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA
DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO
SUBCONDOMÍNIO FLAT

ANDAR	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
3º Pavimento	Flat (nR1-12)	301 (tipo 1), 302 (tipo 1), 303 (tipo 2), 304 (tipo 4), 305 (tipo 5) e 312 (tipo 3)
4º Pavimento	Flat (nR1-12)	401 (tipo 1), 402 (tipo 1), 403 (tipo 2), 404 (tipo 4), 405 (tipo 4), 406 (tipo 4), 407 (tipo 4), 408 (tipo 5), 409 (tipo 6) e 412 (tipo 3)



5º Pavimento	Flat (nR1-12)	501 (tipo 1), 502 (tipo 1), 503 (tipo 2), 504 (tipo 4), 505 (tipo 4), 506 (tipo 4), 507 (tipo 4), 508 (tipo 5), 509 (tipo 6) e 512 (tipo 3)
--------------	---------------	--

ÁREAS E FRAÇÕES

OS FLATS NºS 301 (TIPO 1) E 302 (TIPO 1), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADOS NO 3º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 37,900m² e a área comum de 31,305m² (sendo 30,667m² de área coberta e 0,638m² de área descoberta), perfazendo a área total de 69,205m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005947 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 303 (TIPO 2), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 35,400m² e a área comum de 29,019m² (sendo 28,427m² de área coberta e 0,592m² de área descoberta), perfazendo a área total de 64,419m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005513 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 304 (TIPO 4), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 24,420m² e a área comum de 20,326m² (sendo 19,911m² de área coberta e 0,415m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,746m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003861 e nas outras partes do condomínio.



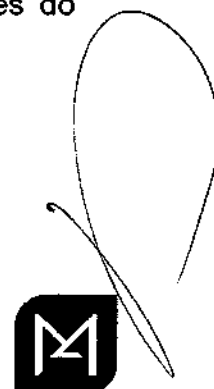


O FLAT Nº 305 (TIPO 5), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 25,070m² e a área comum de 20,890m² (sendo 20,465m² de área coberta e 0,425m² de área descoberta), perfazendo a área total de 45,960m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003969 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 312 (TIPO 3), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 36,090m² e a área comum de 29,585m² (sendo 28,982m² de área coberta e 0,603m² de área descoberta), perfazendo a área total de 65,675m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005620 e nas outras partes do condomínio.

OS FLATS Nº 401 (TIPO 1) E 402 (TIPO 1), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possuem a área privativa de 37,420m² e a área comum de 30,888m² (sendo 30,258m² de área coberta e 0,630m² de área descoberta), perfazendo a área total de 68,308m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005868 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 403 (TIPO 2), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 34,990m² e a área comum de 28,663m² (sendo 28,079m² de área coberta e 0,584m² de área descoberta), perfazendo a área total de 63,653m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005445 e nas outras partes do condomínio.





OS FLATS NºS 404 (TIPO 4), 405 (TIPO 4), 406 (TIPO 4) E 407 (TIPO 4), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADOS NO 4º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 24,330m² e a área comum de 20,247m² (sendo 19,834m² de área coberta e 0,413m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,577m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003846 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 408 (TIPO 5), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 25,150m² e a área comum de 20,926m² (sendo 20,499m² de área coberta e 0,427m² de área descoberta), perfazendo a área total de 46,076m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003975 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 409 (TIPO 6), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 25,890m² e a área comum de 21,534m² (sendo 21,095m² de área coberta e 0,439m² de área descoberta), perfazendo a área total de 47,424m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004091 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 412 (TIPO 3), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 4º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 35,680m² e a área comum de 29,228m² (sendo 28,632m² de área coberta e 0,596m² de área descoberta), perfazendo a área total de 64,908m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005552 e nas outras partes do condomínio.



OS FLATS Nº 501 (TIPO 1) E 502 (TIPO 1), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 37,420m² (sendo 35,140m² de área coberta e 2,280m² de área descoberta) e a área comum de 29,888m² (sendo 29,279m² de área coberta e 0,609m² de área descoberta), perfazendo a área total de 67,308m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005678 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 503 (TIPO 2), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 34,990m² (sendo 32,420m² de área coberta e 2,570m² de área descoberta) e a área comum de 25,967m² (sendo 25,438m² de área coberta e 0,529m² de área descoberta), perfazendo a área total de 60,957m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004933 e nas outras partes do condomínio.

OS FLATS NºS 504 (TIPO 4), 505 (TIPO 4), 506 (TIPO 4) E 507 (TIPO 4), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADOS NO 5º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 24,330m² e a área comum de 20,247m² (sendo 19,834m² de área coberta e 0,413m² de área descoberta), perfazendo a área total de 44,577m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003846 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 508 (TIPO 5), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possui a área privativa de 25,150m² e a área comum de 20,926m² (sendo 20,499m² de área coberta e 0,427m² de área descoberta), perfazendo a área total de 46,076m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003975 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 509 (TIPO 6), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 25,890m² e a área comum de 21,534m² (sendo 21,095m² de área coberta e 0,439m² de área descoberta), perfazendo a área total de 47,424m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004091 e nas outras partes do condomínio.

O FLAT Nº 512 (TIPO 3), DE CATEGORIA DE USO NR1-12, LOCALIZADO NO 5º PAVIMENTO DO “NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES”, possui a área privativa de 35,680m² (sendo 33,040m² de área coberta e 2,640m² de área descoberta) e a área comum de 28,072m² (sendo 27,500m² de área coberta e 0,572m² de área descoberta), perfazendo a área total de 63,752m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,005333 e nas outras partes do condomínio.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

5.2 O Subcondomínio Flat é composto por “Flats” que terão destinação não residencial, ou seja, serviços de hospedagem ou moradia, sendo admitido locação por temporada, por meio de contratos de hospedagem os quais serão regulados por Assembleia Geral ou legislação vigente, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes.

5.2.1 Para as locações por curta temporada, ou seja, inferior a 90 (noventa) dias, estas poderão ser realizadas por meio das plataformas de locações que fazem a intermediação entre proprietários que têm um imóvel e locatários à procura de

um aluguel curto e/ou descomplicado, tais como: Airbnb, TripAdvisor, Homestay, AlugueTemporada, 9Flats, Couchsurfing, Booking, entre outros.

5.2.2 O proprietário da unidade autônoma deverá definir junto a plataforma de locação, mencionada no parágrafo anterior um prazo mínimo e máximo para as reservas.

5.2.3 As reservas serão mediadas pela plataforma de locação, sem assinatura de contrato de aluguel, não configurando a ideia de permanência e habitualidade que caracterizam as regras dispostas na Lei Nº 8.245/1991.

5.3 A responsabilidade pelo cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias e outras relacionadas a mão de obra empregada no **Subcondomínio Flat**, será de sua exclusiva responsabilidade e de seus condôminos ou de sua Administradora ou Operadora, conforme ajuste que vier a ser firmado, isentando de quaisquer responsabilidades o **Subcondomínio Residencial** e seus condôminos e o **Subcondomínio Fachada Ativa** e seus condôminos.

5.4 A obtenção da respectiva licença de funcionamento ou outras necessárias caberá aos proprietários das unidades autônomas e não ao **Subcondomínio Flat**. A obtenção de referidas licenças poderá ser realizada de forma individual ou conjunta, podendo ser com auxílio da Operadora ou pela Administradora do **Subcondomínio Flat** na forma que vier a ser definida.

5.5 O proprietário da unidade autônoma deverá realizar o cadastro do ocupante na administração do **Subcondomínio Flat**, para fins de controle.

CAPÍTULO VI
DO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

6.1 O Subcondomínio Residencial é composto de partes de propriedade e uso comum e uso exclusivo da mesma e de partes de propriedade e uso privativos, que são aquelas abaixo relacionadas.

NO 1º SUBSOLO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: poços de elevador sem acesso, vazio, sala de pressurização dotada de porta corta fogo com antecâmara dotada de porta corta fogo e reservatórios inferiores.

NO TÉRREO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: lobbys, circulações, 02 (dois) poços de elevador, caixa de escada dotada de porta corta fogo, pressurização escada, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, 02 (dois) W.C.s, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, área técnica hidráulica, shaft, pet care, duto pressurização escada e bicicletário/oficina com área técnica ar condicionado e 110 (cento e dez) vagas para bicicletas.

NO 1º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, hall, shafts elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, circulação, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, circulação funcionários, 02 (dois) banhos para funcionários, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, área técnica hidráulica, copa funcionários, salão de festas com copa e 02 (dois) W.Cs, sendo 01 (um) para portadores de necessidades especiais (PNE) e vazios.

NO 2º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulações, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, espaços fitness com lazer descoberto crossfit, espaço pilates, spa/relax, área técnica hidráulica e shaft elétrica, 02 (dois) W.Cs para portadores de necessidades especiais (PNE), sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, lavanderia, espaço multiuso (coworking/festas) com área de preparação de alimentos (APA), lazer descoberto festas e lazer descoberto apoio festas, salão de jogos, shafts, sistema e vazios.

DO 3º AO 5º PAVIMENTO: Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: poços de elevador sem acesso, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada sem acesso e pressurização da escada.

DO 6º AO 19º PAVIMENTO: Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulações, shafts elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada e área técnica hidráulica. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos de categoria de uso HMP de finais "01" (tipo 1), "02" (tipo 1), "03" (tipo 2), "04" (tipo 3), "05" (tipo 4), "06" (tipo 4), "07" (tipo 4), "08" (tipo 6), "09" (tipo 7), "10" (tipo 5), "11" (tipo 3) e "12" (tipo 2), sendo que os apartamentos de categoria de uso HMP nºs 601 (tipo 1), 602 (tipo 1), 603 (tipo 2), 604 (tipo 3), 605 (tipo 4), 611 (tipo 3) e 612 (tipo 2), localizados no 6º pavimento são adaptáveis para pessoa com deficiência (PcD).

DO 20º E 21º PAVIMENTO: Contém, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulações, shafts elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada e área técnica hidráulica. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 12 (doze) apartamentos, sendo 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso R2v-2 de finais "01" (tipo 1), "02" (tipo 1), "03" (tipo 2) e "12" (tipo 2); e 08 (oito) apartamentos de categoria de uso HMP de finais "04" (tipo 3), "05" (tipo 4), "06" (tipo 4), "07" (tipo 4), "08" (tipo 6), "09" (tipo 7), "10" (tipo 5) e "11" (tipo 3).

NO 22º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulação, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, área técnica hidráulica e área de lazer descoberto com Spa e 02 (dois) W.Cs PNE, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 08 (oito) apartamentos, sendo 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso R2v-2 de nºs 2201 (tipo 1), 2202 (tipo 1), 2203 (tipo 2) e 2212 (tipo 2) e 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso HMP de nºs 2204 (tipo 3), 2205 (tipo 4), 2210 (tipo 5) e 2211 (tipo 3).

NO 23º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulações, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada, área técnica hidráulica, laje impermeabilizada e pergolado. Além de partes de propriedade e



uso exclusivo composta por 08 (oito) apartamentos, sendo 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso R2v-2 de nºs **2301** (tipo 1), **2302** (tipo 1), **2303** (tipo 2) e **2312** (tipo 2) e 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso HMP de nºs **2304** (tipo 3), **2305** (tipo 4), **2310** (tipo 5) e **2311** (tipo 3).

NO 24º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum, tais como: 02 (dois) poços de elevador, circulações, shaft elétrica, elétrica da administração geral (ELE ADM) /Sala técnica, hidrante, caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, pressurização da escada e área técnica hidráulica. Além de partes de propriedade e uso exclusivo composta por 08 (oito) apartamentos, sendo 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso R2v-2 de nºs **2401** (tipo 1), **2402** (tipo 1), **2403** (tipo 2) e **2412** (tipo 2) e 04 (quatro) apartamentos de categoria de uso HMP de nºs **2404** (tipo 3), **2405** (tipo 4), **2410** (tipo 5) e **2411** (tipo 3).

NO BARRILETE: Contém partes de propriedade e uso comum tal como: caixa de escada dotada de porta corta fogo, vazio dos elevadores, pressurização da escada, alçapão, barrilete com casa de bombas e laje impermeabilizada.

NO RESERVATÓRIOS: Contém partes de propriedade e uso comum tal como: escada marinheiro, alçapão, laje impermeabilizada e reservatórios.

NA COBERTURA: Contém partes de propriedade e uso comum tal como: escada marinheiro, vazio, alçapões e laje impermeabilizada.

