

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DO
“NIK PAULISTA”

13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO
“NIK PAULISTA”

QUE REGERÁ A EDIFICAÇÃO PARA OS FINS DO ARTIGO 32, ALÍNEA "J", DA LEI Nº
4.591 DE 16.12.1964

CONDIÇÕES GERAIS:

a) - o Condomínio doravante identificado simplesmente como Condomínio, ou “**NIK PAULISTA**”, tem caráter misto, composto por **03 (três)** unidade autônoma de categoria de uso NR1-3 – Lojas, por **59 (cinquenta e nove)** unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 – Serviços de Hospedagem ou Moradia) distribuídas do 1º ao 3º pavimento e **340 (trezentos e quarenta)** unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, distribuídas do 4º ao 20º pavimento. Totalizando **402 (quatrocentos e duas)** unidades autônomas no empreendimento. Não sendo admitido aos condôminos dar às unidades autônomas do Condomínio destinação diversa daquela aqui prevista, estando cada unidade condicionada às normas legais pertinentes e desta Convenção;

b) - Sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:

b.1) no que se referir ao uso e utilização das unidades autônomas e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados;

b.2) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra da unidade autônoma;

c) não obstante o estabelecido na letra b.1, acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de

compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido;

d) a modificação das condições gerais, supra descritas, também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos.

CAPÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

1.1 O “**NIK PAULISTA**” será composto por 01 (uma) Torre contendo térreo, equipamentos sociais de uso comum, cobertura e 20 (vinte) pavimentos, composto por **03 (três)** unidade autônoma de categoria de uso NR1-3 – Lojas, por **59 (cinquenta e nove)** unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 – Serviços de Hospedagem ou Moradia) distribuídas do 1º ao 3º pavimento e **340 (trezentos e quarenta)** unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, distribuídas do 4º ao 20º pavimento. Totalizando **402 (quatrocentos e duas)** unidades autônomas no empreendimento.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM

2.1 O “**NIK Paulista**”, pela sua natureza condominial, compreende partes distintas, a saber:

a) partes de propriedade comum ou partes de condomínio, cuja utilização será feita por todos os condôminos, independentemente das localizações das suas unidades autônomas, respeitadas as áreas comuns de uso exclusivo;

b) partes de propriedade exclusiva ou unidades autônomas.

2.2 O “**NIK Paulista**”, será constituído conforme a seguinte discriminação:

TÉRREO: Com acesso de pedestres pela Rua Augusta, conterà partes de propriedade e uso comum tais como: medidores de gás; **além de parte de propriedade e uso exclusivo** que se constitui de (03) três unidades autônomas denominadas lojas de nºs 01, 02 (parte inferior) e 03.

Além de 01 (uma) vaga para carga e descarga que será de uso exclusivo da unidade

autônoma Loja 02.

MEZANINO: Conterá partes de propriedade e uso comum tais como: laje técnica; **além de parte de propriedade e uso exclusivo** que se constitui mezanino das (02) duas unidades autônomas denominadas lojas de nºs 01 (composta por: reservatório e depósito), 02 (composta por: parte superior da loja, reservatório e terraço descoberto).

R2V - 2 RESIDENCIAL E NR1-12 SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA

TÉRREO: Com acesso para pedestres e veículos pela Rua Augusta, conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: entrada de pedestres, escadaria e rampas, medidores de água, caixa seccionadora, marquise, clausura social, clausura de serviço, portaria com wc, lobby, área de circulação, delivery, área de preparação de alimentos (APA), 02 (dois) vestiários, sendo 01 (um) masculino e 01 (um) feminino, escada de acesso a pressurização, reservatórios, bombas e filtro reuso, deposito de material de limpeza (DML), administração, local para lixo, gerador dotado de portas corta fogo, medidores, bicicletário 02 (dois) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada protegida dotada de porta corta fogo de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia), 03 (três) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo de uso exclusivo das unidades (residenciais), shafts e vazios.

MEZANINO: Conterá partes de propriedade e uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada protegida dotada de porta corta fogo de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia) sem acesso ao pavimento, 03 (três) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo de uso exclusivo das unidades (residenciais) sem acesso ao pavimento, sala da pressurização, cobertura impermeabilizada, shafts e vazios.

NO 1º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada protegida dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia), 03 (três) poços de elevadores de uso exclusivo das unidades (residenciais), 01 (uma) caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas, área de circulação, área técnica hidráulica, lavanderia, 02 (dois) wcs para portadores de necessidades especiais, sendo 01 (um)

feminino e 01 (um) masculino, bar, jardins sobre laje, área permeável, lounge externo, academia, fitness ao ar livre, pilates e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 15 (quinze) unidades autônomas denominadas NR1-12 – (Serviços de Hospedagem ou Moradia) de números 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122.

NO 2º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada protegida dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia), 03 (três) poços de elevadores de uso exclusivo das unidades (residenciais), 01 (uma) caixa de escada pressurizada sem acesso ao pavimento, área de circulação, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 22 (vinte e duas) unidades autônomas denominadas NR1-12 – (Serviços de Hospedagem ou Moradia) de finais “1” a “22”.

NO 3º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores e 01 (uma) caixa de escada protegida dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia), 03 (três) poços de elevadores de uso exclusivo das unidades (residenciais) sem acesso ao pavimento, 01 (uma) caixa de escada pressurizada sem acesso ao pavimento, área de circulação, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 22 (vinte e duas) unidades autônomas denominadas NR1-12 – (Serviços de Hospedagem ou Moradia) de finais “1” a “22”.

NO 4º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: 02 (dois) poços de elevadores de uso exclusivo das unidades (serviços de hospedagem ou moradia) sem acesso ao pavimento e sala de reservatório do NR1-12 (Serviços de Hospedagem ou Moradia), 03 (três) poços de elevadores de uso exclusivo das unidades (residenciais), 01 (uma) caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas de uso comum, salão de festas com gourmet, terraços cobertos, cozinha gourmet e copa, sala de reunião, sala de brainstorming, coworking, terraço coberto, salão de jogos, 05 (cinco) wcs, sendo 02 (dois) feminino, 02 (dois) masculino e 01 (um) para portadores de necessidades especiais, shafts e vazios.

NO 5º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas, 03 (três) poços de elevadores, área de circulação, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 22 (vinte e duas) unidades autônomas denominadas R2V - 2 - Studio e 01 Dormitório de finais “1” a “22”.

NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º E 18º PAVIMENTO: Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas, 03 (três) poços de elevadores, área de circulação, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 22 (vinte e duas) unidades autônomas denominadas R2V - 2 - Studio e 01 Dormitório de finais “1” a “22”.

NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º E 19º PAVIMENTO: Conterá, em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas, 03 (três) poços de elevadores, área de circulação, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 22 (vinte e duas) unidades autônomas denominadas R2V - 2 - Studio e 01 Dormitório de finais “1” a “22”.

NO 20º PAVIMENTO: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo com local para guarda de cadeira de rodas, 03 (três) poços de elevadores, área de circulação, depósito de material de limpeza (DML), casa de bombas, 02 (dois) wcs para portadores de necessidades especiais, sendo 01 (um) feminino e 01 (um) masculino, acesso a piscina, escadaria, deck elevado, bar, deck molhado, piscina descoberta, shafts e vazios; **além de partes de propriedade e uso exclusivo** que se constituem por 10 (dez) unidades autônomas denominadas R2V - 2 - Studio e 01 Dormitório de finais “7” a “16”.

BARRILETE: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: caixa de escada pressurizada dotada de porta corta fogo, 03 (três) poços de elevadores sem acesso, área de circulação, casa de bombas dotada de porta corta fogo, barrilete, escada marinheiro de acesso a cobertura, shafts e vazios.

RESERVATÓRIO SUPERIOR: Conterá, partes de propriedade e uso comum tais como: 03

(três) poços de elevadores sem acesso, reservatórios, escada marinho de acesso a cobertura e vazios.

COBERTURA: Conterá, partes de propriedade e uso comum, tais como: laje impermeabilizada, alçapões de acesso ao reservatório, alçapão de acesso ao barrilete e cobertura do edifício.

2.3 A **INCORPORADORA** poderá destinar determinado espaço da área comum do **CONDOMÍNIO** para depósito de malas ou depósito de materiais de limpeza destinados exclusivamente ao funcionamento do sistema de locações denominado **Rental Program**.

2.4. As partes de propriedade e uso comuns são aquelas definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil Brasileiro, constantes e regulamentadas na inclusa minuta de Convenção de Condomínio, tais como as fachadas da edificação principal, o terreno condominial e tudo o mais que por sua própria natureza ou função, seja de uso comum.

2.5 São partes de propriedade de uso exclusivo dos condôminos, constituídas pelas unidades autônomas do empreendimento **“NIK Paulista”**, que será composto por 03 (três) unidades autônomas denominadas **lojas “fachada ativa”** de categoria de uso – NR1-3, (destinada ao comércio diversificado de âmbito local) localizadas no térreo com mezanino, **Serviços de Hospedagem ou Moradia**, composto por: 59 (cinquenta e nove) unidades autônomas de categoria de uso – NR1-12, (serviços de hospedagem ou moradia) distribuídas do 1º ao 3º pavimento, sendo 15 (quinze) unidades autônomas distribuídas no 1º pavimento e 22 (vinte e duas) unidades autônomas por pavimento distribuídas no 2º e 3º pavimento, e **R2V - 2 - Residencial** composto por: 340 (trezentos e quarenta) unidades autônomas denominadas apartamentos, distribuídas do 5º ao 20º pavimentos, sendo 22 (vinte e duas) unidades autônomas por pavimento distribuídas do 5º ao 19º pavimento e 10 (dez) unidades autônomas localizadas no 20º pavimento, que receberão a seguinte designação numérica:

DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS
DO CONDOMÍNIO “NIK Paulista”

LOJA	
PAVIMENTO	LOJA
Térreo/Mezanino	01, 02,03

SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA	
PAVIMENTO	UNIDADES AUTONÔMAS
1º	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 116, 117, 118, 119, 120, 121 e 122
2º	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 2021 E 2022
3º	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 3013, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321 E 322

R2V- 2 - RESIDENCIAL	
PAVIMENTO	UNIDADES AUTONÔMAS
5º	501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521 E 522
6º	601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621 E 622
7º	701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721 E 722

8º	801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821 E 822
9º	901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921 E 922
10º	1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021 E 1022
11º	1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121 E 1122
12º	1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221 E 1222
13º	1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321 E 1322
14º	1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421 E 1422
15º	1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521 E 1522
16º	1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621 E 1622
17º	1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706,

	1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721 E 1722
18º	1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821 E 1822
19º	1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921 E 1922
20º	2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.

2.5 As **unidades autônomas** possuem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns, conforme indicado abaixo:

LOJAS

A LOJA Nº 01 LOCALIZADA NO TÉRREO/MEZANINO DO CONDOMÍNIO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **100,290m²**, área comum de **5,523m²** (sendo 3,742m² de área coberta e 1,781m² de área descoberta), perfazendo a área total de **105,813m²**, área total edificada de **104,032 m²**, correspondendo à fração ideal de **0,007447** do terreno.

A LOJA Nº 02 LOCALIZADA NO TÉRREO/MEZANINO DO CONDOMÍNIO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **775,390m²** (sendo 690,830m² de área coberta e 84,560m² de área descoberta), já incluindo o direito ao uso da vaga de carga e descarga área comum de **36,139m²** (sendo 24,463m² de área coberta e 11,676m² de área descoberta), perfazendo a área total de **811,529m²**, área total edificada de **715,293m²**, correspondendo à fração ideal de **0,048782** do terreno.

A LOJA Nº 03 LOCALIZADA NO TÉRREO DO CONDOMÍNIO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **186,490m²**, área comum de **12,347m²** (sendo 8,365m² de área coberta e 3,982m² de área descoberta), perfazendo a área total de **198,837m²**, área total edificada de **194,855m²**, correspondendo à fração ideal de **0,016646** do terreno.

SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “1” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **25.600m²**, área comum de **13.279m²** (sendo 9,898m² de área coberta e 3,381m² de área descoberta), perfazendo a área total de **38.879m²**, área total edificada de **35.498m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002404** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO DE NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “2” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **34.220m²**, área comum de **17.751m²** (sendo 13,231m² de área coberta e 4,520m² de área descoberta), perfazendo a área total de **51.971m²**, área total edificada de **47.451m²**, correspondendo à fração ideal de **0.003213** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “3” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **46.030m²** (sendo 26,980m² de área coberta e 19,050m² de área descoberta), área comum de **16.960m²** (sendo 12,642m² de área coberta e 4,318m² de área descoberta), perfazendo a área total de **62.990m²**, área total edificada de **39.622m²**, correspondendo à fração ideal de **0.003070** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “4”, “5”, “6” E “7” LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **45.380m²** (sendo 26,950m² de área coberta e 18,430m² de área descoberta), área comum de **16.848m²** (sendo 12,558m² de área coberta e 4,290m² de área descoberta), perfazendo a área total de **62.228m²**, área total edificada de **39.508m²**, correspondendo à fração ideal de **0.003050** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “8” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **46.690m²** (sendo 27,640m² de área coberta e 19,050m² de área descoberta) área comum de **17.301m²** (sendo 12,896m² de área coberta e 4,405m² de área descoberta), perfazendo a área total de **63.991m²**, área total edificada de **40.536m²**, correspondendo à fração ideal de **0.003132** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “16” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **27.630m²**, área comum de **14.333m²** (sendo 10,683m² de área coberta e 3,650m² de área descoberta), perfazendo a área total de **41.963m²**, área total edificada de **38.313m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002594** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “17”, “18” E “19” LOCALIZADAS NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **26.950m²**, área comum de **13.979m²** (sendo 10,420m² de área coberta e 3,559m² de área descoberta), perfazendo a área total de **40.929m²**, área total edificada de **37.370m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002531** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “20” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **26.980m²**, área comum de **13.995m²** (sendo 10,432m² de área coberta e 3,563m² de área descoberta), perfazendo a área total de **40.975m²**, área total edificada de **37.412m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002533** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “21” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **31.790m²**, área comum de **16.491m²** (sendo 12,292m² de área coberta e 4,199m² de área descoberta), perfazendo a área total de **48.281m²**, área total edificada de **44.082m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002985** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “22” LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **25.490m²**, área comum de **13.223m²** (sendo 9,852m² de área coberta e 3,367m² de área descoberta), perfazendo a área total de **38.713m²**, área total edificada de **35.346m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002394** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “1” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “**NIK Paulista**”, possuirá área privativa total de **25.600m²**, área comum de **13.279m²** (sendo 9,898m² de

área coberta e 3,381m² de área descoberta), perfazendo a área total de **38.879m²**, área total edificada de **35.498m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002404** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “2” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **34.220m²**, área comum de **17.751m²** (sendo 13,231m² de área coberta e 4,520m² de área descoberta), perfazendo a área total de **51.971m²**, área total edificada de **47.451m²**, correspondendo à fração ideal de **0.003213** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “3” e “20” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 26,980m², área comum de 13,995m² (sendo 10,432m² de área coberta e 3,563m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,975m², área total edificada de 37,412m², correspondendo à fração ideal de 0,002533 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “04” A “07”, “17” A “19” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 26,950m², área comum de 13,979m² (sendo 10,420m² de área coberta e 3,559m² de área descoberta), perfazendo a área total de 40,929m², área total edificada de 37,370m², correspondendo à fração ideal de 0,002531 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “8” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **27.640m²**, área comum de **14.338m²** (sendo 10,687m² de área coberta e 3,651m² de área descoberta), perfazendo a área total de **41.978m²**, área total edificada de **38.327m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002595** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “9” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **27.700m²**, área comum de **14.368m²** (sendo 10,710m² de área coberta e 3,658m² de área descoberta), perfazendo a área total de **42.068m²**, área total edificada de **38.410m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002601** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “10” E “13” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **31.690m²**, área comum de **16.438m²** (sendo 12,252m² de área coberta e 4,186m² de área descoberta), perfazendo a área total de **48.128m²**, área total edificada de **43.942m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002976** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “11” A “12” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **25.660m²**, área comum de **13.310m²** (sendo 9,921m² de área coberta e 3,389m² de área descoberta), perfazendo a área total de **38.970m²**, área total edificada de **35.581m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002409** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “14” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **26.970m²**, área comum de **13.990m²** (sendo 10,428m² de área coberta e 3,562m² de área descoberta), perfazendo a área total de **40.960m²**, área total edificada de **37.398m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002533** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “15” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **27.480m²**, área comum de **14.254m²** (sendo 10,625m² de área coberta e 3,629m² de área descoberta), perfazendo a área total de **41.734m²**, área total edificada de **38.105m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002580** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “16” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 27,630m², área comum de 14,333m² (sendo 10,683m² de área coberta e 3,650m² de área descoberta), perfazendo a área total de 41,963m², área total edificada de 38,313m², correspondendo à fração ideal de 0,002594 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “21” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 31,790m², área comum de 16,491m² (sendo 12,292m² de

área coberta e 4,199m² de área descoberta), perfazendo a área total de 48,281m², área total edificada de 44,082m², correspondendo à fração ideal de 0,002985 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADO NR1-12 SERVIÇO DE HOSPEDAGEM E MORADIA DE FINAL “22” LOCALIZADAS DO 2º E 3º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **25.490m²**, área comum de **13.223m²** (sendo 9,852m² de área coberta e 3,367m² de área descoberta), perfazendo a área total de **38.713m²**, área total edificada de **35.346m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002394** do terreno.

RESIDENCIAL

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - 01 DORMITÓRIO DE FINAL “1” E “22” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **42.020m²**, área comum de **21.797m²** (sendo 16,247m² de área coberta e 5,550m² de área descoberta), perfazendo a área total de **63.817m²**, área total edificada de **58.267m²**, correspondendo à fração ideal de 0,003946 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “2” E “21” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.560m²**, área comum de **11.183m²** (sendo 8,336m² de área coberta e 2,847m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.743m²**, área total edificada de **29.896m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002024** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “3” A “6”, “17” A “20” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.630m²**, área comum de **11.220m²** (sendo 8,363m² de área coberta e 2,857m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.850m²**, área total edificada de **29.993m²**, correspondendo à fração ideal de 0,002031 do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “7” LOCALIZADA NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **22.290m²**, área comum de **11.563m²** (sendo 8,619m² de área coberta e 2,944m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.853m²**, área total edificada de **30.909m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002093** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “8” LOCALIZADA NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **22.440m²**, área comum de **11.640m²** (sendo 8,676m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de **34.080m²**, área total edificada de **31.116m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002107** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “9” E “12” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **26.310m²**, área comum de **13.649m²** (sendo 10,174m² de área coberta e 3,475m² de área descoberta), perfazendo a área total de **39.959m²**, área total edificada de **36.484m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002471** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “10” E “11” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **23.240m²**, área comum de **12.056m²** (sendo 8,986m² de área coberta e 3,070m² de área descoberta), perfazendo a área total de **35.296m²**, área total edificada de **32.226m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002182** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “13” LOCALIZADA NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.800m²**, área comum de **11.310m²** (sendo 8,430m² de área coberta e 2,880m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.110m²**, área total edificada de **30.230m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002047** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “14” E “15” LOCALIZADAS NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.890m²**, área comum de **11.356m²** (sendo 8,464m² de área coberta e 2,892m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.246m²**, área total edificada de **30.354m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002055** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “16” LOCALIZADA NO 5º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.730m²**, área comum de **11.271m²** (sendo 8,401m² de área coberta e 2,870m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.001m²**, área total edificada de **30.131m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002040** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - 01 DORMITÓRIO DE FINAL “1” E “22” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **42.020m²**, área comum de **21.797m²** (sendo 16,247m² de área coberta e 5,550m² de área descoberta), perfazendo a área total de **63.817m²**, área total edificada de **58.267m²**, correspondendo à fração ideal de 0,003946 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “2” E “21” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirão área privativa total de **21.600m²**, área comum de **11.204m²** (sendo 8,351m² de área coberta e 2,853m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.804m²**, área total edificada de **29.951m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002028** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “3” A “6”, “17” A “20” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirão área privativa total de **21.610m²**, área comum de **11.210m²** (sendo 8,356m² de área coberta e 2,854m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.820m²**, área total edificada de **29.966m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002029** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “7” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirão área privativa total de **22.330m²**, área comum de **11.584m²** (sendo 8,634m² de área coberta e 2,950m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.914m²**, área total edificada de **30.964m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002097** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “8” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 22,440m², área comum de 11,640m² (sendo 8,676m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,080m², área total edificada de 31,116m², correspondendo à fração ideal de 0,002107 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “9” E “12” LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de 26,310m², área comum de 13,649m² (sendo 10,174m² de