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO
SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL

☎ +55 11 2676-2021

📞 +55 11 99135-7806

✉ contato@marcosaluvei.com.br

🌐 www.marcosaluvei.com.br

📍 Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



386659

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO



ANDAR	UNIDADE AUTÔNOMA	DESIGNAÇÃO
6º Pavimento	Apartamento (HMP)	601 (tipo 1), 602 (tipo 1), 603 (tipo 2), 604 (tipo 3), 605 (tipo 4), 606 (tipo 4), 607 (tipo 4), 608 (tipo 6), 609 (tipo 7), 610 (tipo 5), 611 (tipo 3) e 612 (tipo 2)
7º Pavimento	Apartamento (HMP)	701 (tipo 1), 702 (tipo 1), 703 (tipo 2), 704 (tipo 3), 705 (tipo 4), 706 (tipo 4), 707 (tipo 4), 708 (tipo 6), 709 (tipo 7), 710 (tipo 5), 711 (tipo 3) e 712 (tipo 2)
8º Pavimento	Apartamento (HMP)	801 (tipo 1), 802 (tipo 1), 803 (tipo 2), 804 (tipo 3), 805 (tipo 4), 806 (tipo 4), 807 (tipo 4), 808 (tipo 6), 809 (tipo 7), 810 (tipo 5), 811 (tipo 3) e 812 (tipo 2)
9º Pavimento	Apartamento (HMP)	901 (tipo 1), 902 (tipo 1), 903 (tipo 2), 904 (tipo 3), 905 (tipo 4), 906 (tipo 4), 907 (tipo 4), 908 (tipo 6), 909 (tipo 7), 910 (tipo 5), 911 (tipo 3) e 912 (tipo 2)
10º Pavimento	Apartamento (HMP)	1001 (tipo 1), 1002 (tipo 1), 1003 (tipo 2), 1004 (tipo 3), 1005 (tipo 4), 1006 (tipo 4), 1007 (tipo 4), 1008 (tipo 6), 1009 (tipo 7), 1010 (tipo 5), 1011 (tipo 3) e 1012 (tipo 2)
11º Pavimento	Apartamento (HMP)	1101 (tipo 1), 1102 (tipo 1), 1103 (tipo 2), 1104 (tipo 3), 1105 (tipo 4), 1106 (tipo 4), 1107 (tipo 4), 1108 (tipo 6), 1109 (tipo 7), 1110 (tipo 5), 1111 (tipo 3) e 1112 (tipo 2)

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



386659

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO



12º Pavimento	Apartamento (HMP)	1201 (tipo 1), 1202 (tipo 1), 1203 (tipo 2), 1204 (tipo 3), 1205 (tipo 4), 1206 (tipo 4), 1207 (tipo 4), 1208 (tipo 6), 1209 (tipo 7), 1210 (tipo 5), 1211 (tipo 3) e 1212 (tipo 2)
13º Pavimento	Apartamento (HMP)	1301 (tipo 1), 1302 (tipo 1), 1303 (tipo 2), 1304 (tipo 3), 1305 (tipo 4), 1306 (tipo 4), 1307 (tipo 4), 1308 (tipo 6), 1309 (tipo 7), 1310 (tipo 5), 1311 (tipo 3) e 1312 (tipo 2)
14º Pavimento	Apartamento (HMP)	1401 (tipo 1), 1402 (tipo 1), 1403 (tipo 2), 1404 (tipo 3), 1405 (tipo 4), 1406 (tipo 4), 1407 (tipo 4), 1408 (tipo 6), 1409 (tipo 7), 1410 (tipo 5), 1411 (tipo 3) e 1412 (tipo 2)
15º Pavimento	Apartamento (HMP)	1501 (tipo 1), 1502 (tipo 1), 1503 (tipo 2), 1504 (tipo 3), 1505 (tipo 4), 1506 (tipo 4), 1507 (tipo 4), 1508 (tipo 6), 1509 (tipo 7), 1510 (tipo 5), 1511 (tipo 3) e 1512 (tipo 2)
16º Pavimento	Apartamento (HMP)	1601 (tipo 1), 1602 (tipo 1), 1603 (tipo 2), 1604 (tipo 3), 1605 (tipo 4), 1606 (tipo 4), 1607 (tipo 4), 1608 (tipo 6), 1609 (tipo 7), 1610 (tipo 5), 1611 (tipo 3) e 1612 (tipo 2)
17º Pavimento	Apartamento (HMP)	1701 (tipo 1), 1702 (tipo 1), 1703 (tipo 2), 1704 (tipo 3), 1705 (tipo 4), 1706 (tipo 4), 1707 (tipo 4), 1708 (tipo 6), 1709 (tipo 7), 1710 (tipo 5), 1711 (tipo 3) e 1712 (tipo 2)
18º Pavimento	Apartamento (HMP)	1801 (tipo 1), 1802 (tipo 1), 1803 (tipo 2), 1804 (tipo 3), 1805 (tipo 4), 1806 (tipo 4), 1807 (tipo 4), 1808 (tipo 6), 1809 (tipo 7), 1810 (tipo 5), 1811 (tipo 3) e 1812 (tipo 2)

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



386659

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO



19º Pavimento	Apartamento (HMP)	1901 (tipo 1), 1902 (tipo 1), 1903 (tipo 2), 1904 (tipo 3), 1905 (tipo 4), 1906 (tipo 4), 1907 (tipo 4), 1908 (tipo 6), 1909 (tipo 7), 1910 (tipo 5), 1911 (tipo 3) e 1912 (tipo 2)
20º Pavimento	Apartamento (HMP)	2004 (tipo 3), 2005 (tipo 4), 2006 (tipo 4), 2007 (tipo 4), 2008 (tipo 6), 2009 (tipo 7), 2010 (tipo 5) e 2011 (tipo 3)
20º Pavimento	Apartamento (R2v-2)	2001 (tipo 1), 2002 (tipo 1), 2003 (tipo 2) e 2012 (tipo 2)
21º Pavimento	Apartamento (HMP)	2104 (tipo 3), 2105 (tipo 4), 2106 (tipo 4), 2107 (tipo 4), 2108 (tipo 6), 2109 (tipo 7), 2110 (tipo 5) e 2111 (tipo 3)
21º Pavimento	Apartamento (R2v-2)	2101 (tipo 1), 2102 (tipo 1), 2103 (tipo 2) e 2112 (tipo 2)
22º Pavimento	Apartamento (HMP)	2204 (tipo 3), 2205 (tipo 4), 2210 (tipo 5) e 2211 (tipo 3)
22º Pavimento	Apartamento (R2v-2)	2201 (tipo 1), 2202 (tipo 1), 2203 (tipo 2) e 2212 (tipo 2)
23º Pavimento	Apartamento (HMP)	2304 (tipo 3), 2305 (tipo 4), 2310 (tipo 5) e 2311 (tipo 3)
23º Pavimento	Apartamento (R2v-2)	2301 (tipo 1), 2302 (tipo 1), 2303 (tipo 2) e 2312 (tipo 2)
24º Pavimento	Apartamento (HMP)	2404 (tipo 3), 2405 (tipo 4), 2410 (tipo 5) e 2411 (tipo 3)
24º Pavimento	Apartamento (R2v-2)	2401 (tipo 1), 2402 (tipo 1), 2403 (tipo 2) e 2412 (tipo 2)

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



ÁREAS E FRAÇÕES

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAIS "1" (TIPO 1) E "2" (TIPO 1), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 19º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 35,140m² e a área comum de 19,038m² (sendo 15,728m² de área coberta e 3,310m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,178m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004541 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO R2V-2, DE FINAIS "1" (TIPO 1) E "2" (TIPO 1) LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 20º E 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 35,140m² e a área comum de 19,038m² (sendo 15,728m² de área coberta e 3,310m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,178m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004541 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAIS "3" (TIPO 2) E "12" (TIPO 2) LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 19º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 32,420m² e a área comum de 17,460m² (sendo 14,425m² de área coberta e 3,035m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,880m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004165 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO R2V-2, DE FINAIS "3" (TIPO 2) E "12" (TIPO 2), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, NO 20º E 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 32,420m² e a área comum de 17,460m² (sendo 14,425m² de área coberta e 3,035m² de área descoberta), perfazendo a área total de

49,880m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004165 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAIS "4" (TIPO 3) E "11" (TIPO 3) LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 24,400m² e a área comum de 13,185m² (sendo 10,893m² de área coberta e 2,292m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,585m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003145 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAIS "5" (TIPO 4), "6" (TIPO 4) E "7" (TIPO 4), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 24,330m² e a área comum de 13,158m² (sendo 10,870m² de área coberta e 2,288m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,488m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003138 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAL "8" (TIPO 6), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 25,150m² e a área comum de 13,597m² (sendo 11,234m² de área coberta e 2,363m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,747m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003243 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAL "9" (TIPO 7), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 25,890m² e a área comum de 13,993m² (sendo 11,560m² de área coberta e



2,433m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,883m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003338 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAL "10" (TIPO 5) LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 6º AO 21º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 25,100m² e a área comum de 13,567m² (sendo 11,208m² de área coberta e 2,359m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,667m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003237 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO R2V-2, DE FINAIS "1" (TIPO 1) E "2" (TIPO 1), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 22º AO 24º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 35,140m² e a área comum de 19,038m² (sendo 15,728m² de área coberta e 3,310m² de área descoberta), perfazendo a área total de 54,178m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004541 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO R2V-2, DE FINAIS "3" (TIPO 2) E "12" (TIPO 2), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 22º AO 24º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 32,420m² e a área comum de 17,460m² (sendo 14,425m² de área coberta e 3,035m² de área descoberta), perfazendo a área total de 49,880m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,004165 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAIS "4" (TIPO 3) E "11" (TIPO 3), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 22º AO 24º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a



área privativa de 24,400m² e a área comum de 13,185m² (sendo 10,893m² de área coberta e 2,292m² de área descoberta), perfazendo a área total de 37,585m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003145 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAL "5" (TIPO 4) LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 22º AO 24º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 25,150m² e a área comum de 13,597m² (sendo 11,234m² de área coberta e 2,363m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,747m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003243 e nas outras partes do condomínio.

OS APARTAMENTOS, DE CATEGORIA DE USO HMP, DE FINAL "10" (TIPO 5), LOCALIZADOS, RESPECTIVAMENTE, DO 22º AO 24º PAVIMENTO DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES", possuem a área privativa de 25,100m² e a área comum de 13,567m² (sendo 11,208m² de área coberta e 2,359m² de área descoberta), perfazendo a área total de 38,667m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,003237 e nas outras partes do condomínio.

A fração ideal no solo e nas outras partes comuns atende ao parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil em vigor, alterado pelo artigo 58 da Lei 10.931/2004.

6.2 O Subcondomínio Residencial tem destinação exclusivamente residencial, sendo cada uma das unidades destinadas ao uso e ocupação unifamiliar, poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se no caso de locação, que esta será regida pelos artigos 568 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, "a", "4" da lei 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para as locações por curta temporada, ou seja, inferior a 90 (noventa) dias, estas poderão ser realizadas por meio das plataformas de locações que fazem a intermediação entre proprietários que têm um imóvel e locatários à procura de um aluguel curto e/ou descomplicado, tais como: Airbnb, TripAdvisor, Homestay, AlugueTemporada, 9Flats, Couchsurfing, Booking, entre outros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para as locações de períodos curtos, será de responsabilidade do Subcondomínio Residencial, a manutenção da ordem e do padrão do Edifício, fazendo como que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o condomínio isento de qualquer responsabilidade civil ou criminal, advinda da referida locação.

CAPÍTULO VII

DAS ÁREAS COMPARTILHADAS ENTRES OS SUBCONDOMÍNIOS

7.1 São áreas comum compartilhadas as elencadas abaixo, onde os subcondomínios que compartilharão poderão ter acesso e a sua conservação será rateada entre eles, conforme tabela de rateio existente nesta convenção.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDOMÍNIOS FACHADA ATIVA, FLAT E RESIDENCIAL

NO 1º SUBSOLO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: rampa para veículos, lixo, área técnica, sistema, sala de segurança, sala de dados, área de preparação de alimentos para funcionários (APA), banho funcionário para portadores de necessidades especiais (PNE), centro de medição, câmaras transformadoras, armário QTAs/QGTBs (quadro de sistemas)

e área de circulação de pedestres.

NO TÉRREO: Com entrada e saída de veículos pela Rua da Consolação, contém partes de propriedade e uso comum tais como: rampa para veículos, jardins e medidores.

NO 1º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: reservatório de escoamento superficial.

ÁREAS COMUNS DE UTILIZAÇÃO COMPARTILHADA ENTRE OS SUBCONDÔMINIOS FLAT E RESIDENCIAL

NO 1º SUBSOLO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo com local para cadeira de rodas, hall de acesso, gerador de emergência dotado de porta corta fogo com fossos dotados de porta corta fogo e acesso aos reservatórios inferiores.

NO TÉRREO: Com entrada e saída de pedestres pela Rua da Consolação, contém partes de propriedade e uso comum tais como: jardim, portaria com W.C., hall serviços, delivery, lixo, caixa de escada de acesso ao subsolo e vazio.

NO 1º PAVIMENTO: Contém partes de propriedade e uso comum tais como: reservatórios de aproveitamento de águas pluviais.

7.2. De forma geral todos os Subcondomínios deverão permitir acesso um ao outro, nas áreas comuns, quando houver necessidade, mediante anuência prévia.

CAPÍTULO VIII
DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

8.1 As partes e serviços comuns serão utilizados de conformidade com seus destinos e de acordo com as disposições contidas na presente Convenção e do futuro Regimento Interno de cada Subcondomínio, sendo elas de livre utilização (i) por todos os condôminos do respectivo Subcondomínio o quando exclusivas ao mesmo, ou, (ii) por todos os condôminos dos respectivos Subcondomínio, independentemente da sua localização, quando comum entre eles.

8.2 As partes ou dependências de uso comum do condomínio, tais como, corredores, áreas de circulação, hall's, elevadores, etc. devem ser conservadas livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado, sob pena de imediata remoção, correndo as despesas por conta do(s) condômino(s) faltoso(s).

8.3 No interior de cada unidade, o respectivo proprietário e/ou ocupante, tem toda liberdade de ação compatível com as normas de boa ordem, bons costumes, segurança, sossego, saúde e bem estar dos demais condôminos ou ocupantes das demais unidades.

8.4 Sem prejuízo da estrita observância destas normas, tudo quanto possa interessar ao uso e ao gozo geral do Condomínio e suas dependências e serventias comuns, será decidido por deliberação dos senhores condôminos, na forma adiante prevista e também regulada em regimento interno de cada Subcondomínio.

8.5 Todas as reclamações ou exigências dos condôminos relativas ao uso e gozo do Condomínio em geral, suas dependências ou serventias comuns e sua conservação e limpeza, serão levadas ao conhecimento do Síndico ou

Subsíndico (do seu respectivo Subcondomínio) que determinará as providências necessárias.

8.5.1 Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar a fachada do condomínio, fazendo suas regulares manutenções nos termos do Manual de Áreas Comuns, a ser entregue ao Síndico ou Subsíndico.

8.6 Cada condômino será pessoalmente responsável pelo proceder das pessoas de sua dependência e bem assim, pelo das que, com seu beneplácito, penetrarem no Condomínio.

8.7 Os Subcondomínios Flat e Residencial obrigam-se, a critério de cada um, a contratar empresa especializada em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns do mesmo, tais como, os elevadores, gerador, bombas de água, portões automáticos, antena coletiva, interfone, caixas acopladas das bacias dos banheiros, luzes de emergência, etc., visando tal manutenção, que deverá ser mensal, a manter o bom funcionamento dos mesmos, devendo, ainda, quando necessário, substituir os vedantes das torneiras e misturadores.

8.8 Para início das atividades do Condomínio, a INCORPORADORA se reserva, desde já, o direito de firmar os contratos para prestação dos serviços essenciais ao seu funcionamento, ficando o Condomínio, a partir de sua instalação, automaticamente sub-rogado nos direitos e obrigações de tais contratações. A prerrogativa aqui estabelecida não dá direito a INCORPORADORA de pleitear quaisquer valores que eventualmente ela tenha pago ou investido antes da instituição do Condomínio, em decorrência de tais contratações. Da mesma forma, o Condomínio, caso queira distratar referidos contratos, observadas, contudo, as condições lá convencionadas, deverá manter a INCORPORADORA indene de quaisquer responsabilidades e indenizações que possam advir de

eventuais distritos, independentemente do quanto disposto a este respeito em aludidos contratos.