área coberta e 3,475m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,959m², área total edificada de 36,484m², correspondendo à fração ideal de 0,002471 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "10" E "11" LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de **23.240m²**, área comum de **12.056m²** (sendo 8,986m² de área coberta e 3,070m² de área descoberta), perfazendo a área total de **35.296m²**, área total edificada de **32.226m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002182** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "13" LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirão área privativa total de **21.740m²**, área comum de **11.277m²** (sendo 8,406m² de área coberta e 2,871m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.017m²**, área total edificada de **30.146m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002041** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "14" E "15" LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirão área privativa total de **21.870m²**, área comum de **11.344m²** (sendo 8,456m² de área coberta e 2,888m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.214m²**, área total edificada de **30.326m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002054** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "16" LOCALIZADAS NO 6º, 8º, 10º, 12º, 14º, 16º, 18º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirão área privativa total de **21.710m²**, área comum de **11.262m²** (sendo 8,394m² de área coberta e 2,868m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.972m²**, área total edificada de **30.104m²**, correspondendo à fração ideal de 0,002039 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - 01 DORMITÓRIO DE FINAL "1" E "22" LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de **42.020m²**, área comum de **21.797m²** (sendo 16,247m² de área coberta e 5,550m² de área descoberta), perfazendo a área total de **63.817m²**, área total edificada de **58.267m²**, correspondendo à fração ideal de 0,003946 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "2" E "21" LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO "NIK Paulista",

possuirá área privativa total de **21.560m²**, área comum de **11.183m²** (sendo 8,336m² de área coberta e 2,847m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.743m²**, área total edificada de **29.896m²**, correspondendo à fração ideal de 0,002024 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “3” A “6”, “17” A “20” LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **21.630m²**, área comum de **11.220m²** (sendo 8,363m² de área coberta e 2,857m² de área descoberta), perfazendo a área total de **32.850m²**, área total edificada de **29.993m²**, correspondendo à fração ideal de 0,002031 do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “7” LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **22.290m²**, área comum de **11.563m²** (sendo 8,619m² de área coberta e 2,944m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.853m²**, área total edificada de **30.909m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002093** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “8” LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **22.440m²**, área comum de **11.640m²** (sendo 8,676m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de **34.080m²**, área total edificada de **31.116m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002107** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “9” E “12” LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **26.310m²**, área comum de **13.649m²** (sendo 10,174m² de área coberta e 3,475m² de área descoberta), perfazendo a área total de **39.959m²**, área total edificada de **36.484m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002471** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “10” E “11” LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **23.240m²**, área comum de **12.056m²** (sendo 8,986m² de área coberta e 3,070m² de área descoberta), perfazendo a área total de **35.296m²**, área total edificada de **32.226m²**, correspondendo à fração ideal de **0.002182** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "13" LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de **21.800m²**, área comum de **11.310m²** (sendo 8,430m² de área coberta e 2,880m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.110m²**, área total edificada de **30.230m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002047** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "14" E "15" LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de 21,890m², área comum de 11,356m² (sendo 8,464m² de área coberta e 2,892m² de área descoberta), perfazendo a área total de 33,246m², área total edificada de 30,354m², correspondendo à fração ideal de 0,002055 do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "16" LOCALIZADAS NO 7º, 9º, 11º, 13º, 15º, 17º, 19º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de **21.730m²**, área comum de **11.271m²** (sendo 8,401m² de área coberta e 2,870m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.001m²**, área total edificada de **30.131m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002040** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "07" LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de **23.090m²**, área comum de **11.978m²** (sendo 8,928m² de área coberta e 3,050m² de área descoberta), perfazendo a área total de **35.068m²**, área total edificada de **32.018m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002168** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL "08" LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de 22,440m², área comum de 11,640m² (sendo 8,676m² de área coberta e 2,964m² de área descoberta), perfazendo a área total de 34,080m², área total edificada de 31,116m², correspondendo à fração ideal de 0,002107 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAIS "9" E "12" LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO "NIK Paulista", possuirá área privativa total de 26,310m², área comum de 13,649m² (sendo 10,174m² de área coberta e 3,475m² de área descoberta), perfazendo a área total de 39,959m², área total edificada de 36,484m², correspondendo à fração ideal de 0,002471 do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAIS “10” E “11” LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **23.240m²**, área comum de **12.056m²** (sendo 8,986m² de área coberta e 3,070m² de área descoberta), perfazendo a área total de **35.296m²**, área total edificada de **32.226m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002182** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “13” LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirão área privativa total de **21.740m²**, área comum de **11.277m²** (sendo 8,406m² de área coberta e 2,871m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.017m²**, área total edificada de **30.146m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002041** do terreno.

CADA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAIS “14” E “15” LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirão área privativa total de **21.870m²**, área comum de **11.344m²** (sendo 8,456m² de área coberta e 2,888m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.214m²**, área total edificada de **30.326m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002054** do terreno.

A UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA R2V - 2 - STUDIO DE FINAL “16” LOCALIZADAS NO 20º PAVIMENTO DO “NIK Paulista”, possuirá área privativa total de **22.350m²**, área comum de 11,594m² (sendo 8,642m² de área coberta e 2,952m² de área descoberta), perfazendo a área total de **33.944m²**, área total edificada de **30.992m²**, correspondendo à fração ideal de **0,002099** do terreno.

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

CAPÍTULO III - DO DESTINO DAS DIFERENTES PARTES

3.1. As partes de propriedade comum destinam-se aos fins compatíveis com a sua natureza, com a moral e os bons costumes.

3.2. As unidades autônomas do “NIK Paulista” de categoria de uso (NR1-3 - Loja), constituído pela Lojas destina-se a fins não residenciais e as unidades autônomas de

categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e as unidades autônomas de categoria de uso (R2V - 2 - Residencial), constituído pelas unidades **R2V - 2 - STUDIOS E 1 DORMITÓRIO** destinam-se à moradia e utilização residencial, respeitando-se sempre, as exigências da moral e dos bons costumes e a legislação vigente para cada um dos respectivos usos.

3.3 As unidades de categorias de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) do “**NIK Paulista**” contará com a prestação de serviços básicos e/ou obrigatórios que comporão as despesas condominiais, bem como outros opcionais ou facultativos, cuja remuneração será estabelecida por seu uso efetivo pelo sistema “*pay per use*”, sendo vedada sua utilização por terceiros estranhos ao “**NIK Paulista**” ou pelas unidades de categoria de uso (NR1-3 - Loja), serviços esses que poderão ser utilizados pelos respectivos condôminos, locatários de longa duração, assim como por locatários por temporada e usuários, esses últimos mediante prévia e cadastramento junto à administração do condomínio e a contratação e pagamento apartadas.

3.3.1 Referidos serviços serão implantados pela Incorporadora de acordo com esta Convenção, devendo se manter até deliberação específica em Assembleia, de acordo com os quóruns constantes desta Convenção.

3.4 Dentre os serviços que os usuários desse tipo de unidades demandam, destaca-se os serviços de administração de locações denominado **Rental Program**, disponível para adesão tanto as unidades das categorias de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) como (R2V - 2 - Residencial).

3.5 O Condomínio contará ainda com exploração terceirizada de sua área de lavanderia para atendimento das necessidades dos condôminos e usuários.

3.6 A Incorporadora poderá entregar o empreendimento já equipado com internet funcionando nas áreas comuns (“Internet”) de lazer, Hall de entrada e lavanderia coletiva do empreendimento e será a responsável por escolher a respectiva operadora, sendo certo que tal serviço beneficiará as Unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), que serão responsáveis por arcar com as respectivas despesas e pela sua manutenção, ficando vedada a exclusão deste serviço pelo Condomínio, salvo por deliberação em assembleia nos termos do item 9.4, letra “j”.

3.7 Além disso, as áreas comuns poderão ser equipadas pela Incorporadora com dispositivos (*totem, display, monitor ou similar*) - (“Dispositivos”), já contendo a formatação adequada, os quais promoverão informações aos condôminos, locatários e usuários do **Rental Program**, beneficiando as Unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), sendo que não poderão ser retirados pelo Condomínio ou pela Administradora, e sua manutenção e custos caberão as unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial).

3.8 Se entregues os Dispositivos, a Administradora será responsável por manter as informações sempre atualizadas nestes e por substituir eventual aparelho que necessite de manutenção.

3.9 Poderão ainda ser entregues telas e ou monitores informativos nos elevadores já providos de internet.

3.10 Poderão ser instalados nas áreas comuns do condomínio, Lockers, totens, displays ou geladeiras de empresas de entrega de alimentos, bebidas ou produtos de conveniência, higiene íntima e pessoal, bem como remédios de utilização não controlada, a serem abastecidos periodicamente pelos respectivos fornecedores. Assim como equipamentos de serviços de compartilhamento de bicicletas e patinetes; compartilhamento de veículos; limpeza; serviços relacionados a estética e atividades físicas; serviços voltados à animais de estimação entre outros.

3.11 A utilização destes serviços pelos condôminos das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) será *pay per use* através de aplicativos para celular ou sites, ou pagamento com cartão.

3.12 A retirada dos dispositivos, equipamentos ou mobiliários das áreas comuns do **CONDOMÍNIO** dependerá de aprovação da assembleia geral nos termos do item 9.4, letra “j”.

3.13 As áreas comuns localizadas no 1º, 4º e 20º pavimento das unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (Residencial), cuja utilização por

sua natureza demandem controle separado ou restrições de uso poderão ser objeto de futura deliberação assemblear que regule seus respectivos usos, seja através de uso controlado pelo Concierge, recepção, aplicativo ou site de condomínio e eventual agendamento prévio de horário, viabilizando sua utilização de forma racional.

3.14 O acesso dos ocupantes das unidades autônomas (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) a área de lazer localizadas no 1º, 4º e 20º pavimento poderá se dar pelo elevador de uso exclusivo das unidades do (R2V-2 Residencial), cuja utilização demandará controle de acesso que será regrada em Assembleia.

CAPÍTULO IV - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

4.1 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, sendo elas de livre utilização por todos os condôminos nos termos desta Convenção.

4.1.1 As partes ou dependências de uso comum do Edifício, 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).

4.1.2 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.

4.1.3 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 poderá ser regulada em Regimento Interno, caso venha ser implantado pelos respectivos Condôminos em Assembleia específica para esse fim.

4.1.4 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 que determinará as providências necessárias.

4.1.5 Os condôminos comprometem-se expressamente a manter e conservar as fachadas dos Edifícios, fazendo suas regulares manutenções nos termos do Manual de Áreas Comuns, a ser entregue ao Síndico.

4.1.6 Todas as esquadrias, notadamente de ferro e de alumínio, deverão ser mantidas e conservadas mediante a aplicação anual de produtos lubrificantes e impermeabilizantes, tais como, vaselina, WD-40, etc.

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

4.1.8 O Condomínio obriga-se a contratar empresa especializada em manutenções para todos os equipamentos das áreas comuns do mesmo, tais como, os elevadores, bombas de água, portões automáticos, antena coletiva, interfone, piscinas, 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.

4.1.9 Para viabilização do início das atividades do Condomínio, a INCORPORADORA é investida, desde já pelo Condomínio e pelos respectivos adquirentes das unidades autônomas, no direito de firmar previamente os contratos para prestação dos serviços essenciais ao seu regular funcionamento desde sua instalação, assim como os serviços opcionais que visem viabilizar o conforto dos condôminos e a otimização do uso das instalações condominiais, 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 à 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 convencionadas, em especial os prazos de denúncia neles previstos, deverá manter a INCORPORADORA indene de quaisquer responsabilidades e indenizações que possam advir de eventuais distratos, independentemente do quanto disposto a este respeito em aludidos contratos.