8.9 Os Subcondomínios Flat e Residencial obrigam-se, no mínimo anualmente, a revisar e refazer o rejuntamento dos pisos cerâmicos, de pedra ou de granito, bem como, das paredes com azulejos, especialmente nos pontos de encontro entre as paredes e os pisos nas áreas comuns. Para limpeza das áreas aqui mencionadas, deverão ser utilizados somente água e sabão neutro, não devendo ser utilizados detergentes agressivos, ácidos ou soda cáustica. A não observância de tais recomendações poderá causar infiltrações, vazamentos e danos nas impermeabilizações.

8.10 As áreas frias da edificação, tais como, banheiros, terraços e térreo, deverão ser lavadas apenas com água e sabão neutro, utilizando-se apenas para tanto pano úmido e nunca baldes ou mangueiras, evitando-se o aparecimento de infiltrações e vazamentos. Não devem ser utilizados aparelhos dos tipos "WAP" ou "VAPORETTO", os quais podem estragar os rejuntos, inclusive ácidos de quaisquer tipos.

8.11. Ao condômino que em cuja unidade autônoma for realizada obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência do síndico ou subsíndico, 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.

8.12 O Condomínio responsabiliza-se pela conservação e manutenção dos exemplares arbóreos existentes no Condomínio e/ou no seu entorno, sendo que

qualquer intervenção nos mesmos deverá ser aprovada pelos órgãos competentes, sob pena de incorrer nas penalidades estabelecidas pela legislação vigente, observando-se, ainda o disposto nesta convenção.

8.13 O Regimento Interno de cada Subcondomínio estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico dos Subcondomínios e do Condomínio.

CAPÍTULO IX

DAS VAGAS DE GARAGEM EXISTENTES NO CONDOMÍNIO

9.1 NO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA: contém 08 (oito) vagas para carro, 01 (uma) vaga para pessoa com deficiência (PcD), 01 (uma) vaga para utilitário e 10 (dez) vagas para moto localizadas no subsolo, com acesso por rampa pela Rua da Consolação, numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

9.1.1. Todas as vagas para carro, a vaga para pessoa com deficiência (PcD), a vaga para utilitário e as vagas para moto são de uso exclusivo da Loja nº 02.

9.1.2. Caso o espaço da garagem seja explorado comercialmente, deverá seguir as regras abaixo:

9.1.3 A administração do espaço da garagem, poderá ser feita por uma empresa idônea e reconhecida no mercado, cabendo a esta adotar as normas para o seu funcionamento.

9.1.4 O espaço da garagem visa atender a Loja 02 do Subcondomínio Fachada Ativa e seus visitantes, cabendo ao proprietário da Loja 02 ou empresa por ele



contratada a responsabilidade pela gestão das vagas e pagamento do seguro correspondente."

9.1.5 A eventual operadora/administradora do espaço da garagem comprometer-se-á em prestar bons serviços, respeitando o Condomínio.

9.1.6 Fica assegurado o direito a administradora da garagem, de, a seu critério exclusivo, utilizar as paredes, pilares, compartimentos que são áreas de uso exclusivo dos estacionamentos, com publicidade interna e externa, merchandising, administração, caixa, quiosques, recepção e etc.

9.2 **NO SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL:** contém um bicicletário, no térreo, com capacidade para 110 (cento e dez) vagas para bicicletas de uso comum do condomínio.

9.2.1 Os condôminos que desejarem utilizar-se das vagas para bicicletas deverão manifestar interesse, sendo que se houver número superior de interessados em relação a capacidade de vagas, será feito um sistema rotativo anualmente, mediante sorteio, em Assembleia Geral Extraordinária.

CAPÍTULO X

DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS DO "NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"

10.1 O Condomínio será utilizado pelo condômino com observância das normas de boa vizinhança, e sem prejudicar ou causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes de propriedade





e uso comuns por todos e das áreas comuns de uso exclusivo pelos condôminos do respectivo Subcondomínio.

10.2 Os condôminos poderão exercer direitos e estes, juntamente com seus empregados e prepostos, com os usuários e visitantes (no que lhes couber), deverão cumprir obrigações, além de se sujeitarem às proibições previstas na presente Convenção, a saber:

10.3 São direitos dos condôminos:

a) usar suas respectivas unidades autônomas, e as partes de propriedade comum, de modo compatível com as respectivas destinações, obedecidas as normas legais, as contidas nesta Convenção, as disposições do futuro Regimento Interno dos respectivos Subcondomínios;

b) livremente dispor, alienar, ou onerar sua unidade autônoma, independentemente do consentimento dos demais condôminos;

c) promover modificações ou reformas internas em suas unidades, independentemente do consentimento dos demais condôminos, desde que respeitadas as normas técnicas apropriadas, a segurança da edificação e as normas desta Convenção, com prévia autorização do síndico e apresentação de ART de profissionais que acompanharão os trabalhos;

d) comparecer às Assembleias dos Condôminos, previstas nesta Convenção e, nelas discutir propostas, propor soluções de interesse do Condomínio, votar e ser votado, desde que esteja quite com as despesas condominiais e observadas as restrições contidas nesta Convenção.





10.4 São obrigações dos condôminos:

a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno dos Subcondomínios;

b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio e do Subcondomínio a que estiver vinculada a respectiva unidade autônoma, sendo certo que referido endereço deverá ser sempre em território brasileiro;

c) contribuir com o numerário suficiente para fazer frente às despesas ordinárias ou normais e extraordinárias do Subcondomínio, aprovadas pelas Assembleias Gerais, bem como, para as despesas essas que também abrangerão, proporcionalmente, parte das despesas do Condomínio Geral;

d) pagar as multas que lhes forem impostas por infrações às disposições desta Convenção ou ao futuro Regimento Interno dos respectivos Subcondomínio;

e) conservar e reparar a sua custa exclusiva, tudo quanto diga respeito a sua unidade autônoma;

f) ressarcir o Condomínio, por sua conta exclusiva, dos danos que, mesmo involuntariamente, causar às partes comuns do mesmo;

g) reparar ou indenizar os danos causados às demais unidades autônomas decorrentes de desgastes e defeitos de obras verificadas em sua respectiva unidade;





- h) utilizar-se de seus direitos de forma a não prejudicar, impedir ou turbar o exercício de iguais direitos por parte dos demais condôminos;
- i) não causar danos ou incômodo aos demais condôminos, nem criar obstáculos de qualquer tipo à plena utilização das partes comuns;
- j) manter a forma, aspecto externo, tonalidade das pinturas e esquadrias externas do Condomínio, observando o disposto no capítulo do Subcondomínio Fachada Ativa;
- k) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico Geral e/ou Subsíndico competente e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários, desde que previamente informado e justificado;
- l) cooperar com o Síndico Geral e/ou Subsíndico competente, para a boa ordem e o respeito recíproco no Condomínio;
- m) zelar pela moral e bons costumes;
- n) fazer constar, nos contratos de locação ou de cessão a terceiros, as proibições e preceitos contidos nesta Convenção e/ou no Regimento Interno;
- o) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom nome do Condomínio e o bem-estar dos demais condôminos;
- p) indenizar o Condomínio dos eventuais prejuízos causados por si, seus familiares ou empregados, nas instalações de propriedade comum;
- q) não colocar lixo, detritos, etc., senão nos locais aos mesmos destinados sempre acondicionados em sacos plásticos;
- r) não instalar antenas de uso exclusivamente individual de TV, FM, na cobertura do edifício ou em qualquer outro local visível do mesmo, ressalvado o direito de instalação de antenas de TV (inclusive parabólica) e de FM coletivas e antenas





comerciais que possam gerar receitas para os empreendimentos, com exceção da Loja nº 02, integrante do Subcondomínio Fachada Ativa, que possui cobertura individual;

s) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes da sua unidade, tais como aquecedores, interfones, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos de segurança, equipamentos de ar condicionado, se existentes, caixas acopladas ou válvulas das bacias dos banheiros, etc., substituindo, quando necessário os vedantes das torneiras e misturadores;

t) não deixar formar depósitos de gorduras ou resíduos sólidos dentro dos ralos dos pisos, pias e lavatórios, bem como, limpar no mínimo semestralmente todos os ralos, evitando assim entupimentos e mau cheiro;

u) evitar que os marceneiros, na montagem dos armários e gabinetes, danifiquem ou retirem os sifões e flexíveis das pias dos banheiros e cozinha. Estas peças exigem cuidados na limpeza diária, devendo ser evitadas colisões com painéis ou outros objetos, que poderão provocar vazamentos e consequentes danos nos armários e nos gabinetes;

v) não usar equipamentos tipo "VAPPORETO" ou "WAP" na limpeza de mármore, granitos, azulejos ou cerâmicas, para evitar danos aos rejuntas;

x) quando da instalação de armários em paredes de divisa com banheiros ou paredes externas das unidades autônomas, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;

z) revestir todos os pisos preparados para receber carpete, (áreas não frias) com material que assegure o isolamento acústico das dependências em que se encontrarem, tipo carpete de "nylon" com espessura de no mínimo 6mm.





10.4. 1 Os itens "x" e "z" constantes no item acima, deverão ser aplicados exclusivamente as unidades autônomas constante do Subcondomínio Residencial, Flat e apenas a Loja nº 01 do Subcondomínio Fachada Ativa.

10.5 É expressamente defeso a qualquer condômino:

a) Do SUBCONDOMÍNIO FLAT e do SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL, mudar a forma, a cor ou aspecto externo da fachada, respeitando o projeto arquitetônico do Empreendimento, salvo os condôminos, proprietários, locatários ou detentores de uso da LOJA do SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA, que poderá alterar a fachada do SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA de conformidade com seu ramo de atividade, desde que não invada a área privativa de nenhum condômino e respeitando as demais disposições desta Convenção condominial.

a.1) alterar a forma e a cor da fachada do condomínio, salvo a exceção da letra "a" acima;

b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação, observado o disposto no capítulo do Subcondomínio Fachada Ativa;

c) utilizar-se da sua respectiva unidade com finalidade diversa da estabelecida na presente Convenção ou praticar atos nocivos que possam causar riscos em relação ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

d) atirar papéis ou quaisquer objetos ou detritos nas partes ou coisas comuns;

e) estender roupas, toalhas ou outras peças nas janelas ou peitoris das fachadas fronteiras às áreas comuns, bem como depositar vasos nos peitoris das janelas e terraços;

f) afixar cartazes, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas janelas, fachadas, escadas, halls ou qualquer outra dependência comum;





g) utilizar-se, sob qualquer pretexto, dos empregados do Condomínio para serviços particulares;

h) usar os elevadores para fins incompatíveis com a sua função ou de forma contrária ao futuro Regimento Interno;

i) fazer qualquer reforma interna em sua unidade, que implique em modificações de alvenaria, estruturais, construção ou demolição de paredes, alterações de ramais ou prumadas hidráulicas, sem uma prévia aprovação por parte do Síndico e do Conselho Consultivo, dos respectivos projetos, memoriais descritivos e cronogramas de execução, salvo pequenas reformas internas que não exijam autorização legal;

j) desmatar, degradar, causar qualquer tipo de dano aos exemplares arbóreos existentes no Condomínio. A remoção de qualquer exemplar arbóreo existente no Condomínio, dependerá das autorizações dos órgãos Municipais e/ou Estaduais competentes, bem como sua preservação está sujeita às regras impostas pela legislação local, observando-se, inclusive, o disposto nesta convenção.

k) Fica expressamente proibido qualquer tipo de barulho, som, zumbido, conversas altas, em horários entre as 22:00h e 07:00h em quaisquer dependências do empreendimento, sob pena de multa de 0,5 salário-mínimo vigente, sendo que em relação as Lojas do Subcondomínio Fachada Ativa, a presente disposição deverá ser ajustada aos horários permitidos para obras.

10.6 Os condôminos poderão ser compelidos quanto as suas obrigações, através de ação de execução, nos termos da lei processual civil, também o Síndico terá legitimação ativa para pleitear através da mesma via o desfazimento de qualquer obra proibida ou a prática ou a obstrução de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados, aplicando-se ao





ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, função e destinação da unidade.

CAPÍTULO XI

DA INDEPENDÊNCIA DOS SUBCONDOMÍNIOS

11.1 A administração condominial, no que se refere às matérias de interesse geral do **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"** e as áreas comuns que não sejam de uso exclusivo, caberá à Administração Central do Condomínio.

11.2 No que diz respeito as matérias de interesse de cada Subcondomínio, inclusive as respectivas áreas comuns de uso exclusivo, a administração caberá ao respectivo Subcondomínio, com registros contábeis e financeiros próprios.

11.3 Os Subcondomínios terão centros de custos separados, de modo que as despesas específicas de cada um serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos do respectivo Subcondomínio. Os Subcondomínios poderão solicitar à Secretaria da Receita Federal inscrições individuais no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), caso seja possível, sem prejuízo do CNPJ do Condomínio Geral.

11.4 A descentralização administrativa adotada na presente Convenção tem por objetivo manter independência funcional dos Subcondomínios, que deve ser exercida, entretanto, até o limite em que passe a influenciar os condôminos do Condomínio como um todo. Desta forma, a interpretação das normas constantes desta Convenção, principalmente aquelas relativas à administração e divisão das despesas condominiais, deve ser norteadas por tal princípio, visando à convivência harmônica dos condôminos.





11.5 Considerando a autonomia administrativa e operacional de cada Subcondomínio, as regras da presente convenção poderão ser alteradas pelos respectivos Subcondomínios, no que diz respeito às suas áreas privativas e comuns de uso exclusivo, sem necessidade de anuência ou ingerência do outro Subcondomínio e do Condomínio Geral. Tais alterações prevalecerão sob as disposições da presente convenção, exceto no que se refere às disposições aplicáveis a todos os condôminos, às áreas comuns do Condomínio, fachada e harmonia arquitetônica.

11.6 Competirá ao Síndico, Subsíndicos, e/ou Administradoras estabelecerem um plano geral de administração, buscando minimizar gastos e maximizar resultados operacionais na organização dos serviços e em suas instalações que interessem ao funcionamento global do Condomínio e dos Subcondomínios, especialmente, os serviços de segurança, de manutenção, de limpeza, de remoção de lixo ou outras partes comuns que sirvam a todo o Condomínio.

11.7 Na organização do referido plano geral de administração as Administradoras, o Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal e os Subsíndicos, após analisarem a viabilidade econômica e operacional, poderão terceirizar serviços de interesse do Condomínio e dos Subcondomínios, criar e operar equipes e equipamentos comuns, visando, sempre, evitar a duplicidade de funções, o aumento de eficiência e a diminuição de custos.

11.8 Fica estabelecido que todas as contratações inerentes ao Condomínio Geral serão feitas em nome do mesmo. Se tratando de contratações feitas para servir exclusivamente um determinado Subcondomínio, estas deverão ser feitas obrigatoriamente em nome do Subcondomínio contratante, inclusive arcar com eventuais impostos incidentes.





11.9 Entendendo necessário, poderão os Subcondomínios aprovar seus orçamentos mediante Assembleia própria. Em tal Assembleia também serão outorgados poderes ao respectivo Síndico ou outro representante eleito, para que o mesmo possa ratificar a aprovação do orçamento em eventual Assembleia Geral convocada pelo Condomínio.

CAPÍTULO XII **DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

12.1 O Condomínio poderá conter 03 (três) administradoras, sendo 01 (uma) Administradora Central que exercerá a administração do **Condomínio Geral** e do **Subcondomínio Residencial**; 01 (uma) administradora do **Subcondomínio Flat** e 01 (uma) administradora do **Subcondomínio Fachada Ativa**. Ficando desde já estabelecido que a Administradora Central poderá ser escolhida para ser a administradora dos **Subcondomínios Flat e Fachada Ativa** observados os termos estabelecidos por esta Convenção.

12.2 Cada Subcondomínio poderá estabelecer forma de administração própria, no que diz respeito especificamente às questões pertinentes ao respectivo Subcondomínio, ficando submetidos às normas da presente Convenção no que diz respeito às questões relativas ao Condomínio, às áreas comuns que não sejam de utilização exclusiva, fachada e harmonia arquitetônica.

12.3 A Assembleia Geral de cada um dos Subcondomínios poderá instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, com atribuições e normas de procedimento que expressamente definir. No que diz respeito às questões internas de cada Subcondomínio, as normas deste Capítulo são aplicadas de forma supletiva.





12.4 O Síndico Central e os membros dos órgãos administrativos, serão eleitos em assembleia geral, e os Subsíndicos e os membros dos órgãos administrativos de cada Subcondomínio serão eleitos em Assembleia Geral de cada Subcondomínio, sendo todos desde logo considerados empossados, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos por igual prazo.

12.5 Não poderá ser eleito para Síndico Central, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido acionado judicialmente, para cobrança das quotas-partes de sua responsabilidade, nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição ou que não esteja cumprindo as suas obrigações dispostas nesta Convenção.

12.6 As funções do Síndico Central, Subsíndico, do Conselho Consultivo e dos membros de outros órgãos eventuais, exceção quando delegadas à Administradora, são de natureza não remunerada. Entretanto, poderá a assembleia geral atribuir natureza remunerada a essas funções, ou, ainda, a Assembleia Geral de cada Subcondomínio no que diz respeito a este.

12.7 Cada Subcondomínio será responsável pela contratação, supervisão e administração de seus respectivos empregados, com a devida responsabilidade de natureza civil, fiscal, trabalhista ou previdenciária em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito daquele Subcondomínio, não devendo responder pelas eventuais dívidas outro Subcondomínio e seus respectivos condôminos.

12.8 Haverá um Síndico Central que será o responsável pelas questões envolvendo o Condomínio como um todo. Em cada um dos Subcondomínio haverá um Subsíndico que exercerá, no seu respectivo Subcondomínio, as funções atribuídas por lei e pela presente Convenção.



12.9 Além das demais matérias atribuídas nesta Convenção, a Administração Central do Condomínio será responsável por aquelas que extrapolem os interesses e competências individuais de cada Subcondomínio, tais como, exemplificativamente:

- a) Desapropriação total ou parcial do terreno do Condomínio;
- b) Ocorrência de sinistro que destrua ou comprometa qualquer parte do Condomínio;
- c) Eventual contratação e supervisão de terceiros ou funcionários para exercício de atividade de interesse comum dos Subcondomínios;
- d) Eventual definição, em conjunto com os Subcondomínios, dos padrões de segurança, limpeza, manutenção, paisagismo, a serem adotados em conjunto no Condomínio;
- e) Questões em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;
- f) Questões em que haja conflito de interesses entre Subcondomínios.

12.10 A Administração Central do Condomínio é formada pelos seguintes órgãos:

- a) Síndico Central;
- b) Subsíndicos;
- c) Conselho Consultivo;
- d) Conselho Fiscal (não obrigatório);
- e) Assembleia Geral;
- f) Empresa Administradora externa.

12.11 DO SÍNDICO



12.11.1 O Condomínio, nas questões de interesse comum dos 03 (três) Subcondomínios, é administrado pelo Síndico Central, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou estranho ao condomínio.

12.11.2 Além das legais, o Síndico Central tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) Fixar as atribuições da Administradora, mediante ajuste em contrato próprio;
- b) Apresentar o orçamento específico do Condomínio para o exercício social, que terá duração de 01 (um) ano, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- c) Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos condôminos, se for o caso, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do condomínio;
- d) Fazer concorrências ou tomada de preços para serviços, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário mediante consulta prévia à aprovação do Conselho Consultivo as despesas extra orçamentárias;
- e) Mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Consultivo, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- f) Advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente convenção, do regimento interno ou de deliberação assemblear;
- g) Receber e dar quitação, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de 1ª. linha;





h) Efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução, em caso de destruição total ou parcial;

i) Efetuar seguros de responsabilidade civil contra terceiros;

j) Convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Consultivo e resolver casos que não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta convenção;

k) Dispor dos documentos necessários para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: livro de atas da assembleia geral; livro de presença de condôminos na assembleia geral; livro de atas das reuniões do Conselho Consultivo; livro-caixa; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas, e outros inerentes à respectiva administração condominial;

l) Providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;

m) Determinar execução de obras de comprovada necessidade e inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns ou comuns de uso exclusivo, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações;

m.1) Na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo condômino, os serviços serão realizados a suas expensas, e, se necessário, o Condomínio adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao condômino, acrescido de taxa de administração de 15% (quinze por cento);

m.2) Caso venha a ficar inadimplente o condômino devedor, incidirá nas penalidades previstas adiante;

n) Admitir e demitir empregados, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de





previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

o) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

p) Emitir e enviar os carnês de cobrança;

q) Pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc.;

r) Proceder ao registro de todos os empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições sociais previstos em lei;

s) Enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

t) Em caráter excepcional e com anuência do Conselho Consultivo, destituir a Administradora do Condomínio Geral e contratar outra empresa para tal função, ratificando em assembleia específica em até 30 (trinta) dias, contados da destituição.

u) Cadastrar os condôminos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito, bem como levar a protesto os encargos condominiais vencidos e não pagos, sempre na forma e de conformidade com a legislação pertinente em vigor.

12.11.3 O Síndico Central poderá, na forma da letra "a" do item supra, delegar parte de suas atribuições acima à Administradora, a qual assumirá as respectivas funções, de forma remunerada. A delegação de atribuições à Administradora deverá ser ratificada pela Assembleia Geral.

12.11.4 Das decisões do Síndico Central caberá recurso para a Assembleia Geral.

12.11.5 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico Central, o conselheiro mais antigo assumirá suas funções e, na ausência deste, o



Subsíndico do **Subcondomínio Flat** e dentro do prazo de 15 (quinze) dias deverá convocar assembleia para eleição de novo Síndico.

12.11.6 Cada Subcondomínio será administrado por um Subsíndico, que deverá ser condômino do respectivo Subcondomínio, e que exercerá as mesmas funções atribuídas ao Síndico no tocante a cada Subcondomínio.

12.12 DO SUBSINDICOS

12.12.1 Aos Condôminos, em Assembleia Geral de cada Subcondomínio, competirá eleger 01 (um) Subsíndico sendo necessariamente 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Residencial, 01 (um) titular de unidade autônoma do Subcondomínio Flat e 01 (um) titular da unidade autônoma do Subcondomínio Fachada Ativa, sendo eleitos, pelos Condôminos de cada respectivo Subcondomínio em Assembleia específica, com mandato de 02 (dois) anos, permitido a reeleição.

12.12.2 Os Subsíndicos cooperarão com o Síndico na administração geral do Condomínio e dos Subcondônios de sua competência, sendo suas atribuições:

- a) Exercer os atos de gestão do seu Subcondomínio, no que concerne à segurança e moralidade do Condomínio e à boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- b) Admitir e demitir empregados vinculados ao seu Subcondomínio, fixar salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista (se houver);
- c) Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;
- d) Cumprir e fazer cumprir esta Convenção e o seu Regimento Interno,



executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multas aos Condôminos infratores;

e) Arrecadar as contribuições devidas pelos Condôminos e dar-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do seu Subcondomínio;

f) Efetuar e manter a escrituração contábil do seu Subcondomínio;

g) Prestar contas de sua gestão à Assembleia de Condôminos, acerca do seu Subcondomínio, e apresentar orçamento para o exercício seguinte;

h) Convocar assembleias do seu Subcondomínio.

12.13 DO CONSELHO CONSULTIVO

12.13.1 O Condomínio Central terá um Conselho Consultivo Central, que será composto por 03 (três) membros, sendo pelo menos 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Flat** e 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Fachada Ativa**, ou por 02 (dois) representantes do Subcondomínio Residencial, caso o Subcondomínio Fachada Ativa não tiver interesse em participar, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

12.13.2 Enquanto não forem implementados todos os Subcondomínios, caberá à incorporadora a representação, no Conselho, de cada um dos Subcondomínios ainda não implementados.

12.13.3 Compete ao Conselho Consultivo, em relação ao Condomínio como um todo, além das mesmas atribuições dos Conselhos Consultivos dos Subcondomínios:

- a) Assessorar o Síndico e/ou a Administradora na fiscalização de suas ações;
- b) Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) Emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) Opinar e assessorar o Síndico nos casos em que haja dúvida acerca de tratar-se de matéria de interesse de apenas um ou de mais de um Subcondomínio;
- e) Opinar e assessorar o Síndico caso haja conflito de interesses entre Subcondomínio;
- f) Definir, juntamente com a Administradora e o Síndico, normas de segurança relativas ao Condomínio que extrapolem os Subcondomínios específicos, inclusive indicando a empresa a ser contratada.

12.13.4 O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses do Condomínio Geral exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo Síndico, ou pelo Subsíndico de qualquer dos Subcondomínios, ou por qualquer membro do Conselho. As decisões do Conselho Consultivo Central serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o disposto, no que couber, para as atas da Assembleia Geral.

12.13.5 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo Central não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

12.13.6 No caso de vacância do cargo de membro do Conselho, o substituto será nomeado pelo Subsíndico do respectivo Subcondomínio, que ficará no cargo até que seja realizada a próxima Assembleia do Condomínio Geral.

12.13.7 O Conselho Consultivo reunir-se-á sempre que os interesses dos Subcondomínios exigirem, podendo a reunião ser convocada, também, por qualquer Subsíndico. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da Assembleia Geral.

12.13.8 Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Subsíndico. Quando a decisão do Subsíndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

12.13.9 Cada Subcondomínio poderá ter um Conselho Consultivo específico, formado por 03 (três) condôminos de seu respectivo Subcondomínio, aplicando-se a este, no que couber, as normas do Conselho Consultivo.

12.14 DO CONSELHO FISCAL

12.14.1 O Condomínio Central poderá ter um Conselho Fiscal, se assim for determinado pela Assembleia Geral, que terá por atribuição fiscalizar as contas do Condomínio.

12.14.2 Caso o Condomínio Central venha a ter um Conselho Fiscal Central, o mesmo será composto por 03 (três) membros, sendo pelo menos 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas residenciais do **Subcondomínio Residencial**, 01 (um) representante dos condôminos das unidades autônomas do **Subcondomínio Flat** e 01 (um) representante do **Subcondomínio Fachada Ativa**, ou por 03 (três) integrantes do Subcondomínio Residencial se o Subcondomínio Fachada Ativa e/ou Flat não quiserem participar, presidido por aquele eleito por seus integrantes, por maioria simples.

12.14.3 São aplicáveis ao Conselho Fiscal, no que couberem as mesmas normas acima estabelecidas para o Conselho Consultivo.

12.14.4 Cada Subcondomínio poderá ter um Conselho Fiscal específico, formado por 03 (três) condôminos de seu respectivo Subcondomínio, aplicando-se a este, no que couber, as normas do Conselho Consultivo e Fiscal.

12.15 DAS ADMINISTRADORAS

12.15.1 As Administradoras terão as funções administrativas que lhe forem delegadas em Assembleia Específica, mediante contrato específico, e procederá de acordo com suas determinações.

12.15.2 As Administradoras serão empresa especializada, prestarão seus serviços por período contratual máximo de 02 (dois) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato por períodos sucessivos de idêntica duração, a ser decidido em Assembleia.

CAPÍTULO XIII

DAS ASSEMBLEIAS

13.1 As deliberações das matérias que digam respeito ao Condomínio como um todo, e desde que não interfiram em matérias exclusivamente pertinentes a cada um dos Subcondomínios, serão tomadas pelos condôminos em Assembleia Geral do Condomínio, Ordinária ou Extraordinária.

13.2 A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

a) Pelo Síndico;





- b) Pelos Subsíndicos;
- c) Pelo Conselho Consultivo;
- d) Por condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do Condomínio;
- e) Pela Administradora dos Subcondomínios, no âmbito do respectivo Subcondomínio;
- f) Pela Administradora Central;

13.3 A Assembleia Geral será convocada por meio de edital de convocação, colocado em local visível e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado, e com antecedência mínima de oito (8) dias corridos. Poderá também ser adotada forma de comunicação via eletrônica.

13.4 No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item "assuntos gerais e de interesse dos condôminos" ou expressão semelhante.