4.1.10 O Condomínio obriga-se, no mínimo semestralmente, 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. 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.

4.1.11 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 rejuntas.

4.1.12 Para o bom funcionamento e conservação do Condomínio, a segurança e a comodidade dos moradores, será contratado pelo Condomínio no mínimo um auxiliar de serviços gerais para efetuar os reparos nas instalações hidráulicas e elétricas, serviços de pedreiro, pintura e outros necessários, podendo referidos serviços serem prestados pela empresa que vier a prestar serviços de administração e gestão condominial e seus prepostos e colaboradores.

4.1.13 Antes da realização de quaisquer obras, o respectivo condômino deve contratar profissional habilitado, seja engenheiro civil ou arquiteto e este deve realizar o respectivo projeto em obediência aos dispositivos legais, aos Manuais do Síndico e do Proprietário, aos projetos aprovados e respectivos memoriais descritivos e de acabamento, preparando o respectivo projeto, com o recolhimento da anotação de responsabilidade técnica correspondente, devendo leva-lo à aprovação pelo Síndico do Condomínio que, sem assumir qualquer responsabilidade pela execução pretendida, verificará o mesmo, solicitando parecer profissional, dependendo das alterações pretendidas e autorizando o início de sua realização. O condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas 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, 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.

4.1.14 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 no Capítulo XV adiante.

4.1.15. O Regimento Interno estabelecerá, entre outras, as demais normas relativas ao bom uso das partes comuns, visando inclusive a preservação do conjunto arquitetônico do Condomínio.

4.1.16. As áreas comuns serão entregues equipadas na forma a ser estabelecida no respectivo memorial descritivo que acompanhará o contrato de venda das **Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial)**, sendo que qualquer equipamento excedente deverá ser adquirido e custeado pelos respectivos condôminos, a ser definido em assembleia específica, sem participação das **Lojas**.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DA UNIDADE AUTONOMA DE CATEGORIA DE USO (NR1-3 - LOJA) E DE CATEGORIA DE USO (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial)

DA ÁREA DE FACHADA ATIVA (NR1-3 - Lojas)

5.1 O empreendimento possui áreas de fachada ativas, sendo 03 (três) Lojas consideradas como unidades autônomas localizadas no alinhamento do passeio público da Rua Augusta

5.2. As Lojas foram aprovadas considerando as atividades enquadradas na categoria de uso NR1-3 (comércio diversificado de âmbito local) de acordo com o projeto aprovado e anexo único do Decreto nº 57.378/16, contudo fica desde de já autorizado qualquer alteração com relação a classificação desde que aprovada pela municipalidade, respeitada a destinação não residencial.

5.2.1 As atividades a serem exploradas pelas lojas devem respeitar o padrão do Condomínio, bem como toda e qualquer atividade enquadrada no uso permitido pela legislação municipal aplicável.

5.3. São vedadas as seguintes atividades comerciais: cultos ou reuniões religiosas, reuniões políticas, confecções, lavanderias, tinturarias e lojas de veículos (inclusive peças e acessórios), fliperamas, sex-shop, bingos, jogos de qualquer natureza, oficinas de motores, de lanternagem, de pintura e de borracharia, funerária, agremiações e/ou associações carnavalescas e/ou desportivas, bem como quaisquer atividades que produzam emissão sonora acima dos limites que garantam o sossego da vizinhança e dos demais condôminos; atividades que contrariem os bons costumes, passíveis de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possam prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condomínio.

5.4. As disposições seguintes deverão ser observadas pelos proprietários, ocupantes, usuários e visitantes da Lojas:

(a)- durante a realização da carga e descarga de produtos relacionados à operação das lojas, todas as precauções necessárias que visem evitar transtornos aos demais condôminos do empreendimento deverão ser tomadas, obedecendo em sua íntegra a legislação municipal pertinente, sempre evitando causar incômodos aos demais condôminos;

(b) - qualquer comunicação visual que as unidades autônomas lojas queiram utilizar deverá passar por avaliação e aprovação do síndico.

(c)- é expressamente proibida a instalação de equipamentos nas divisas condominiais que venham a interferir ou prejudicar a harmonia da fachada do Condomínio, implantada pela incorporadora;

(d)- as lojas deverão manter sempre em perfeito estado de conservação e limpeza, as áreas comuns do Condomínio que lhe sejam de uso exclusivo e não utilizar daquelas destinadas as outras categorias de uso, sob pena de, em não o fazendo, estará sujeito à aplicação de multa pelo Condomínio, além de responder por eventuais danos causados;

(e)- toda comunicação visual que as lojas pretendem utilizar na divulgação de seus produtos e serviços deverá atender à Lei Municipal nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa) e leis complementares, sob pena de aplicação da multa pelo Condomínio, além das sanções legais previstas na legislação pertinente;

(f)- nenhuma comunicação visual utilizada poderá afetar de qualquer forma o Condomínio, , esta deverá ser aprovada pelo síndico;

(g)- as lojas comprometem-se a manter em regularidade toda a documentação pertinente ao seu funcionamento, especialmente licença de funcionamento e vistorias do corpo de bombeiros, que deverão ser obtidos pelo condômino de tal unidade, apresentando-os ao síndico do Condomínio, sempre que solicitado, no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis, sob pena multa diária pela não apresentação dos referidos documentos.

5.5. O Condomínio não responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos proprietários, locatários, prepostos ou usuários, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas à Lojas.

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CATEGORIA DE USO (NR1-12 - SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM OU MORADIA) E (R2V - 2 - RESIDENCIAL)

5.6 Em razão da destinação das unidades que compõe o condomínio de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), as mesmas poderão ser destinadas para exploração de serviços típicos de hospedagem de terceiros, podendo ser estruturado (i) mediante o uso de plataforma eletrônica ou outros meios como cadastramento em empresas especializadas, por períodos curtos ou prolongados, a critério exclusivo de seu proprietário, desde que o mesmo proceda ao cadastro prévio dos locatários e usuários nos sistemas de identificação do Condomínio e proceda a recepção dos locatários para realização de seus respectivos *check in* e *check out*; ou (ii) mediante sistema de locação no regime a ser estabelecido pela Operadora do **Rental Program**, por meio do qual o proprietário poderá submeter sua unidade a sistema centralizado de hospedagem, na forma que venha a ser admitida por lei, de acordo com tarifas e diárias de hospedagem, que vierem a ser determinados em contrato específico com a Operadora do **Rental Program**, por períodos curtos ou prolongados, a critério exclusivo de seu proprietário ou de eventual administradora.

5.7 A estruturação do sistema de Locações denominado nesta Convenção como **Rental Program** poderá ser feita pela Incorporadora, seja para exploração pela própria Incorporadora, por empresa por ela controlada, ou ainda por empresa especializada na gestão de operações do gênero. A Incorporadora poderá, caso não exista adesão de

condôminos que viabilize a manutenção de referido serviço, entretanto, abrir mão de tal direito, caso em que a estruturação caberá aos proprietários das unidades autônomas, em assembleia geral, por maioria das unidades autônomas.

5.8 Estruturado o **Rental Program**, sua administração será feita por operadora específica (“Operadora”) indicada pela Incorporadora, cujas atribuições, responsabilidades e remuneração serão definidas no respectivo contrato de prestação de serviços.

5.9 As atividades a serem desenvolvidas pela Operadora do **Rental Program**, deverão ser contabilizadas e administradas separadamente em relação às demais despesas condominiais, com a devida ordem e transparência.

5.10 A inclusão das unidades autônomas de Serviços de Hospedagem ou Moradia **no Rental Program** de Locação não será obrigatória aos condôminos. Entretanto, todas as unidades autônomas deverão participar do custeio dos serviços obrigatórios relacionados nesta Convenção e aqueles que vierem a ser estabelecidos em assembleias de condomínio que a sucederem.

5.11. As regras de remuneração e utilização dos diversos serviços previstos nesta Convenção a serem implantados na medida da necessidade e conveniência do Condomínio serão definidas de acordo com os contratos específicos a serem firmados.

5.12. Os proprietários ou usuários de unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), deverão realizar o cadastro dos ocupantes na administração, para fins de controles de acesso e segurança.

5.13 A utilização das unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) deverá ser compatível com o respectivo uso, seguindo estritamente as respectivas regras na legislação de uso e ocupação do solo e nesta Convenção.

5.14. Administradora condominial será responsável pela administração e prestação dos serviços obrigatórios, poderá oferecer aos seus condôminos de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e R2V - 2 Residencial, serviços opcionais de custeio

obrigatório, sistema de *pay per use*, realizados pela própria Administradora ou pela Operadora ou por seus terceirizados, que por sua vez se dividem em:

- a) - Serviços básicos e/ou obrigatórios, que integram o CONDOMÍNIO e fazem parte das despesas condominiais das Unidades Residenciais e dos Apartamentos não Residenciais/Serviço de Moradia;
- b) - Serviços opcionais e/ou facultativos - categoria especial – “pay per use”.

5.15 A Administradora, responsável pela administração e prestação dos serviços obrigatórios do Condomínio, poderá oferecer aos condôminos das unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e ao (R2V - 2 Residencial), desde que assim convencionado pelos respectivos condôminos, os serviços opcionais de custeio obrigatório, sistema de *pay per use*, realizados pela própria Administradora ou pela Operadora do *Rental Program*, ou por seus terceirizados.

5.16. As unidades de categoria de uso (R2V - 2 - Residencial) são destinadas ao uso residencial por seus respectivos condôminos, permitida as locações de longa, média e curta temporada, na forma prevista e não vedada na legislação civil.

CAPÍTULO VI – DA VAGA DE GARAGEM

6.1 O “**NIK Paulista**” não possuirá garagem coletiva, porém, conterà 01 (uma) vaga para carga e descarga localizadas no térreo, com acesso a partir da Rua Augusta que será de uso exclusivo da unidade autônoma loja 02.

6.2 É expressamente vedada a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis, bem como o conserto ou lavagem do veículo na vaga e nas vias de acesso e de manobras, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

6.3. O uso das vagas para bicicletas será gratuito, exclusivo das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2- Residencial) e seguirá a ordem de chegada até o limite da disponibilidade.

**CAPÍTULO VII - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS DO “NIK
Paulista “**

7.1 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.

7.2 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:

7.2.1 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;

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;

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.

e) os condôminos, titulares das Lojas, poderão participar das assembleias gerais do Condomínio para discutir e deliberar sobre matérias relativas às áreas comuns do Condomínio, sendo certo que somente terá direito a voz e voto apenas nas matérias que atinjam a ele diretamente.