13.5 Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembleia geral e a disposição de que, não havendo quórum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á 30 (trinta) minutos após.

13.6 Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino, Subsíndico ou pelo Conselho Consultivo, se for o caso, de decisão proferida pelo Síndico ou pela Administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo condômino, ao respectivo Subcondomínio, ou ao Conselho Consultivo.



13.7 As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os condôminos, por aclamação, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito.

13.8 Caberá ao presidente da Assembleia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
- d) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da Assembleia Geral.

13.9 Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

- a) Os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados juntamente com os livros respectivos;



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

13.10 A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e secretário, e levada a registro no Registro de Títulos e Documentos. Poderá a Assembleia Geral deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será averbada no Oficial de Registro de Imóveis competente.

13.11 A cópia da ata será remetida a todos os Subcondomínios, dentro de 15 (quinze) dias da data da Assembleia Geral.

13.12 A manifestação em contrário quanto a deliberação constante da ata, por parte de algum condômino significará recurso somente no efeito devolutivo à próxima Assembleia Geral, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

13.13 A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela competirá, 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) Se for o caso, eleger o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- d) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.



13.14 A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros fins, sobre:

- a) Matéria específica da assembleia geral ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) Alteração da presente convenção no que se refere a questões do Condomínio como um todo e não específicas de um Subcondomínio;
- c) Destituição do Síndico, e/ou dos membros do Conselho Consultivo Central e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) Decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia, que digam respeito ao CONDOMÍNIO como um todo;
- e) Imposição de multa a condômino;
- f) Conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo Central.

13.15 Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em assembleia geral ("**Quórum De Deliberação**"):

- a) Modificação dos regimentos internos e assuntos gerais, que não colidam com a presente convenção, poderão ser instituídas ou alteradas pelo voto dos condôminos que representem a maioria simples (metade + um) dos condôminos presentes em Assembleia Geral.
- b) Destituição do Síndico, do Conselho Consultivo e Fiscal do Condomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos;
- c) Destituição da Administradora Geral, das Administradoras dos Subcondomínios, do Subsíndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal específicos e de outros eventuais órgãos dos Subcondomínio: maioria absoluta de votos dos condôminos do respectivo Subcondomínio;
- d) Modificação desta Convenção, inclusive exclusão ou acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio;

- e) Modificação das destinações, utilização e forma de organização das áreas comuns: unanimidade dos votos do Condomínio, ou seja 100% das unidades.
- f) Modificação das disposições do "Do Seguro" e dos quóruns de deliberação em Assembleia Geral (com exceção da letra "h", abaixo): 90% (noventa por cento) dos votos do Condomínio;
- g) Reconstrução ou venda das frações ideais de terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 do Condomínio: maioria simples de votos dos condôminos presentes (metade mais um) dos condôminos dos Subcondomínios atingidos;
- h) Alteração de disposições que afetem diretamente direito de propriedade dos condôminos, a destinação de cada unidade autônoma ou direito de uso exclusivo de área comum: 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio.
- i) Alteração das disposições quanto ao rateio das despesas condominiais, divisão do Condomínio em Subcondomínio: 4/5 (quatro quintos) dos votos do Condomínio.

13.16 Em se tratando de matérias cuja deliberação exija quóruns mais elevados, conforme previstos em outras cláusulas desta Convenção, o quórum mais elevado e específico deverá prevalecer sobre os quóruns gerais acima.

13.17 Os Quóruns de Deliberação das Assembleias Gerais específicas de cada Subcondomínio serão os mesmos previstos nesta Convenção, observado o disposto nesta Convenção, porém aplicados em razão da totalidade de condôminos do respectivo Subcondomínio.

13.18 Na Assembleia Geral do Condomínio, os votos serão proporcionais as unidades e partes comuns. No caso do Subcondomínio Fachada Ativa, prevalecerá o detentor da maior fração ideal.

13.19 Em caso de Assembleia Geral específica dos Subcondomínios, a cada unidade autônoma corresponderá o direito a um voto. Em caso de unificação de unidades autônomas, caberá o direito de um voto por unidade originalmente indicada no registro do memorial de incorporação.

13.20 Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

13.21 O condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajustes monetários, juros e multa, bem como no pagamento de multas por infrações, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, exceto quando exigir unanimidade de voto.

13.22 As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

13.23 Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembleia Geral.

13.24 O condômino poderá ser representado na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do presidente da Assembleia Geral, sendo dispensado o reconhecimento de firma.

13.25 A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da

hora, quer pela necessidade de reunir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

13.26 O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independará de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior, não podendo, entretanto, novamente deliberar as questões já decididas.

13.27 As Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

13.28 As deliberações dos condôminos que digam respeito aos Subcondomínios, individualmente, serão tomadas nas respectivas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, de cada Subcondomínio, das quais participarão apenas os condôminos de unidades autônomas do respectivo Subcondomínio.

CAPÍTULO XIV **DO SEGURO**

14.1 O Condomínio e os Subcondomínios serão obrigados a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que os compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

14.2 Cada condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou



voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

14.3 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.

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

CAPÍTULO XV **DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS**

15.1 Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais ou ordinárias e as despesas extraordinárias do Condomínio e/ou Subcondomínios, observado, contudo, as disposições contidas adiante.

15.2 São despesas ordinárias ou normais de custeio todas aquelas, que não necessitam de aprovação em Assembleia e que se relacionem com a manutenção e funcionamento das coisas e serviços condominiais, assim como a conservação, reparação, limpeza e reposição das instalações de uso comum.

15.3 Uma vez divididas entre os Subcondomínios, as despesas comuns do Condomínio Central passarão a integrar as despesas ordinárias dos Subcondomínios.

15.4 Em relação às receitas e despesas de cada Subcondomínio, sejam



386659

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO



ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do respectivo Subcondomínio, as despesas e receitas comuns do Condomínio (Condomínio Central), serão rateadas entre os Subcondomínios Fachada Ativa, Flat e Residencial, e ainda, as despesas e receitas comuns entre os determinados Subcondomínios, serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes desses Subcondomínios, de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

UNIDADE	COEFICIENTE DE RATEIO DE CONDOMÍNIO				Nº unidades idênticas
	GERAL	SUBCONDOMÍNIO FLAT + RESIDENCIAL	SUBCONDOMÍNIO FLAT	SUBCONDOMÍNIO RESIDENCIAL	
A	B	C	D	E	
Subcondomínio Fachada Ativa					
Loja 01	0,010824				1
Loja 02	0,089574				1
Subcondomínio Flat 3º Pav. Finais					

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



386659

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO



1 e 2	0,005947	0,006606	0,048701	2
3	0,005513	0,006128	0,045147	1
4	0,003861	0,004292	0,031619	1
5	0,003969	0,004412	0,032503	1
12	0,005620	0,006246	0,046023	1
4º Pav.				
Finais				
1 e 2	0,005868	0,006523	0,048054	2
3	0,005445	0,006053	0,04459	1
4,5,6,7	0,003846	0,004275	0,031496	4
8	0,003975	0,004419	0,032552	1
9	0,004091	0,004548	0,033502	1
12	0,005552	0,006172	0,045466	1
5º Pav.				
Finais				
1 e 2	0,005678	0,006312	0,046498	2
3	0,004933	0,005484	0,040397	1
4,5,6,7	0,003846	0,004275	0,031496	4
8	0,003975	0,004419	0,032552	1
9	0,004091	0,004548	0,033502	1
12	0,005333	0,005928	0,043673	1
Subcon- domínio Residen- cial				

+55 11 2676-2021

+55 11 99135-7806

contato@marcosaluvei.com.br

www.marcosaluvei.com.br

Avenida Regente Feijó, 944 - sala 701 A - V. Regente Feijó, São Paulo - 03342-000



6ºao21º					
Finais					
1 e 2	0,004541	0,005048		0,005841	32
3 e 12	0,004165	0,00463		0,005357	32
4 e 11	0,003145	0,003496		0,004045	32
5,6,7	0,003138	0,003488		0,004036	48
8	0,003243	0,003605		0,004172	16
9	0,003338	0,003711		0,004292	16
10	0,003237	0,003598		0,004163	16
22ºao24º					
Pav.					
1 e 2	0,004541	0,005048		0,005841	6
3 e 12	0,004165	0,00463		0,005357	6
4 e 11	0,003145	0,003496		0,004045	6
5	0,003243	0,003605		0,004172	3
10	0,003237	0,003598		0,004163	3
TOTAIS	1.000000	1.000000	1.000000	1.000000	244

15.4.1 Não obstante o estabelecido acima, o Subcondomínio Fachada Ativa não concorrerá com as despesas de conservação, reparo, manutenção e limpeza dos halls, circulações e escadas internas de uso dos Subcondomínios Flat e Residencial, assim como as de energia elétrica, reparo e conservação dos elevadores e das áreas de lazer, as quais serão suportadas exclusivamente pelos demais condôminos pertencentes ao **Subcondomínio Flat e Subcondomínio Residencial**.



15.5 Levando em conta a independência das áreas condominiais, inclusive quanto à administração de suas próprias receitas e despesas, fica estabelecido que:

- a) A administração e cobrança dos encargos pertinentes a cada um dos Subcondomínios serão feitas de maneira independente, sem qualquer interferência dos condôminos de um Subcondomínio em outro;
- b) O custeio das áreas comuns do Condomínio, segurança e as demais despesas comuns do Condomínio serão de responsabilidade das unidades autônomas integrantes de todos os Subcondomínios.

15.6 A quota de rateio de cada unidade autônoma nas despesas condominiais relativas ao respectivo Subcondomínio, bem como nas despesas do Condomínio como um todo, será rateada na forma desta Convenção.

15.7 No que se refere às despesas dentro de cada Subcondomínio, serão rateadas na forma desta Convenção, podendo ser adotado critério diverso, mediante aprovação em assembleia pelos condôminos que representem ao menos 4/5 (quatro quintos) dos votos do Subcondomínio, salvo do Subcondomínio Fachada Ativa, que poderá adotar critério diverso, mediante acordo em comum entre as Lojas 01 e 02.

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

15.9 Salvo aquelas de caráter emergencial, as obras necessárias serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembleia geral, ficando o síndico encarregado de mandar executá-las.





15.10 As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

15.11 Cada condômino participará de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam ou outra data que venha a ser determinada, observado, contudo, o disposto neste capítulo.

15.12 Se o vulto das despesas aconselhar que seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do respectivo Conselho Consultivo, deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

15.13 São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) Aquisição de materiais e equipamentos;
- b) Tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- c) Prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- d) Remuneração da administradora e do síndico, subsíndico e membros do conselho, se aprovada na Assembleia que os eleger;
- e) Salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do Condomínio, ou remuneração de empresa terceirizada que forneça tal mão de obra;
- f) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns;





g) Despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio, inclusive daquelas relacionadas às áreas úteis, se tal consumo não puder ser individualizado;

h) Despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo Condomínio aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

i) Custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino;

j) Despesas com segurança, inclusive equipamentos e contratação de empresa especializada, relativa às áreas comuns.

15.14 As quotas de rateio serão devidas pelos condôminos, uma vez instalado o condomínio, o que se caracterizará pela respectiva Assembleia Geral.

CAPÍTULO XVI

DO FUNDO DE RESERVA

16.1 Ficam criados 04 (quatro) fundos de reserva, sendo 01 (um) do Condomínio e 01 (um) para cada Subcondomínio, o qual será mantido e controlado por cada um deles individualmente, e será cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns.

16.2 Cada Fundo de Reserva será formado:

a) 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada condômino (corresponde aos valores devidos, respectivamente ao Condomínio e ao



respectivo Subcondomínio), ou seja, 5% (cinco por cento) das despesas do Condomínio serão revertidas ao fundo de reserva do Condomínio e 5% (cinco por cento) das despesas de cada do Subcondomínio serão revertidas ao fundo de reserva do respectivo Subcondomínio;

b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno dos Subcondomínios;

c) 20% dos saldos, verificado no orçamento de cada exercício social;

d) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva;

e) Receitas provenientes da exploração das áreas comuns de cada Subcondomínio, tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação de áreas de estacionamento.

16.3 A Assembleia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva.

16.4 O Síndico e os Subsíndicos poderão utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis. Ressalvado tal caso, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

16.5 Os Subcondomínios poderão constituir fundo específico para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais que trabalharem com exclusividade para cada Subcondomínio, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

16.6 O referido fundo será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria de cada Subcondomínio.

16.7 A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas, respectivamente, pela Administradora, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva, salvo do Subcondomínio Fachada Ativa, que será feita pela Administradora Central.

16.8 Os Subcondomínios poderão constituir outros fundos que forem de seu interesse, desde que aprovados em Assembleia específica de cada Subcondomínio.

CAPÍTULO XVII

DAS PENALIDADES

17.1 A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta convenção, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato.

17.2 Além das advertências e multas mencionadas nesta Convenção, porém, sem delas depender ou vincular-se, a assembleia geral, por decisão tomada por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, poderão impor ao condômino infrator multa correspondente até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior ao fato, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

17.4 O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do índice

Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

17.5 Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo síndico, *ad referendum* da assembleia geral.

17.6 As multas previstas no presente capítulo seguem as restrições legais atualmente vigentes e aplicáveis ao caso, em especial as disposições do Código Civil relativas ao Condomínio edilício. Desta forma, na hipótese de haver permissão legal que possibilite a majoração das multas ora previstas, tais multas serão imediatamente majoradas até o limite máximo, conforme legislação aplicável à época.

17.7 Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento a partir da comunicação formal ao Condomínio.

CAPÍTULO XVIII

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

18.1 A Incorporadora, na Assembleia de Instalação do Condomínio, cientificará aos Condôminos de eventuais obrigações impostas por quaisquer órgãos públicos (municipais, estaduais e/ou federais) quando das aprovações e emissão das licenças outorgadas ao empreendimento ou eventualmente estabelecidas em Termo de Ajustamento de Conduta – TAC ou Termo de Compromisso Ambiental – TCA. A partir da realização da Assembleia de Instalação de Condomínio são de responsabilidade exclusiva do Condomínio e de cada Condômino o respeito e o estrito cumprimento das obrigações mencionadas neste Artigo.

18.3 Ficando desde já determinado, em cumprimento ao laudo de avaliação ambiental emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo, que o CONDOMÍNIO deverá respeitar e fazer cumprir em sua totalidade o previsto no referido documento, quando necessário, respondendo pelas penalidades a que o descumprimento de tal obrigação der causa.

18.4 Nos termos do artigo 84 da Lei 16.402/16 e artigo 22 do Decreto 57.565/16, é dever do Condomínio apresentar relatório a cada 2 (dois) anos ao órgão competente demonstrando a manutenção ao atendimento do índice que compõe as exigências da Quota Ambiental conforme o projeto aprovado.

18.5 Considerando que o Condomínio **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"** está obrigado ao atendimento de Quota Ambiental, é dever do Condomínio e do Síndico apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando o atendimento às exigências previstas na Quota Ambiental, que ficará disponível no Condomínio, de acordo com o projeto aprovado, nos termos estabelecidos no artigo 84 da Lei 16.402/16 (Lei de Zoneamento), abaixo transcrito:

"Art. 84. As edificações obrigadas ao atendimento da QA nos termos desta lei deverão apresentar relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a

tais exigências, de acordo com o projeto aprovado.

§ 1º É obrigatória também a apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo para todos os imóveis que tenham sido beneficiados pelo Incentivo de Quota Ambiental ou pelo Incentivo de Certificação.

§ 2º O relatório deverá ser submetido a análise, por amostragem, de órgão municipal competente para verificação quanto à manutenção das soluções construtivas e paisagísticas adotadas para o atendimento da quota ambiental, bem como para os incentivos auferidos.

§ 3º A fiscalização e a imposição de eventuais penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA se farão, no que couber, nos termos das legislações urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 4º Os recursos financeiros oriundos de penalidades relacionadas ao descumprimento do atendimento da QA serão destinados ao Fundo Especial de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA.

§ 5º A não apresentação do relatório previsto no "caput" deste artigo implicará na penalidade prevista no Quadro 5 desta lei."

CAPÍTULO XIX

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Em nenhuma hipótese o terreno onde se encontra as edificações poderá ser desmembrado, salvo quando da reconstrução total, mediante aprovação em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

19.2 A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

19.3 A ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

19.4 Poderão ser oferecidos aos Condôminos do Subcondomínio Flat, por meio de adesão individual ou coletiva, certos serviços exemplificados abaixo, denominados "pay per use", ficando certo que os mesmos serão remunerados pelo Condômino que os utilizar.

A – SERVIÇOS BÁSICOS E OBRIGATÓRIOS

19.4.1 - São considerados serviços básicos/obrigatórios:

- a) Manutenção dos Jardins – empresa terceirizada, responsável pela poda limpeza e tratamento dos jardins e/ou áreas verdes do condomínio.
- b) Limpeza das áreas comuns - ocorrerá seis dias por semana, de segunda a sábado, por empresa terceirizada, observando-se os ditames do presente regulamento.
- c) Manutenção das áreas comuns – haverá "manutenção volante" no condomínio, preventiva e corretiva, referente a edificação e equipamentos, por empresa terceirizada e especialista em Programa de Manutenção, nestes incluídos, manutenção de elevadores, manutenção do gerador, manutenção das bombas, manutenção de portões e interfones;

B – SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS "PAY PER USE"

19.4.2 São considerados serviços opcionais e /ou facultativos:

a) Pacotes personalizados de limpeza das unidades - Programação de serviços a serem oferecidos aos condôminos, com acompanhamento da Governança, além dos serviços básicos. A medida da necessidade do condômino será montada pela governança, um programa flexível de limpeza do apartamento.

b) Manutenção Pesada – Os serviços de hidráulica, elétrica e civil (pedreiro) serão fornecidos por fornecedores credenciados pela administradora e disponibilizados através de Portal do Condomínio/ de Serviços disponível via Internet. Os orçamentos serão feitos dentro do prazo máximo de 24 horas e disponíveis para o condômino via Portal do Condomínio/ de Serviços para autorização. Os serviços serão supervisionados pela Administração do Condomínio.

c) Administração Patrimonial:

c.1) Gestão imobiliária será feita por empresas terceirizadas autorizadas e credenciadas pela administradora do condomínio. As visitas as unidades residenciais serão feitas no horário das 08:00 as 18:00 hrs, de segunda a sexta e das 10:00 as 17:00 no sábado, conforme necessidade, dentro do condomínio, em local a ser designado pela administração do condomínio, a fim de facilitar e agilizar a locação, compra ou venda das unidades residenciais dos Condôminos interessados, sempre acompanhadas de corretores credenciados e autorizados pela administradora do condomínio. O atendimento por parte dos corretores credenciados deverá ser feito mediante agendamento com clientes interessados, avisando antecipadamente a recepção para autorização de entrada no prédio junto ao proprietário da unidade.

c.2) Suporte de Manutenção Predial - manter o condomínio atualizado, alheio aos desgastes naturais das áreas comuns, através de uma constante supervisão e uma rotina de manutenção previamente formatada.

c.3) Supervisão Condominial – gerenciamento e coordenação operacional e administrativa do condomínio, assessoria em deliberações condominiais, através de profissionalização da função do Síndico, de sorte a evitar a descaracterização

do conceito do produto, bem como o desgaste de excessivas assembleias e reuniões de condomínio.

d) Agendamento de Serviços (sem realização de processo de cotação de preço e sem acompanhamento dos serviços, mediante consulta de listagem previamente cadastrada pela administração, através do portal de serviços):

- 1-Limpeza e arrumação das unidades;
- 2-Manutenção: chaveiro, encanador, gesso, marceneiro;
- 3-Transporte: taxi, táxi aéreo, motorista, motoboy, locação de carros blindados;
- 4-Restaurantes, desde que em São Paulo Capital;
- 5-Supermercado delivery
- 6-Buffer e equipe de atendimento;
- 7-Seguro Ruptura, Seguro assistência e seguro Pet;
- 8- Personal Trainer e office boy.
- 9- Dog Walker e Pet Care

19.4.4 Será feito pela Administração do Condomínio o acompanhamento de Prestadores de Serviços:

- a) Telefonia (Claro, Net, Vivo, dentre outros);
- b) Instalação de ar refrigerado;
- c) Assistência técnica eletroeletrônicos;
- d) Manutenção corretiva (chaveiro, interfonos);
- e) Manutenção: chaveiro, encanador, gesso, marceneiro;
- f) Recebimento de Compras: drogaria, supermercados, móveis;

19.5 Os serviços opcionais a serem prestados por terceiros estranhos ao Condomínio não integram as despesas do Condomínio e dos Subcondomínios, sendo o seu custeio, exclusiva responsabilidade do Condômino usuário.

19.6 Tendo em vista a necessidade de assegurar-se ao Condomínio, desde o

início de sua vida operacional, um serviço administrativo compatível com o padrão adotado e com os serviços básicos e opcionais a serem oferecidos, a Incorporadora nomeará a primeira administradora predial do Condomínio ("Administradora Predial"), e se entender necessário, o primeiro Síndico do Condomínio e também o Subsíndico dos Subcondomínio Flat, Residencial e Fachada Ativa, fixando-lhe as respectivas remunerações que devem seguir o padrão de mercado, bem como, convocará através da Administradora Predial, a Assembleia Geral Ordinária de instalação do Condomínio, que aprovará o orçamento do primeiro exercício, e elegerá os membros do conselho.

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

19.8 A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

19.9 O Condomínio e/ou Subcondomínio não serão responsáveis:

- 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.

19.9.1 Disposições específicas do Subcondomínio Residencial.

As unidades integrantes do Subcondomínio Residencial poderão ser utilizadas para moradia dos respectivos adquirentes, ou também para locação ou cessão, a qualquer título, por períodos curtos ou prolongados, observando-se no caso de locação, que esta será regida pelos artigos 568 e seguintes do Código Civil Brasileiro, em razão do disposto no artigo 1º, "a", "4" da lei 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Para as locações de períodos curtos, será de responsabilidade do Subcondomínio Residencial, a manutenção da ordem e do padrão do Edifício, fazendo como que os locatários ou ocupantes cumpram as disposições desta Convenção e do Regulamento Interno, estando o condomínio isento de qualquer responsabilidade Civil ou criminal, advinda da referida locação.

CAPÍTULO XX

DO REGIMENTO INTERNO

20.1 Este Regulamento tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento de todos quantos residem neste empreendimento em conformidade com o que determina a Lei nº 4.591/64 e outras posteriores. Assim, fica ratificada a rigorosa observância à **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, na qual estão expressamente determinados os seguintes deveres e proibições.

DO OBJETIVO

Art. 1º O presente Regimento Interno, parte integrante e complementar da Convenção "**NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES**", tem por objetivo explicitar as normas que devem ser obedecidas por todos os condôminos, em complementação à Convenção.

§ 1º Todos os condôminos do **Condomínio Nex One Consolação Belas Artes**, sejam proprietários, usuários autorizados, hóspedes, prestadores de serviços e empregados domésticos estão obrigados ao rigoroso cumprimento das disposições do Código Civil

Brasileiro (Lei nº 10.406 de 10/01/2002 em seus artigos 1.331 e seguintes), das disposições residuais da Lei de Condomínio nº 4.591 de 16.12.64, deste Regimento Interno da Convenção deste Condomínio, da qual é parte integrante e complementar, sendo que as infrações deverão ser apuradas e punidas de acordo com a mencionada Lei, Convenção Condominial e as cláusulas aqui contidas.

§ 2º A administração do condomínio, representada pelo síndico, pelo subsíndico, pelo conselho fiscal e pela administradora, está autorizada a exigir o cumprimento das normas deste regimento, tomando as providências cabíveis para sua fiel observância.

§ 3º Os condôminos obrigam-se a dar ciência do presente regimento a todos àqueles que, com sua anuência expressa ou tácita, venham a ocupar ou transitar pelas dependências comuns ou privativas do condomínio.

Art. 2º Contrato de locação - todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação ou empréstimo de seus apartamentos, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente, locatário ou mero ocupante, recebeu um exemplar deste Regulamento Interno, ou que tenha conhecimento do mesmo e se obrigue a cumpri-lo e respeitá-lo.

Art. 3º A locação/cessão, deverá ser comunicada a gestão do condomínio (síndico, zelador e administradora) em canal específico, para que a liberação de acesso ocorra com segurança. O locatário estará sujeito às normativas do Regimento Interno, e o proprietário da unidade será responsável por informar sobre tais regras, que deverão ser cumpridas.

DA DEFINIÇÃO DO SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA

Artigo 4º O Subcondomínio Fachada Ativa tem destinação comercial, sendo: a loja nº 01 de categoria de uso NR1-3, destinada a uso de comércio diversificado de âmbito local e a loja nº 02 de categoria de uso NR1-6, destinada a uso de serviços profissionais, podendo, ainda, quaisquer outras atividades de baixo risco ou uso admitido e permitido para o local de acordo com a legislação vigente, ainda que não indicadas anteriormente, restando certo e determinado que as lojas não poderão exercer a mesma atividade comercial e serem concorrentes entre si.

§ 1º Toda comunicação visual que as lojas pretenderem utilizar na divulgação de seus produtos e serviços deverá atender à legislação vigente, bem como a Lei Municipal nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa), sob pena de aplicação das sanções legais previstas na referida lei.

§ 2º Além das obrigações contidas no parágrafo anterior, as lojas deverão atender também as normas estabelecidas nesse regimento interno, na convenção condominial e nas legislações complementares ou subsidiárias que regem as atividades comerciais delas.

§ 3º Fica vedada atividades ruidosas, tais como promoções veiculadas com autofalantes ou caixas de som.

§ 4º As lojas comprometem-se em manter a regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento.

§ 5º O proprietário, e/ou locadores, e/ou ocupantes da loja, declaram e se obrigam a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno, inclusive obedecer aos horários e os locais estabelecidos no Regulamento Interno, para carga e descarga de mercadorias e de bens de qualquer natureza, sendo certo que serão de sua exclusiva responsabilidade quaisquer problemas decorrentes do não cumprimento.

§ 6º Fica expressamente convencionado que as lojas não poderão destinar-se a qualquer das seguintes finalidades:

§ 7º Lojas 01 e 02: Atividade de boate, casas de show com música ao vivo, casas noturnas, similares, qualquer atividade que produza emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repressão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio;

§ 8º Loja 01: Atividades similares ou idênticas a agências bancárias, financeiras, casas de câmbio, mercado de capitais, seguros, cartões de crédito, factoring, previdência, asset, capitalização, serviços de investimento, serviços de assessoria financeira e aquisição;

§ 9º A vedação prevista no § 8º é específica para a Loja 01 e só poderá ser alterada com expressa anuência do proprietário da Loja 02, enquanto o proprietário da Loja 02 ou empresas de seu grupo econômico exercerem tais atividades no local.

§ 10º Lojas 01 e 02: Venda de artigos de segunda mão, mercadorias recuperadas por seguro, salvados de incêndio, provenientes de sinistro, falência ou lojas de desconto, instalação, mesmo a título precário de funerária, "sex-shop", carvoaria, açougue e

TÍTULO PROTOCOLADO E PRENOTADO

peixaria desde que realizem a manipulação dos produtos no local, materiais explosivos, tintas, combustíveis, clubes, agremiações, sindicatos, venda ou exposição de qualquer tipo de mercadorias ou serviços que utilizem procedimentos mercantis ou publicitários inescrupulosos ou falsos, bem como qualquer prática que possa configurar concorrência desleal, a critério da Administração, bem como atividades que por sua natureza possam trazer perturbações ao condomínio.

§ 11º Todo o lixo, detrito ou refugo proveniente das lojas deverão ser transportados e depositados pelo proprietário/locatário/ocupante, por sua conta e responsabilidade exclusiva, no recipiente localizado na parte externa do condomínio, nos horários e dias determinados pelo regulamento interno.

§ 12º Todas as benfeitorias e obras civis que as lojas necessitam serão realizadas pelo locador/ocupante, mas sua execução dependerá sempre de prévia autorização do proprietário e dependerá de prévia autorização das autoridades competentes, se exigível em lei.

§ 13º Os anúncios e letreiros luminosos das lojas serão instalados sem qualquer tipo de cobrança por parte do Condomínio, em local pré-determinado e de acordo com a legislação vigente. Fica vedada a utilização de faixas e placas de madeira indicativas de promoção, aviso, liquidação etc.