7.2.2 São obrigações dos condôminos:

- a) obedecer às disposições contidas na presente Convenção e àquelas que vierem a integrar o Regimento Interno;
- b) manter atualizado o seu endereço nos registros do Condomínio, 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, 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;
- 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;
- k) dar livre ingresso, em sua unidade, ao Síndico Geral e/ou ao preposto da Administração, e seus agentes, para serviços de reparação ou verificação que se tornarem necessários;

- l) cooperar com o Síndico Geral, 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 individuais 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;
- s) efetuar a manutenção dos equipamentos componentes da sua unidade, tais como 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 panelas 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 dos apartamentos, colocar uma chapa de isopor com 1cm (um centímetro) de espessura no mínimo, para evitar o surgimento de fungos ou umidade;

w) revestir todos os pisos preparados para receber pisos adequados ao respectivo uso, (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.

y) as unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) não poderão, de forma alguma, ser utilizados como residenciais, devendo ter seu uso como não residencial, seguindo estritamente as respectivas regras previstas nesta Convenção de Condomínio e na Lei, assim como obter todas as licenças de uso, quando necessárias e determinadas pela legislação vigente, sem qualquer responsabilidade para o Condomínio, para a Incorporadora e/ou outros condôminos do Condomínio.

z) as Lojas somente poderão exclusivamente alterar a fachada para inclusão de indicativos de sua atividade e marca, mas desde que observada a legislação municipal aplicável e obtidas as licenças e permissões que se façam necessárias e desde que respeite as determinações desta Convenção de condomínio, Regimento interno e Manual do Proprietário.

a.a) No caso das Lojas, as obras e reformas poderão ser realizadas entre 08h e 22h, de segunda-feira a sexta-feira, e sábado, das 08h às 14h, mas sempre respeitando a Lei Municipal nº 16.402, de 23 de março de 2016, regulamentada pelo Decreto nº 57.443/16, ou outra que a venha substituir, e demais legislação pertinente, especialmente em relação à produção de ruídos, o que necessariamente deverá constar no Regimento Interno. ”

a.b) No caso das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), as obras e reformas poderão ser realizadas entre 10h e 18h, em dias úteis de segunda-feira a sexta-feira, vedados nos feriados, sábados e domingos, mas sempre respeitando a Lei Municipal nº 16.402, de 23 de março de 2016, regulamentada pelo Decreto nº 57.443/16, ou outra que a venha substituir, e demais legislação pertinente, especialmente em relação à produção de ruídos, o que necessariamente deverá constar no Regimento Interno.

7.2.3. É expressamente defeso a qualquer condômino:

a) alterar as formas externas das fachadas do Edifício e da sua respectiva unidade autônoma;

a.1) alterar a forma e a cor da fachada do edifício;

b) decorar as partes e esquadrias externas da sua respectiva unidade com tonalidades diversas das empregadas no conjunto da edificação;

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 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, acabamentos de pisos e paredes, sem uma prévia aprovação por parte do Síndico e do Conselho Consultivo, dos respectivos projetos, memoriais descritivos e cronogramas de execução;

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 no Capítulo XIV adiante.

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

7.4 Na dependência interna do condomínio denominada “gerador” será entregue equipada, pela Incorporadora, com o gerador, que deverá atender as dependências comuns do condomínio, quando houver falta de energia, sendo: elevador, portões de acesso ao edifício, de interfones, iluminação parcial das áreas de uso comum, iluminação das caixas de escadas, dentre outras. Tal disposição não poderá sofrer modificação sob pena de multa ao condômino infrator.

CAPÍTULO VIII - DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO, DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL

8.1 Aos condôminos, em Assembleia Geral, por maioria simples (metade mais um) dos presentes, compete eleger um Síndico com mandato de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

8.2 O Condomínio será administrado por um Síndico, que poderá ser condômino ou não, pessoa física ou jurídica, assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de 03 (três) condôminos efetivos e 1 (um) suplente, sendo que o Síndico poderá ainda ser auxiliado por um Subsíndico se assim a Assembleia entender necessária sua eleição, que, se eleito,

deverá obrigatoriamente ser condômino. Tendo em vista a particularidade de que se reveste o Condomínio.

8.2.1. Dada a complexidade do Condomínio, nos 02 (dois) primeiros anos de instalação do condomínio, o Condomínio será administrado por um síndico profissional, indicado pela Incorporadora, ou pela própria, que poderá atuar como Síndica, podendo, para tanto, indicar e contratar a primeira Administradora. Após o término dessa gestão, os condôminos, em Assembleia Geral Ordinária, elegerão novo síndico, podendo manter a gestão anterior, por meio de eleição, e ainda contratar outra Administradora, se desejarem.

8.2.2. Todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembleia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos podendo ser reeleitos.

8.2.3. É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário inadimplente, ou multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

8.2.4. As funções acima poderão ou não ser remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), dos presentes à Assembleia Geral, para deliberar e fixar remuneração tão somente ao Síndico, ou de Síndico Profissional.

8.2.5. A Assembleia Geral do Condomínio poderá deliberar pela contratação de uma empresa Administradora, que auxiliará o Síndico, no exercício de suas funções ou fará suas vezes, dependendo da forma da contratação que for aprovada na Assembleia.

8.2.6. Ao Síndico compete supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do Condomínio, lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta Convenção e no artigo 1.348 do Código Civil:

- 1)** Convocar a Assembleia dos condôminos; e enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;
- 2)** Convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e de resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na Lei ou nesta Convenção;
- 3)** Representar ativa e passivamente o Condomínio, em Juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, desta Convenção e do futuro Regimento Interno, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- 4)** Exercer os atos de gestão do Condomínio, no que concerne à conservação, segurança e moralidade do Condomínio e a boa execução dos serviços e utilidades comuns;
- 5)** Dar imediato conhecimento a Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- 6)** Fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos Condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente que deverá estar arquivada;
- 7)** Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- 8)** Apresentar até 30 dias do início do exercício social, o orçamento de receita e despesa relativa a cada exercício social, o qual terá duração de 01 (um) ano, a contar da data de entrega;
- 9)** Escolher e contratar, sob referendo em Assembleia Geral, a Administradora do Condomínio;
- 10)** Contratar os seguros do Condomínio contra incêndio ou destruição total ou parcial e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução do Condomínio, no caso de destruição total ou parcial;

além de contratar o seguro por acidentes de trabalho relativos aos empregados do Condomínio;

11) Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos e taxas de serviços públicos, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, etc que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do Condomínio; além de providenciar o rateio das taxas de água e esgoto relativas ao medidor central que abastece às partes privativas e comuns do Condomínio;

12) Admitir, fiscalizar, punir, transferir e promover e demitir empregados, fixar seus salários, bem como transigir em matéria de indenização trabalhista. Proceder ao registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei, se orgânicos;

13) Fiscalizar a prestação de serviços terceirizados, contratados, referentes à limpeza, manutenção, seguras e demais serviços do condomínio;

14) ordenar a realização de obras e serviços necessários ao bom funcionamento do Condomínio e fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal às despesas extraorçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentes de consulta aos Condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

15) 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;

16) Emitir e enviar os boletos de cobrança a cada Condômino, arrecadando as contribuições devidas e dando-lhes aplicação necessária ao bom funcionamento do Condomínio;

17) Efetuar e manter a escrituração contábil do Condomínio e providenciar abertura, numeração, rubrica pelo Conselho Fiscal e encerramento dos livros-caixa;

18) Dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar da relação na ata da eleição de cada novo Síndico; livro de ata da Assembleia Geral; livro de presença de condôminos na Assembleia Geral; livro de atas das reuniões de Conselho Fiscal; livro-caixa e livro de queixas; ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas;

19) Receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamentos, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal;

20) Tratando-se de um Condomínio com aspecto diferenciado de operação, em grande parte informatizado por sistemas, o síndico deverá consultar constantemente o Portal de Serviços, para responder as solicitações dos condôminos e fazer encaminhamentos às empresas competentes.

8.3 A destituição do Síndico, que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, dar-se-á por deliberação dos votos da maioria absoluta de seus membros em Assembleia especialmente convocada para esse fim.

8.3.1 Das decisões do Síndico caberá recurso, sem efeito suspensivo, para a Assembleia Geral.

8.3.2 Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções deste, se tiver sido eleito, o Subsíndico, e, sucessivamente, o Presidente do Conselho Fiscal.

8.3.3 O Subsíndico, se eleito, ou o Presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder à eleição de novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

8.4 O Condomínio contará com uma Administradora, agindo como preposta do síndico a quem competirá superintender a administração geral da comunidade condominial e

defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a presente Convenção e o Regimento Interno, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembleias e superintender e coordenar tudo o que for pertinente ao bom funcionamento dos serviços discriminados nesta Convenção.

8.4.1 Além dos demais previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da administradora do Condomínio:

- 1)** Preparar a convocação das Assembleias Gerais dos condôminos, por iniciativa prévia ou por provocação destes;
- 2)** Admitir e demitir, dentro dos critérios e normas legais, funcionários e empregados da coletividade condominial, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções, para os efeitos de legislação trabalhista e da Previdência Social, observadas as bases concorrentes, sem prejuízo do orçamento anual, com a prévia concordância do Síndico, neste caso, se orgânico. E se terceirizado, a Administradora acompanhará tal contratação.
- 3)** Providenciar a contratação e manter em dia os seguintes seguros: do Condomínio, contra incêndio e pela responsabilidade civil contra terceiros; e dos empregados, por acidente de trabalho;
- 4)** Rubricar e manter em seu poder, como depositário, o livro de presença e de atas das Assembleias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que a solicitar e pagar o respectivo custo;
- 5)** Elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o à aprovação da Assembleia Geral;
- 6)** Providenciar a cobrança, inclusive judicialmente, sob sua responsabilidade, das quotas, multas e demais contribuições devidas pelos condôminos, dando-lhes a conveniente aplicação;
- 7)** Administrar os interesses da coletividade condominial, prestando-lhes contas de sua administração anualmente, em Assembleia Geral Ordinária;
- 8)** Abrir e encerrar contas bancárias, juntamente com o Síndico;

- 9)** Fazer em boa ordem a escrituração da despesa da coletividade condominial, em livros adequados, bem como na pasta digital, lançando (rigorosamente em dia) todas as operações relativas à administração do Condomínio;
- 10)** Remeter a cada condômino, mensalmente, a demonstração de despesas e receitas efetuadas;
- 11)** Manter em seu poder, como depositário, o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo.
- 12)** Propor à Assembleia Geral, aplicação da penalidade aos funcionários e residentes faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas nesta Convenção;
- 13)** Dar imediata ciência ao Síndico das notificações ou intimações judiciais e extrajudiciais que houver recebido;
- 14)** Submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênio que venham a ser necessários;
- 15)** Prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância;
- 16)** Entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- 17)** Apresentar relatórios semanais ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação, etc., relativos ao Condomínio;
- 18)** Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os empregados e funcionários da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada, se orgânico;
- 19)** Manter o Livro de Registro de Moradores do Condomínio, bem como quaisquer outros que a prática aconselhar.