§ 14º O espaço existente para publicidade na Fachada Ativa destina-se a Loja 02. A Loja 01 deverá utilizar-se de publicidade recuada (um metro no interior do imóvel) em atenção à Lei Cidade Limpa.

§ 15º Os proprietários ou locatários das lojas não poderão em hipótese alguma, instalar aparelhos de ar condicionado e/ou tomada de ar, em local diferente dos especificados para tal fim.

§ 16º As lojas deverão ser mantidas em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, notadamente no tocante às respectivas entradas, vidros, esquadrias, vitrines, fachadas, divisões, portas e demais acessórios e equipamentos.

§ 17º O empreendimento possui as lojas (fachada ativa) localizadas no alinhamento do passeio público da Rua da Consolação, tendo o objetivo de estimular novas conexões na escala local que privilegiem o pedestre e, ao mesmo tempo, o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

§ 18º As áreas da Fachada Ativa (Lojas) não poderão ser fechadas com edificações. A infração à disposição, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção e nas disposições legais.



§ 19º As Lojas do SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA, poderão funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia e 07 (sete) dias por semana, devendo respeitar as demais disposições previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

Art. 5º São deveres dos condôminos do Subcondomínio Fachada Ativa:

§1º Caberá ao titular de domínio de cada unidade autônoma (Lojas) aprovar nos órgãos competentes a atividade que pretende exercer em sua unidade (Loja), observando obrigatoriamente as restrições e vedações constantes da Convenção do Condomínio "Nex One Consolação Belas Artes"

§ 2º A Instituidora estabelece no presente Regimento Interno que as unidades autônomas do SUBCONDOMÍNIO FACHADA ATIVA deverão ser ocupadas por empresas e franquias de alto e médio padrão, renomadas e conhecidas no mercado em que atuam e ofereçam serviços de alta qualidade, capazes de atender ao público-alvo do empreendimento.

§ 3º As Lojas do Subcondomínio Fachada Ativa, poderá funcionar 24 (vinte e quatro) horas por dia e 07 (sete) dias por semana, devendo respeitar as demais disposições previstas nesta Convenção e nas disposições legais.

§ 4º Não executar obras que descaracterize a fachada do condomínio.

§ 5º O espaço existente para publicidade na Fachada Ativa destina-se a Loja 02. A Loja 01 deverá utilizar-se de publicidade recuada (um metro no interior do imóvel) em atenção à Lei Cidade Limpa.

§ 6º Ao alugar ou vender sua propriedade exclusiva, dar ciência, ao locatário ou comprador, das restrições e proibições constantes da Convenção e deste Regimento Interno, fazendo-as constar do respectivo instrumento ou ato.

§ 7º Não utilizar as respectivas unidades autônomas, nem permitir que as mesmas sejam utilizadas para atividades excessivamente ruidosas, ilícitas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos.

§ 8º Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.

§ 9º É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio.



§ 10° Antes de realizar qualquer obra ou intervenção na unidade, deverá ser consultado o Manual do Proprietário entregue pela construtora. Toda as alterações realizadas devem estar em consonância com as diretrizes contidas no Manual.

§ 11° Está terminantemente proibida a retirada, total ou parcial de paredes estruturais, inclusive a abertura de nichos ou rasgos para passagem elétrica ou hidráulica nas paredes estruturais. Qualquer alteração desta ordem está sujeita a reparo imediato, assim como apresentação de laudo reparação estrutural e ART específica, atestando que a capacidade inicial de suportar carga não foi prejudicada. Em caso de paredes em alvenaria convencional, deve-se informar no pedido de aprovação do síndico seguindo as premissas do projeto que constam no manual do proprietário.

§ 12° Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao síndico ou administração, que comunicará o fato aos demais moradores.

§ 13° O entulho proveniente de obras ou reformas será removido por conta própria e às expensas do condômino da unidade, que deverá acondicionar devidamente o lixo/entulho e transportá-lo exclusivamente no horário previamente determinado pela administração. Não será permitida a utilização de funcionários do condomínio para execução de serviços de caráter particular durante o horário de trabalho.

§ 14° Caso o entulho não seja removido, a administração poderá providenciar a remoção, por ordem do síndico, arcando o condômino com todos os custos incorridos, acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) do valor da contribuição do mês vigente.

§ 15° É terminantemente proibida a realização de reparos ou instalações na respectiva unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades. O condômino que causar quaisquer danos ao condomínio será pessoalmente responsável em ressarcir o condomínio das despesas efetuadas para reparação dos prejuízos causados.

§ 16° É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.

§ 17° É obrigação de todo condômino, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas etc.

§ 18° O condômino ou usuário deverá zelar para que não sejam abandonadas torneiras de água ou bicos de gás abertos, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos

ligados, com perigo à segurança do condômino infrator ou vizinhos, sendo expressamente vedada a utilização ou manutenção de botijão de gás.

DAS ÁREAS EXTERNAS

O QUE DETERMINA A LEI ESTADUAL Nº 13.541/2009, CONHECIDA COMO LEI ANTIFUMO:

Artigo 2º- Fica proibido no território do Estado de São Paulo, em ambientes de uso coletivo, públicos ou privados, o consumo de cigarros, cigarilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

§ 2º- Para os fins desta lei, a expressão "recintos de uso coletivo" compreende, dentre outros, os ambientes de trabalho, estudo, de cultura, de culto religioso, de lazer, de esporte ou de entretenimento, áreas comuns de condomínios, casas de espetáculos, teatros, cinemas, bares, lanchonetes, boates, restaurantes, praças de alimentação, hotéis, pousadas, centros comerciais, bancos e similares, supermercados, açougues, padarias, farmácias e drogarias, repartições públicas, instituições de saúde, escolas, museus, bibliotecas, espaços de exposições, veículos públicos ou privados de transporte coletivo, viaturas oficiais de qualquer espécie e táxis.

Art. 6º Das fachadas externas dos Subcondomínios Residencial e Flat:

Parágrafo único - É expressamente proibido alterar a parte externa do edifício com cores ou tonalidades diversas, ou a instalação de objetos nas janelas, que possam prejudicar a estética, iluminação e ventilação dos apartamentos, tais como, exaustores, aparelhos de refrigeração de ar, antenas, toldos, telas fora da cor/tipo aprovadas, letreiros, placas, cartazes, decalques de vidros, ou outros elementos visuais ou visíveis etc. Será permitida instalação de rede de proteção, na cor cristal, e envidraçamento de sacada, desde que aprovado em assembleia, sendo resguardados os cuidados com a instalação, para preservação da fachada.

Art. 7º Dos jardins:



Parágrafo único - É expressamente proibido pisar ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins do condomínio, e áreas destinadas a uso dos proprietários. Também é proibido remover plantas ou árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética, colaboradores do condomínio, ou empresa contratada, sendo terminantemente vedado, sob as penas da lei, abater árvores existentes no local, mesmo que doentes ou condenadas por qualquer motivo, sem prévia e expressa autorização da administração do condomínio que, para tanto, deverá observar e obedecer todas as regras pertinentes à preservação do meio ambiente e, mesmo assim, somente após devida autorização dos órgãos públicos competentes e tramitação de todos os procedimentos necessários.

Art. 8º Da portaria principal:

§ 1º A portaria será guardada ininterruptamente pelo porteiro, competindo-lhe atendimento em geral e o recebimento de correspondências e encomendas, porém apenas para atendimento às unidades dos Subcondomínios Residencial e Flat.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DOS SUBCONDOMÍNIOS RESIDENCIAL E FLAT

Art. 9º Direitos e deveres dos condôminos/Locatários:

§1º Não utilizar as respectivas unidades autônomas, nem permitir que as mesmas sejam utilizadas para atividades excessivamente ruidosas, ilícitas, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou perturbar a tranquilidade dos demais condôminos.

§2º Não é permitido fracionar a respectiva unidade autônoma para o fim de aliená-la ou locá-la a mais de uma pessoa separadamente.

§ 3º É proibido alterar a forma ou aspecto externo da fachada, pintar ou decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no condomínio.

§ 4º Antes de realizar qualquer obra ou intervenção na unidade, deverá ser consultado o Manual do Proprietário entregue pela construtora. Toda as alterações realizadas devem estar em consonância com as diretrizes contidas no Manual.

§ 5º Está terminantemente proibida a retirada, total ou parcial de paredes estruturais, inclusive a abertura de nichos ou rasgos para passagem elétrica ou hidráulica nas paredes estruturais. Qualquer alteração desta ordem está sujeita a reparo imediato,





assim como apresentação de laudo reparação estrutural e ART específica, atestando que a capacidade inicial de suportar carga não foi prejudicada. Em caso de paredes em alvenaria convencional, deve-se informar no pedido de aprovação do síndico seguindo as premissas do projeto que constam no manual do proprietário.

§ 6º As obras de maior vulto, e desde que não sejam prejudicadas ou danificadas as redes de infraestrutura, só serão permitidas mediante prévia anuência do síndico e apresentação de projeto elaborado por profissional devidamente credenciado pelo CREA/CAU, com aprovação e responsabilidade deste, seguindo as determinações previstas na NBR 16.280.

§ 7º A execução de obras, reparos, montagens, instalações, bem como o uso de furadeiras, lixadeiras, esmeril etc., somente serão permitidos de segundas às sextas-feiras, das 8h00 às 17h00 e aos sábados das 08h00 às 12h00. Não é permitida a realização de obras ou pequenos reparos aos domingos e feriados, com o intuito de resguardar o dia de descanso dos moradores.

§ 8º Reparos de caráter urgente e inadiável poderão ser realizados em qualquer dia e hora, mediante prévio aviso ao síndico ou administração, que comunicará o fato aos demais moradores.

§ 9º O entulho proveniente de obras ou reformas será removido por conta própria e às expensas do condômino da unidade, que deverá acondicionar devidamente o lixo/entulho e transportá-lo exclusivamente no horário previamente determinado pela administração. Não será permitida a utilização de funcionários do condomínio para execução de serviços de caráter particular durante o horário de trabalho.

§ 10º Caso o entulho não seja removido, a administração poderá providenciar a remoção, por ordem do síndico, arcando o condômino com todos os custos incorridos, acrescidos de multa de 20% (vinte por cento) do valor da contribuição do mês vigente.

§ 11º É terminantemente proibida a realização de reparos ou instalações na respectiva unidade, suscetíveis de prejuízo das coisas comuns ou demais unidades. O condômino que causar quaisquer danos ao condomínio será pessoalmente responsável em ressarcir o condomínio das despesas efetuadas para reparação dos prejuízos causados.

§ 12º É dever de todo condômino permitir o ingresso em sua unidade autônoma do síndico, prepostos da administração e demais pessoas por ela credenciadas, sempre que isso se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do condomínio, sua segurança e solidez, bem como para a realização de reparos em instalações e tubulações das unidades vizinhas.



§ 13º É proibido exercer atividades ou manter nas respectivas unidades autônomas, instalações, materiais, aparelhos etc., que por qualquer forma possam ameaçar ou afetar a segurança e solidez do condomínio, prejudicar a saúde, causar incômodo aos demais moradores ou ainda, acarretar aumento de seguro.

§ 14º É obrigação de todo condômino, locatário ou usuário a qualquer título, conservar ou substituir prontamente toda e qualquer instalação ou aparelho danificado dentro de sua unidade autônoma, sempre que possam afetar as partes comuns ou as unidades vizinhas, especialmente vazamentos e infiltrações de banheiros, cozinhas etc.

§ 15º O condômino ou usuário deverá zelar para que não sejam abandonadas torneiras de água ou bicos de gás abertos, luzes acesas, aparelhos elétricos ou eletrônicos ligados, com perigo à segurança do condômino infrator ou vizinhos, sendo expressamente vedada a utilização ou manutenção de botijão de gás.

§ 16º A remoção de pó de tapetes, cortinas ou quaisquer outras peças somente poderá ser feita por meio de aspirador de pó ou qualquer outro meio que impeça sua dispersão e apresente ruído, sendo respeitado o horário de silêncio.

§ 17º Não será permitido estender roupas, tapetes e peças em geral, em locais visíveis do lado exterior do condomínio.

§ 18º É expressamente proibido colocar vasos com plantas, gaiolas, enfeites e quaisquer objetos nos peitoris das janelas ou quaisquer outros locais onde fiquem expostos, apresentando o risco de cair. Em caso de acidentes causados pela queda de objetos, O ressarcimento pelos danos causados fica a cargo da unidade causadora do dano.

§ 19º Em nenhuma hipótese será permitido colocar fios ou condutores de qualquer espécie, placas, letreiros, cartazes de publicidade, toldos, antenas, enfeites permanentes ou quaisquer outros objetos nas paredes externas das unidades autônomas, bem como instalar chaminés, tubulações de coifas para exaustores e aparelhos de ar-condicionado. Enfeites de datas festivas sazonais, como luzes de Natal, e varais do tipo retrátil (de parede ou teto), serão permitidos.

§ 20º É vedado lançar papéis, pontas de cigarro, fragmentos de lixo, líquidos e quaisquer outras substâncias ou objetos pelas janelas ou quaisquer outras aberturas para as áreas comuns, assim como nestas mesmas áreas comuns.

§ 21º É vedado jogar nos vasos sanitários das unidades autônomas ou áreas comuns, quaisquer materiais suscetíveis de provocarem entupimento, inclusive papel e toalhas higiênicas.

§ 22º É aconselhável ao condômino que comunique imediatamente ao síndico ou à administração a ocorrência de moléstia contagiosa ou epidemia em sua unidade autônoma, prezando pela saúde e bem-estar de todos.

§ 23º Não será permitido promover reuniões ou festividades que venham a perturbar a tranquilidade dos demais moradores, exercendo atividades excessivamente ruidosas ou ilícitas nas unidades autônomas.

§ 24º É proibido utilizar com volume excessivo nas unidades autônomas, aparelhos sonoros, vídeos sonoros, instrumentos musicais, alto-falantes, bem como máquinas ou equipamentos de qualquer espécie que provoquem ruídos de alta intensidade.

§ 25º Não será permitido o uso de rádios transmissores e receptores ou quaisquer outros equipamentos de comunicação, assim como é vedada a utilização de quaisquer aparelhos elétricos ou eletrônicos que causem interferência nos demais equipamentos do condomínio, ou das demais unidades autônomas.