8.5 No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e a Administradora não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do

Condomínio, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração. Os atos do Síndico e da Administradora podem ser revistos através de Assembleia Geral convocada por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos.

8.6 O Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros e um suplente.

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

- a)** Fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora, bem como assessorar o Síndico nas soluções dos problemas;
- b)** Autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c)** Examinar e emitir parecer sobre as contas do Síndico e a previsão orçamentária, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d)** Auxiliar na elaboração do Regulamento e alterações que forem necessárias, para uso das áreas comuns do condomínio;
- e)** Levar ao conhecimento da Assembleia Geral as irregularidades verificadas na administração do Condomínio;
- f)** Abrir e encerrar o Livro Caixa e rubricar as folhas.

8.7.1 Até 48 horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Fiscal deve obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio corresponderá a parecer favorável.

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

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

CAPÍTULO IX - DAS ASSEMBLEIAS

9 A Assembleia é a reunião dos condôminos, convocada pelo Síndico ou 1/4 dos condomínios, se houver, e instalada na forma da Lei e desta Convenção, a fim de deliberar sobre aprovação do orçamento, contribuições dos condôminos, prestação de contas, além de outras matérias de interesse do Condomínio e de eventualmente eleger os representantes do Condomínio e seus substitutos e alterar o Regimento Interno.

9.1 As Assembleias Gerais deverão ser realizadas anualmente. Serão convocadas pelo Síndico ou Administradora, por meio de edital de convocação em local visível do condomínio e enviado por carta protocolada ou registrada e entregue aos condôminos, no endereço no Brasil que para este fim fornecerem, ou, à sua falta, na unidade autônoma de que forem proprietários ou compromissários compradores, devendo mediar, pelo menos, 08 (oito) dias entre a data da convocação e da realização da Assembleia, devendo constar o local, dia e hora da reunião e a ordem do dia, ainda que sumariamente indicada. Na falta dessa convocação, poderá a mesma ser convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos, ou pelo Conselho, se até o dia previsto não tiver sido feita pelo Síndico e/ou Administradora.

9.1.1. A Assembleia Geral Extraordinária de Instalação do Condomínio será convocada pela Incorporadora e terá por finalidade ratificar o síndico indicado pela Incorporadora para exercício do primeiro mandato, viabilizando a obtenção do CNPJ do condomínio, bem como para eleger o primeiro Conselho, apresentar a Administradora condominial e demais empresas que prestarão serviços ao Condomínio, apresentando o primeiro orçamento anual e o cronograma de implementação dos serviços a serem prestados no Condomínio.

9.2 As Assembleias Gerais serão instaladas, em primeira convocação, com a presença dos condôminos que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total das unidades do Condomínio, e em segunda convocação, caso não haja quórum suficiente, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes e serão presididas e secretariadas pelos condôminos, para esse fim eleitos, no ato de sua instalação.

9.2.1 Se o síndico não convocar a Assembleia, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos, ou o Conselho, poderá fazê-lo.

9.2.2 As Assembleias não poderão deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião. A comunicação, para fins de convocação e deliberação, do proprietário e/ou condômino poderá ser considerada concretizada, mesmo que o cadastro junto ao condomínio esteja desatualizado.

9.2.3 Os condôminos, no caso de ausências ou impedimentos, poderão nomear pessoa com poderes suficientes para representá-los nas Assembleias do Condomínio. Bastará, para esse fim, outorgar procuração de forma simples, assinada pelo condômino contendo a qualificação do procurador e a cláusula de poder, daquele, para representar em qualquer assembleia do Condomínio, votando livremente sobre as matérias previstas em lei e nesta Convenção. O Condômino ou não, procurador, poderá representar até no máximo 5 (cinco) proprietários, além de suas próprias unidades.

9.2.4 Nas deliberações da Assembleia, os votos serão por unidade, não podendo participar e votar aquele que não estiver em dia com suas obrigações condominiais, exceto se houver depósito judicial para discutir o pagamento.

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

9.2.6 Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

9.2.7 As decisões tomadas nas Assembleias serão comunicadas aos ausentes, para todos os efeitos e lançada no portal do Condomínio/de serviços e ainda, por meio de carta da Administradora protocolada ou registrada, as quais constarão a ata lavrada em livro próprio, sendo esta registrada em até 08 (oito) dias subsequentes da sua realização.

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

- a) examinar o livro de registro de presença 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 deliberados a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;
- c) dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate 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 ata da Assembleia Geral.

9.3.1 Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada, em livro próprio, ata, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidência e protestos, e conter a transcrição, apenas, 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 no Edifício;
- b) a mesa, a pedido do Condômino interessado autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

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

9.3.3. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

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

9.3.5 A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a)** matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, do que tenha surgido posteriormente;
- b)** alteração da presente Convenção e do futuro Regimento Interno;
- c)** destituição do Síndico, dos membros do Conselho Fiscal e de eventuais órgãos;
- d)** substituição da Administradora ou restrição de suas funções;
- e)** alteração dos serviços obrigatórios e facultativos a serem prestados no Condomínio.

9.3.6. Nas deliberações sobre matérias que não atinjam as **Lojas**, direta ou indiretamente, elas não poderão votar e, para fins de cálculo das frações ideais para cômputos dos quóruns e votos, sua fração será excluída.

9.3.7 As Lojas terão total autonomia para tomada de decisões sobre assuntos de interesse exclusivo, desde que sempre respeitadas as regras estabelecidas na presente Convenção de Condomínio.

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

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

b) destituição do Síndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos: maioria absoluta de seus membros;

c) supressão de serviços obrigatórios ou facultativos oferecidos pelo Condomínio: maioria absoluta de seus membros;

d) modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos;

e) modificações das partes comuns do condomínio, incluindo modificações dos aspectos arquitetônicos (fachadas) das unidades que constituem o condomínio, assim como a alteração da destinação específica do condomínio ou da unidade imobiliária, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos;

f) a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outras edificações, destinado a conter novas unidades imobiliárias, somente poderão ocorrer com a aprovação da unanimidade dos condôminos e desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais;

g) realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, desde que atendidas as regulamentações municipais, estaduais e/ou federais, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;

h) reconstrução na ocorrência de sinistro; metade mais uma das frações ideais.

i) supressão ou alteração ao direito de uso de algumas áreas comuns do Residencial, concedido, de acordo com o item 3.14 e mudança da operadora de locações: unanimidade de votos dos condôminos presentes e não presentes, consistentes nos votos que representem a totalidade ou 100% (cem por cento) das frações ideais do CONDOMÍNIO.

j) definição e escolha da Administradora do CONDOMÍNIO; exclusão/retirada das facilidades e tecnologias (internet e dispositivos) e exclusão/retirada dos Serviços prestados no item 16.3: maioria qualificada de votos dos condôminos presentes e não presentes à assembleia, consistente nos votos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais do CONDOMÍNIO.

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

9.4.2. 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.

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

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

9.4.5. As unidades cujos condôminos vierem contratar o **Rental Program** serão representadas nas assembleias ou por seu respectivo proprietário, se presente, ou pelos representantes da empresa que administre referido sistema, em função de procuração específica a ser outorgada quando da contratação de referido serviço.

9.4.6 O orçamento anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária deverá ser obedecido pelo síndico e administradora, devendo na ocasião serem estabelecidos os limites para cada tipo de conta de custeio, sendo que a inclusão ou supressão de qualquer item não aprovado em referida assembleia deverá ser objeto de votação em assembleia ordinária seguinte, ou assembleia extraordinária, em caso de relevância e urgência, inclusive no que disser respeito à troca de fornecedores de serviços essenciais à administração.

CAPÍTULO X - DO SEGURO

10.1. O Condomínio é obrigado 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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 XI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

11.1. Todos os condôminos concorrerão, obrigatoriamente, no pagamento das despesas normais ou ordinárias e as despesas extraordinárias do Condomínio, observado, contudo, as disposições contidas no item 11.1.4. adiante.

11.1.1. São despesas ordinárias ou normais de custeio todas aquelas, aprovadas no orçamento anual em Assembleia Ordinária 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.

11.1.2 As despesas e receitas comuns do Condomínio (Condomínio Central), serão rateadas entre as unidades de categoria de uso (NR1-3 - Loja) e de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial).

11.1.3 As unidades autônomas Lojas não concorrerá com as despesas de conservação, reparo, manutenção e limpeza dos halls, circulações e escadas internas, assim como as de energia elétrica, reparo e conservação dos elevadores, bem como com o custeio dos serviços obrigatórios e facultativos, as quais serão suportadas exclusivamente pelos demais condôminos pertencentes as unidades de categoria de uso (NR1-12 – Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial).

a) - o custeio das áreas comuns do Condomínio, segurança e as demais despesas comuns do Condomínio serão de responsabilidade das unidades autônomas integrantes no Condomínio.

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

11.1.5. 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.

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

11.1.7. 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 no item 11.1.4 acima.

11.1.9. 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.

11.1.10. 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) remunerações da administradora e do síndico, bem como do subsíndico, se eleito. e membros do conselho, as duas últimas se aprovadas 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, inclusive os subsolos;
- 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;
- h.1) despesas quanto à administração do **Rental Program** cabentes apenas aos condôminos que aderiram ao este sistema de locação das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) e que não farão parte das despesas do condomínio, tratando-se de contrato entre os respectivos condôminos e a Operadora do **Rental Program**;
- 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;
- k) custeio dos serviços obrigatórios constantes desta Convenção e daqueles que venham ser implantados por decisões assembleares que venham definir novos serviços e forma de custeio, incluindo, mas não se limitando ao pagamento de salários e encargos dos funcionários contratados para exercê-los, ou das empresas prestadoras de serviços que

venham promover esses serviços e fornecimentos ao Condomínio e aos condôminos;

l) despesas de seguro (letra “c” deste item), que serão rateadas conforme fração ideal de propriedade, incluindo as Lojas;

m) despesas de conservação, uso e preservação das áreas comuns de propriedade comum do Condomínio, paisagismo das áreas verdes, ou seja, sem a participação das Lojas, ditas despesas serão rateadas proporcionalmente entre as respectivas (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), sendo que a fração de custeio de cada uma será aquela considerando a soma de todas as frações ideais de propriedade das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial);

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

11.1.12 Em relação às receitas e despesas de cada unidade, sejam ordinárias ou extraordinárias, estas serão rateadas entre as unidades autônomas integrantes do condomínio, as despesas e receitas comuns do Condomínio (Condomínio Central), serão rateadas de acordo com a tabela de rateio abaixo descrita:

Tabela de Rateio					
Loja 1	0,007447	0,102188			1
Loja 2	0,048782	0,669393			1
Loja 3	0,016646	0,228419			1
NR1 -12					
1º Pav.					
Finais					
1	0,002404		0,015311		1
2	0,003213		0,020462		1
3	0,003070		0,019551		1
04,05,06					
7	0,003050		0,019424		4
8	0,003132		0,019946		1
16	0,002594		0,016520		1
17,18,19	0,002531		0,016119		3
20	0,002533		0,016131		1
21	0,002985		0,019010		1
22	0,002394		0,015246		1
2º e 3º Pav.					
Pav.					