§ 26º No horário compreendido entre 22h00 e 8h00 será observado o silêncio indispensável ao repouso dos moradores ou ocupantes das demais unidades, em obediência à lei do silêncio e ao artigo 42 da lei de contravenções penais (Decreto Lei nº 3688 de 03 de outubro de 1941).

§ 27º É dever de todo condômino ou ocupante não abusar do consumo de água, luz, gás, observar as normas de segurança requeridas pelo uso dessas utilidades e manter em perfeito estado de conservação suas instalações, obrigando-se a comunicar à Administradora toda e qualquer irregularidade, logo que constatada.

§ 28º Os moradores que se ausentarem por longos períodos, deverão indicar o endereço onde o zelador ou administração poderá dispor das chaves para ter acesso à sua unidade, em circunstância de urgência devidamente comprovada. Caso contrário, o síndico está autorizado a tomar as devidas providências para ingressar no apartamento. No caso de ausência prolongada, deverá desligar as instalações comuns.

DAS MUDANÇAS

Art. 10º As mudanças poderão ser realizadas das 08h00 às 17h00, de segundas às sextas-feiras, e aos sábados das 08h00 às 12h00. Não serão permitidas mudanças aos domingos e feriados. Horários especiais podem ser autorizados pelo síndico, principalmente por conta da alta demanda da fase de implantação. Quando o condomínio estiver com maior ocupação, as liberações especiais serão diminuídas.





Art. 11º As mudanças, totais ou parciais, deverão ser comunicadas à administração interna e devidamente registradas através do site/portal do condomínio, com no mínimo 48 horas de antecedência, sob pena de não ser permitida sua realização.

Art. 12º Todo e qualquer dano causado nas paredes, portas, patamares, pintura, acabamento, acessórios e demais partes do condomínio, por ocasião da entrada ou saída de mudanças, será prontamente indenizado ou reparado pelos proprietários das peças transportadas.

Art. 13º O transporte de objetos de grande porte que tiver de ser feito pela fachada, somente será permitido através de firma especializada em içamentos, que se responsabilizará expressamente pelos danos causados nas paredes externas, peitoris, sacadas, vidros etc., de todas as unidades autônomas por onde tais objetos transitarem, bem como responderá civil e criminalmente, por qualquer acidente ocorrido nos trabalhos, sem prejuízo da responsabilidade prevista no artigo 9º adiante. Será, ainda, necessário apresentar ART a apólice de seguro da empresa contratada para tal serviço.

Art. 14º Constatado o acidente, a administração comunicará o incidente ao proprietário, caso esteja ausente, e ao síndico, a fim de que sejam tomadas as medidas cabíveis.

Art. 15º Os demais condôminos, que tenham sofrido qualquer prejuízo decorrente de mudanças deverão apresentar sua reclamação à administração, por escrito, solicitando vistoria no local, bem como anotar a ocorrência no livro próprio, mantido na administração.

DAS PARTES E ÁREAS COMUNS DE TODOS SUBCONDOMÍNIOS

Art. 16º É dever de todos os residentes e ocupantes das unidades do condomínio a qualquer título, utilizar as áreas e instalações comuns unicamente para os fins a que se destinam, com os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, causar qualquer espécie de deterioração.

Art. 17º Os condôminos são pessoalmente responsáveis por todo e qualquer dano ocasionado aos bens comuns que tenham sido causados por eles próprios, seus familiares, prepostos, empregados ou visitantes.



Art. 18º É dever de todos os moradores, ou ocupantes a qualquer título, observar na área do condomínio, o devido respeito mútuo, seja no trajar e/ou comportamento.

Art. 19º Não será permitido pisar ou brincar nas partes que compõem os jardins do conjunto condominial, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas ou alterando-lhes os arranjos. Exceto as áreas jardinadas destinadas a uso dos condôminos.

Art. 20º Proibido uso de aparelhos sonoros sem utilização de fones de ouvido nas áreas comuns. Ainda assim, o volume não deve atrapalhar ao sossego e descanso dos demais condôminos.

Art. 21º Não será permitida nos halls de entrada e locais de passagem a formação de grupos ou aglomerações que causem vozerio ou algazarra ou, ainda, obstruam a circulação dos demais, nem a realização de brincadeira ou jogos fora da área especificamente destinada para esse fim.

Art. 22º As partes comuns serão rigorosamente limpas, devendo tal estado ser conservado pela coletividade, evitando lançar ou permitir que sejam lançados fragmentos de lixo, pontas de cigarro ou derramar líquidos.

Art. 23º O lixo doméstico, devidamente acondicionado em sacos plásticos adequados, e levados pelo próprio condômino até as lixeiras apropriadas no subsolo.

Parágrafo Único - Os resíduos deverão ser acondicionados em sacos plásticos resistentes e devidamente fechados, sem furos, para manter a devida higiene e limpeza. Os sacos não podem ser acondicionados em outras áreas, senão as lixeiras específicas mencionadas acima. Vidros quebrados devem ser devidamente protegidos para evitar acidentes.

Art. 24º As partes comuns do condomínio serão desinsetizadas de acordo com a necessidade a ser constatada pela administração.

Art. 25º É proibido armazenar objetos em geral, móveis, entulho, brinquedos, carrinhos de bebê, ou material de construção em qualquer das áreas de uso comum. Bicicletas devem ser condicionadas no bicicletário ou no interior da unidade.

Art. 26º Não será permitida nos halls de serviço a colocação de objetos decorativos, equipamentos, materiais de limpeza, ou qualquer outro item que impeça ou atrapalhe a passagem e a abertura dos shafts.

Art. 27º Os volumes assim depositados deverão ser removidos pela administração ou pelo zelador e somente serão devolvidos ao seu proprietário após o pagamento das despesas com a remoção ou prejuízos porventura ocasionados, não tendo os mesmos qualquer responsabilidade por eventuais danos causados durante a remoção.

Art. 28º É dever dos pais ou responsáveis a fiscalização e o cuidado com crianças e adolescentes nas áreas comuns do condomínio. O Condomínio não se responsabilizará pelos cuidados com os menores de idade, e qualquer ato que infrinja as normas do Regimento Interno, ou cause danos às áreas comuns do Condomínio, será de responsabilidade da unidade, e passível das sanções cabíveis.

DA GARAGEM

Art. 29º A garagem do condomínio, destina-se à guarda de veículos e motocicletas, cujas vagas, são de uso exclusivo da loja nº 02 do Subcondomínio Fachada Ativa.

Art. 30º O Condomínio não se responsabilizará por estragos de qualquer natureza, roubo, furto, ou incêndio de objetos no interior do veículo e/ou da motocicleta ocorridos no estacionamento, mas adotará medidas necessárias para apuração das responsabilidades.

Art. 31º É proibido estacionar em frente as áreas de acesso do edifício, bem como sobre as calçadas e demais áreas de circulação e áreas de manobra.

DA MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS DE TODOS SUBCONDOMÍNIOS

Art. 32º As obras ou benfeitorias nas partes de uso comum serão executadas nos termos da Convenção do Condomínio, e de acordo com o Normatização vigente (NBR 16.280), com o concurso pecuniário obrigatório de todos os condôminos.

Art. 33º Ocorrendo infiltração, oriundas das colunas gerais do condomínio, a responsabilidade do condomínio circunscreve-se ao conserto ou substituição das canalizações danificadas e à reconstituição das partes afetadas nas áreas atingidas.

DOS ANIMAIS NO CONDOMÍNIO

Art. 34º Serão permitidos animais domésticos de porte pequeno, médio e grande, sendo, contudo, proibido o trânsito nas áreas comuns, desde que o pet seja guiado pela coleira.

Art. 35º A livre permanência de animais domésticos restringe-se à área da sua unidade privativa, e desde que não prejudique a tranquilidade, bem-estar, higiene e segurança dos outros condôminos, moradores, empregados do condomínio.

Art. 36º Os animais deverão ser transportados sempre no colo de seu responsável, ou no caso de animais de maior porte, com coleira curta. Nunca permanecendo nas áreas comuns.

Art. 37º É expressamente proibido que crianças menores de 12 (doze) anos, desacompanhadas de pais ou responsáveis, transitem com animais pelas áreas comuns do condomínio;

Art. 38º É de responsabilidade do condômino o recolhimento dos dejetos do animal que acidentalmente sejam realizados nas áreas comuns, devendo ser limpos imediatamente, sob pena das sanções previstas neste regulamento.

Art. 39º Os condôminos são responsáveis pelo eventual incômodo provocado aos demais ocupantes do Condomínio pelo animal de que tenham guarda;

Art. 40º Os condôminos que tiverem animais sob sua guarda deverão observar rigorosamente as normas sanitárias, especialmente no tocante à vacinação adequada para cada espécie;

Art. 41º É obrigatória a vacinação anual dos animais contra raiva, devendo o proprietário do animal comprovar esta circunstância sempre que solicitado pela administração.

Art. 42º Será obrigatório uso de focinheira nas áreas comuns para cães de raças consideradas temperamentais, pela legislação brasileira, como Pit Bull, Mastim Napolitano, Rottweiler, American Staffordshire Terrier e suas derivações, e para cães considerados temperamentais ou agressivos, independente da raça.

DAS PENALIDADES EM GERAL DE TODOS SUBCONDÔMIOS

Art. 43º As penalidades às irregularidades constatadas serão aplicadas de acordo com os Arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro e com as disposições residuais da Lei nº 4.591/64, e, ainda, os artigos que compõem a Convenção do Condomínio.

Art. 44º Toda e qualquer penalidade somente poderá ser aplicada se houver:

- A)** 02(duas) reclamações escritas e identificadas de moradores;
- B)** Reclamação escrita e identificada de morador, devidamente constatada a infração por funcionários e/ou preposto do Condomínio; ou então
- C)** Constatação da infração diretamente por funcionário e/ou preposto do Condomínio.
- D)** As multas serão cabíveis após 01 (uma) notificações para cada infração.

Art. 45º O condômino, por si próprio, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da unidade autônoma, que violar as disposições legais, contidas no presente Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se do ato praticado ou ainda reparar os danos que causar, ficará sujeito à multa, no valor correspondente de 01 (uma) até 05 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal de custeio do Condomínio, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas vezes quantas forem às infrações e o dobro em caso de reincidência.

Parágrafo único - A multa será imposta e cobrada pelo Síndico ou pelo administrador juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.



Art. 46° A imposição de multa será comunicada por escrito ao infrator, mediante auto, contendo a descrição do fato, cabendo recurso à Assembleia Geral.

Art. 47° 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 Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

Parágrafo único - No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procedera a uma instrução sumária e oral sobre 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.

Art. 48° Em qualquer Assembleia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas aos condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o assunto, no que for aplicável. Dessa imposição, não caberá recurso.

Art. 49° As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo único - O Administrador não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e, quando forem os casos, juros de mora e correção monetária devida, sob pena de ser responsabilizado pelas verbas que deixar de arrecadar.

Art. 50° O pagamento de multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

SEGURANÇA DE TODOS SUBCONDOMÍNIOS

Art. 51° Não é permitido guardar ou depositar, em qualquer parte do Condomínio, explosivos e/ou fogos de artifício, inflamáveis ou quaisquer outros agentes químicos suscetíveis de afetar a saúde, segurança ou tranquilidade dos moradores.





Art. 52° O Síndico pessoalmente, ou por intermédio de seus prepostos ou empregados do condomínio poderá, quando necessário, entender-se com os condôminos ou moradores, a fim de dirimir dúvidas ou tomar providências que digam respeito à segurança dos prédios e/ou moradores.

Art. 53° São proibidos jogos ou quaisquer práticas que possam causar danos ao prédio, notadamente nas partes comuns e áreas livres, a não ser nos locais que para tal venham a ser especialmente determinados.

Art. 54° É expressamente proibido a qualquer morador ou proprietário entrar nas dependências reservadas aos equipamentos e instalações que guarneçam o Condomínio, tais como: centro de medição, hidrômetros, barriletes, reservatórios e demais áreas técnicas, a não ser por imperativa necessidade que coloque em risco a segurança do prédio.

Art. 55° Visando a segurança geral e a ordem, higiene e limpeza das partes comuns, fica terminantemente proibido atirar fósforos, pontas de cigarro, cascas de frutas, detritos ou qualquer outro objeto pelas portas, janelas e áreas de serviço, ou nos elevadores, corredores, escadas e demais áreas comuns.

Art. 56° Os condôminos deverão manter fechadas as portas de suas unidades privativa e, em nenhuma hipótese, o Condomínio será responsabilizado por roubos ou furtos, nos nestes locais ou áreas comuns.

Art. 57° É aconselhável a comunicação imediata ao Síndico e a autoridade sanitária competente da existência de qualquer moléstia infectocontagiosa em condomínio.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58° Será exigido o voto mínimo de condôminos que representem a maioria simples das frações ideais presentes em assembleia para deliberação e aprovação de eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimos de quaisquer outras modificações deste Regimento Interno.



20.3 Considerar-se-á nula de pleno direito qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção e a legislação pertinente.

20.4 Os Regimentos Internos têm por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"**, instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

20.5 Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do **"NEX ONE CONSOLAÇÃO BELAS ARTES"**, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a esta Convenção e Regimento Interno a ser aprovado pelos condôminos.

CAPÍTULO XXI **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

21.1 Na primeira assembleia geral que se realizar após a instalação do Condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico, os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), os subsíndicos, o secretário das assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se houver.

21.2 Os condôminos se obrigam a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, a presente Convenção de Condomínio, zelando por seu fiel cumprimento.

21.3 A INCORPORADORA, se reserva, desde já, o direito de contratar ou tomar todas as providências necessárias para que seja contratada a administração do Condomínio Geral e Administração dos Subcondomínios, para o primeiro biênio, administração esta cujo exercício ficará sujeito às disposições da presente Convenção.



21.4 - Durante os 05 (cinco) anos após a expedição do habite-se, a Incorporadora desde que comunicado previamente, terá o direito de averiguar nas dependências do condomínio o cumprimento das manutenções e obrigações elencadas no manual do Síndico.

21.5 A esta Convenção, terão de aderir quaisquer futuros condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título, sejam investidos na posse, uso ou gozo das unidades.

21.6 Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para nele serem dirimidas quaisquer questões oriundas da presente Convenção.

São Paulo, 26 de agosto de 2023.



ONE CONSOLAÇÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