Finais					
1	0,002404		0,015311		2
2	0,003213		0,020462		2
03,20	0,002533		0,016131		4
04 a 07,					
17 a19	0,002531		0,016119		14
8	0,002595		0,016526		2
9	0,002601		0,016565		2
10,13	0,002976		0,018953		4
11,12	0,002409		0,015341		4
14	0,002533		0,016131		2
15	0,002580		0,016431		2
16	0,002594		0,016520		2
21	0,002985		0,019010		2
22	0,002394		0,015246		2
Residen-					
cial					
5ºPav.					
Finais					
01,22	0,003946		0,005124		2
02,21	0,002024		0,002628		2
03 a 06,					
17 a20	0,002031		0,002637		8
7	0,002093		0,002718		1
8	0,002107		0,002736		1
09,12	0,002471		0,003209		2
10,11	0,002182		0,002833		2
13	0,002047		0,002659		1
14,15	0,002055		0,002668		2
16	0,002040		0,002650		1
6º,8º,					
10º,12º,					
14º,16º					
18ºPav.					
Finais					
01,22	0,003946		0,005124		14
02,21	0,002028		0,002633		14
03 a 06,					
17 a20	0,002029		0,002635		56
7	0,002097		0,002723		7
8	0,002107		0,002736		7
09,12	0,002471		0,003209		14
10,11	0,002182		0,002833		14
13	0,002041		0,002651		7
14,15	0,002054		0,002667		14
16	0,002039		0,002648		7

7º,9º,					
11º,13º,					
15º,17º					
19º Pav.					
Finais					
01,22	0,003946			0,005124	14
02,21	0,002024			0,002628	14
03 a 06,					
17 a20	0,002031			0,002637	56
7	0,002093			0,002718	7
8	0,002107			0,002736	7
09,12	0,002471			0,003209	14
10,11	0,002182			0,002833	14
13	0,002047			0,002659	7
14,15	0,002055			0,002668	14
16	0,002040			0,002650	7
20ºPav.					
Finais					
7	0,002168			0,002815	1
8	0,002107			0,002736	1
09,12	0,002471			0,003209	2
10,11	0,002182			0,002833	2
13	0,002041			0,002651	1
14,15	0,002054			0,002667	2
16	0,002099			0,002726	1
TOTAIS	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	402

CAPÍTULO XII - DO FUNDO DE RESERVA E DOS FUNDOS ESPECIAIS

12.1. Fica criado o fundo de reserva relativa as unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), o qual será mantido e controlado pela Administração do condomínio, e será cobrado juntamente com as contribuições para as despesas comuns. Poderá ser criado, se assim deliberado em assembleia geral pela totalidade do Condomínio, o fundo de reserva do Condomínio, com idêntica forma de arrecadação e administração relativa as unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2-Residencial), fundo esse que terá como base exclusivamente o rateio das contribuições condominiais para o condomínio geral.

12.1.1 O Fundo de Reserva das unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial) será formado:

- a) 5% (cinco por cento) sobre a contribuição ordinária mensal das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial) a 5% (cinco por cento) das despesas de Condomínio das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial), com início de arrecadação em 6 (seis) meses após a instituição do Condomínio.
- b) Pelas multas impostas aos condôminos por infrações desta Convenção e do Regimento Interno;
- c) Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), serão revertidas ao fundo de reserva delas;
- d) Receitas provenientes da exploração das áreas comuns das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial), tais como publicidade, locação de espaço para instalação de antenas e locação de áreas de estacionamento serão revertidas ao fundo de reserva do mesmo.

12.1.2 As Lojas não participarão da criação do fundo de reserva, nem, conseqüentemente, dos benefícios de sua existência, sendo certo desde já que participará apenas do rateio de despesas relacionadas com reparos e benfeitorias que as atinjam e/ou as beneficiem diretamente, tais como alterações de pisos do acesso ao edifício no térreo, câmara transformadora, entre outros.

12.2 A Assembleia Geral de Instalação estabelecerá o limite do fundo de reserva das unidades autônomas (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), bem como da eventual necessidade da criação e respectivo limite do fundo de reserva do Condomínio geral.

12.3 O Síndico poderá utilizar o fundo de reserva das unidades de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial) para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis para o condomínio. Ressalvado tal caso, a assembleia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva.

12.4. As unidades autônomas de cada categoria de uso deverão constituir fundo específico

para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

12.5. Referido fundo será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria.

12.6. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas, respectivamente, pela Administradora, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

12.7 As unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) deverão constituir fundo específico para custeio de despesas e investimentos destinados à atualização tecnológica, oferecimento de novos serviços aos condôminos e usuários, aquisição de equipamentos e mobiliário, a ser gerido pela Administradora, desde o registro da incorporação do Condomínio, até 2 (dois) anos a contar da instituição do Condomínio, mediante assessoramento pela Incorporadora nesse período, serviço esse que poderá ser prorrogado se houver interesse do Condomínio, sendo que a assessoria pela Incorporadora a partir de então poderá ser prestada mediante contratação desta a preços de mercado, fundo esse destinado a arcar com os custos de atualizações tecnológicas e implantação de novos serviços aos condôminos, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

12.8 A incorporadora depositará um aporte de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), referente ao fundo mencionado na cláusula 12.7 desta Convenção, sendo que para os dois primeiros exercícios fica estabelecido o percentual de 5% (cinco por cento) sobre a arrecadação ordinária mensal, que se iniciará após 06 (seis) meses da instalação do condomínio. Referido fundo também será composto pelo percentual de 20% (vinte por cento) dos saldos da conta ordinária anual.

12.9. Após os dois primeiros exercícios o fundo de atualização tecnológica será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria.

12.10 A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas, respectivamente, pela Administradora, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

12.11 As unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2-Residencial) deverão constituir fundo específico para custeio de despesas e investimentos destinados à ativação de suas áreas comuns, assim entendido a promoção de eventos e novos serviços aos condôminos e usuários, fundo esse destinado a arcar com os custos de promoção de atividades que fomentem o uso das áreas comuns do Condomínio, a ser gerido pela Administradora, desde o registro da incorporação do Condomínio, até 2 (anos) a contar da instituição do Condomínio, mediante assessoramento pela Incorporadora nesse período, serviço esse que poderá ser prorrogado se houver interesse do Condomínio, sendo que a assessoria pela Incorporadora a partir de então poderá ser prestada mediante contratação desta a preços de mercado, sem embargo de eventual arrecadação extra para fazer frente às necessidades verificadas em cada caso.

12.12 A incorporadora depositará um aporte de R\$10.000,00 (dez mil reais), referente ao fundo mencionado na cláusula 12.11 desta Convenção, sendo que para os dois primeiros exercícios fica estabelecido o percentual de 2,5% (dois e meio por cento) sobre a arrecadação ordinária mensal, que se iniciará após 06 (seis) meses da instalação do condomínio. Após os dois primeiros exercícios o fundo será composto e mantido de acordo com os percentuais a serem estabelecidos e aprovados por maioria dos votos presentes, em assembleia própria.

12.13 A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas, respectivamente, pela Administradora, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

12.14 O condomínio poderá constituir outros fundos que forem de seu interesse, desde que aprovados em Assembleia específica.

CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES

13.1. 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.

13.2. Além das advertências e multas mencionadas no item 13.1. retro, porém, sem delas depender ou vincular-se, a assembleia geral, por decisão tomada por três quartos dos condôminos restantes, poderá impor ao condômino infrator multa correspondente até o quádruplo 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.

13.2.1. Na hipótese de reincidência em infração a essa convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 13.3, notadamente em razão do comportamento antissocial do condômino infrator, capaz de gerar incompatibilidades de convivência com os demais condôminos, a multa poderá ser até cinco vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, tomando-se por base a contribuição do mês anterior ao fato.

13.3. 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.

13.3.1. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata e automática substituição pelo IPCA-Amplio publicado pelo IBGE, ou por outro índice a ser indicado pelo síndico, *ad referendum* da assembleia geral.

13.4. 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.

13.5. 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. Caso o proprietário da unidade alienada mantenha contrato com a administradora de locações, a alienação deverá respeitar os termos de referido contrato em relação aos prazos para retirada da unidade de referido sistema, devendo respeitar todos os demais termos do contrato.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

14.1. 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.

14.2. Considerando que o Condomínio “**NIK Paulista**” 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.”

14.3 - 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.

14.4 - O Condomínio e seus condôminos têm ciência e obrigam-se a conservar, manter e a preservar exemplares arbóreos existentes no terreno condominial, efetuando sua substituição se necessário, respondendo pelas penalidades e consequências, civis e penais, decorrentes do descumprimento das obrigações a que o descumprimento de tal obrigação der causa em atendimento ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 05/CLA/DCRA/GTMAPP/2021, firmados com a Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) no Processo SEI nº 6068.2020/0003178-6.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

15.2. 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.

15.2.1. 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.

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

15.4 O Condomínio, Síndico, Subsíndico, se eleito, Conselheiros e Administradora 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.

CAPÍTULO XVI – DOS SERVIÇOS DESTINADOS AS UNIDADES DE CATEGORIA DE USO (NR1-12 – Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial)

16. Quando da instalação do Condomínio, serão obrigatoriamente implantados os serviços específicos para exclusiva utilização de todos condôminos e ocupantes das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial), a qualquer título e seus familiares, que residam permanente ou temporariamente no Condomínio. Esses serviços são definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, os quais, a partir da instalação do Condomínio “**NIK Paulista**”, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio.

16.1. Os serviços básicos e/ou obrigatórios são de custeio obrigatório de todos os condôminos ocupantes das unidades autônomas de categoria de uso (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 -Residencial), incluídos nas despesas normais ordinárias de condomínio, a serem custeados pela fração ideal correspondente de cada

unidade. Os opcionais e/ou facultativos (*pay per use*) serão custeados de acordo com sua utilização. Referidos serviços poderão contratados ou pela Incorporadora, que é investida de poderes para contratar os serviços com a finalidade de viabilizar a instalação e início de utilização do Condomínio, ou pelo próprio Condomínio, representado por seu Síndico, sempre de acordo com condições de mercado e respeitando as características e necessidades do Condomínio.

16.2 SERVIÇOS BÁSICOS E OBRIGATÓRIOS

16.2.1 São considerados serviços básicos/obrigatórios:

a) Segurança Patrimonial – Portaria 24 horas para controle de entrada e saída de condôminos e visitantes, pelo sistema implantado de portaria presencial ou remota, a ser implantado mediante deliberação pelo Condomínio, havendo a identificação do visitante para permissão de entrada no edifício. Todos os visitantes precisam ser CADASTRADOS antes de seu ingresso à unidade.

b) Manutenção dos Jardins – empresa terceirizada, responsável pela poda limpeza e tratamento dos jardins e/ou áreas verdes do condomínio, incluindo a fachada ativa.

c) Limpeza das áreas comuns - ocorrerá seis dias por semana, de segunda a sábado, por empresa terceirizada, observando-se os ditames do futuro regulamento.

d) 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;

e) Administração Predial – a ser coordenada pelo Síndico, com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área de administrativa do condomínio;

f) Manutenção preventiva e corretiva básica das unidades autônomas

g) Concierge – cujas definições encontram-se relacionadas nos itens 16.3.1, “a.1” e 16.4 desta Convenção.

16.2.2 A partir da instalação, se contratada pelo Condomínio, somente será autorizada a entrada de fornecedores ou visitantes no Condomínio por meio de cadastramento no sistema da portaria remota.

16.3 SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS “PAY PER USE”

16.3.1 Os serviços **BÁSICOS E/OU OBRIGATÓRIOS**, que serão desenvolvidos nas áreas comuns das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), regem-se pelas seguintes regras:

a) – Tipos

a.1) - **recepção (concierge) e portaria** onde estão previstas as tarefas de:

- controle de todas as entradas e saídas do Condomínio;
- atendimento, transferência e registro, em livro próprio, de recados;
- recebimento e distribuição de correspondência, jornais, revistas, volumes, pacotes e etc.;
- recebimento e controle da central “delivery”;
- serviços de vigilância para controle da segurança no tocante às Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial);
- recepção e atendimento de visitantes do Condomínio;
- controle de reservas de áreas comuns do Condomínio.

a.2) - **administração**, para o que estão previstas, através do gerente, as tarefas de:

- supervisão geral, fiscalização e controle dos serviços normais obrigatórios e dos serviços especiais facultativos;
- controle interno, conferência e cobrança dos débitos relacionados com a utilização dos “serviços opcionais-categoria especial”, diretamente no Condomínio;

a.3) - **limpeza** permanente e completa das áreas comuns das unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial);

b) - **custeio**: os gastos com manutenção e operação dos serviços básicos e/ou obrigatórios entrarão e se integrarão no conjunto das despesas normais das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial);

c) - **funcionamento**: será fixado conforme determinado em assembleia geral.

16.3.2 Outros serviços poderão ser criados pela Incorporadora ou pelo Condomínio, sem a participação das Lojas.

16.3.3 Os serviços elencados no item 16.3.1 serão obrigatórios e não poderão ser excluídos pelo Condomínio, salvo deliberação em assembleia.

16.3.4 Os “**SERVIÇOS OPCIONAIS E/OU FACULTATIVOS - CATEGORIA ESPECIAL - PAY PER USE**” que poderão ser desenvolvidos nas áreas comuns das Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial), se regem pelas disposições abaixo:

a) - **Tipos**:

a.1) - **concierge** – assistência para tarefas diversas, tal como compra de ingressos de shows ou peças de teatro, entre outros serviços;

a.2) - **suporte de informática** - atendimento personalizado através de profissional habilitado para suporte técnico de informática;

a.3) - **limpeza** para as Unidades (NR1-12 - Serviços de Hospedagem ou Moradia) e (R2V - 2 - Residencial) - prestação de serviço para limpeza e arrumação interna dos apartamentos, limpeza essa que somente poderá ser executada pela empresa a ser contratada pelo Condomínio;

a.4) - **serviço de motoboy** – prestação de serviço para entrega e recebimento de correspondência;

a.5) - **serviços compartilhados** – coordenação e prestação de serviço para gestão de serviços compartilhados, como “*car sharing*”, “*moto sharing*” e *bike/patinete sharing*”;

a.6) - **lavanderia** – coleta e reposição de roupas, utilizando a central delivery e aparelhos de lavagem;

a.7) - **manutenção e reparos das unidades** – pintura, encanador, eletricista, marcenaria, etc.;

a.8) - **delivery** – supermercado, farmácia, etc.;

a.9) - **unidade de serviços de estética (manicure, pedicure e demais serviços de estética)** – atendimento personalizado através de profissional habilitado nas diversas áreas de cabelereiro;

a.10) - **locação de veículos e de motoristas** – prestação de serviço profissional para locação de veículos e/ou de motoristas habilitados;

a.11) - **Personal trainer e wellness consultant** – atendimento personalizado através de profissional habilitado na área de educação física, bem estar ou yoga/meditação;

a.12) - **máquinas de “snacks”, comida saudável, bebidas, itens de conveniência, itens de higiene pessoal básica, remédios de uso não controlado** na área comum;

b) - **Prestadores:** os serviços previstos no item 16.3.4, letras “a.1” a “a.12” e outros que poderão ser criados, serão prestados por terceiros, estranhos ao Condomínio, e com os quais a Administradora (ou a Incorporadora, anteriormente), tenha celebrado o respectivo convênio ou contrato;

c) - **Uso:** os serviços facultativos – categoria *pay per use* - somente poderão ser utilizados pelos condôminos e/ou usuários que contratarem tais serviços;

d) - **Custeio:** os respectivos gastos serão pagos diretamente pelos usuários ao prestador do serviço, ou, alternativamente, caso não seja possível, através da cobrança a ser encaminhada pelo Condomínio, por quem os utilizar diretamente, não integrando o rol de despesas normais do Condomínio.

16.4 O Condomínio deverá manter um profissional - Concierge, ao qual caberão, dentre outras, as seguintes atribuições:

1 - Controle das atividades desempenhadas pelos diversos prestadores de serviços obrigatórios e facultativos, assim como controle e agendamento de referidos serviços junto aos condôminos e usuários e respectiva transmissão à empresa administradora dos mesmos para efeitos de faturamento e cobrança;

16.4.1 Caberá à empresa operadora de locações, o controle e realização de check in e check out de hóspedes de unidades destinadas à exploração para hospedagem, locações temporárias e afins, seja por meio de funcionário alocado no Condomínio, seja por uso de aplicativos ou outros meios. Caberá ao respectivo condômino, ou a seu representante, devidamente cadastrado perante a administração do condomínio, o controle e realização de check in e check out de hóspedes de unidades destinadas à exploração para hospedagem, locações temporárias e afins, que não tenham aderido ao sistema **Rental Program**.

16.5 O Condomínio foi concebido para ser um empreendimento alinhado às necessidades de seus condôminos e usuários e às atualizações tecnológicas, de usos e costumes que o mantenham sempre atualizado e valorizado. Visando atender a essa peculiaridade a Incorporadora fica investida de poderes, até a instalação do Condomínio, bem como nos 2 (dois) anos iniciais de sua instalação, para contratar a prestação de serviços e produtos que visem oferecer comodidades e serviços aos condôminos, bem como firmar contratações e aquisições de produtos e serviços necessários, dentro desse escopo e ainda promover eventos nos espaços comuns do Condomínio visando o teste e divulgação desses fornecimentos e serviços, assim como para promover outros serviços e produtos que a Incorporadora possa colocar à disposição dos Condôminos e usuários do Condomínio, tais como, dentre outros, não exaustivamente relacionados:

- cessão de espaço externo para colocação de patinetes e bicicletas compartilhados;
- cessão de espaços para guarda de objetos por empresas de “lockers”, com gerenciamento de entregas de empresas parceiras;
- serviços de assessoria esportiva por meio de aplicativos para área destinada ao fitness;

- Serviços que poderão ser contratados pela Incorporadora no período de até 2 (dois) anos contados da instalação do Condomínio, período esse que poderá ser reduzido, se houver notificação nesse sentido, seja pela Incorporadora, seja pelo Condomínio, representado por seu Síndico e Corpo Diretivo, autorizados pelos condôminos, com a finalidade de manter o Condomínio adaptado às atualizações tecnológicas que lhe sejam viáveis, na forma estabelecida nos itens 12.7 à 12.10 do Capítulo XII e para ativação de suas áreas comuns na forma estabelecida nos itens 12.11 à 12.13 também do Capítulo XII, contratações essas junto a empresas coligadas, ou empresas parceiras, condicionados à adesão mínima de condôminos, a ser definida até a instalação do Condomínio.

16.6 Se for de conveniência do Condomínio, o mesmo poderá, em Assembleia própria, autorizar a contratação de fechamento de varandas das unidades autônomas, devendo para tanto observar a legislação vigente, em especial as Leis de Uso e Ocupação de Solo e demais legislação municipal que venha reger a matéria, sendo a responsabilidade pela instalação de referido fechamento exclusiva do Condomínio.

CAPÍTULO XVII - DAS NORMAS GERAIS PARA O CONDOMINIO GERAL

SEÇÃO 1

DO REGIMENTO INTERNO APLICÁVEL AO CONDOMINIO

17.1 O condomínio possuirá 01 (dois) Regimento Interno, que será aprovados por maioria simples dos condôminos, em primeira Assembleia Geral realizada, que dentre outras matérias, deverá regular a forma e condição de uso das partes de uso comuns e a conduta interna dos condôminos.

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

17.1.3 O Regulamento Interno tem por objetivo regular, em caráter complementar à Convenção de Condomínio, a utilização do condomínio “**NIK Paulista**” instituindo entre todos os seus moradores um regime de mútua compreensão e harmonia.

17.1.4 Sem prejuízo das disposições legais aplicáveis, todos os condôminos do “**NIK Paulista**”, seus sucessores, locatários, dependentes e convidados ficam sujeitos a Regulamento Interno.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

18.1. Na primeira assembleia geral de instalação do Condomínio de utilização, serão escolhidos o síndico e os membros do Conselho Consultivo (titulares e suplentes), assim como os subsíndicos, o secretário das assembleias e os membros do Conselho Fiscal, se a assembleia entender necessária a existência dos mesmos.

18.2. À INCORPORADORA é reservado o direito de uso das partes comuns situadas no andar térreo do Edifício, para colocação de plantão de vendas e instalação de faixas de propaganda enquanto houver unidades suas à venda, bem como, o direito de instalar, em locais a serem por ela definidos no andar térreo da Torre, placa luminosa ou não, contendo sua denominação, direitos com os quais todos os condôminos concordam expressamente, obrigando-se a respeitá-los por si, seus herdeiros e sucessores.

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

18.4. 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, para o primeiro biênio, administração esta cujo exercício ficará sujeito às disposições da presente Convenção.

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

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

18.7. A incorporadora autoriza a Sr. **Oficial do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP**, a proceder todos os registros e averbações que se fizerem necessários para a perfeita regularização do presente instrumento.



São Paulo, 03 de setembro de 2021

PLANIK 29 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

(Última folha integrante da Minuta de **Convenção** do condomínio “**NIK PAULISTA**”)