

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SCENA HIGH LIFE

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular, em conformidade com as Leis nºs 10.406/2002 e 4.591/1964 e pelas demais disposições aqui constantes, fica estabelecida pela incorporadora, a empresa **SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 56.010.607/0001-07, com sede na Rua Emilio Conci nº 203, bairro Humaitá, sala 02, anexo 01, no município de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95.705-058, a Convenção de Condomínio do **"SCENA HIGH LIFE"**, a qual se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os Adquirentes de Unidades Autônomas e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão desta Minuta de Convenção são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular ou no plural, em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

- (1) Administradora - é a empresa contratada para administrar o Condomínio, prestando serviços de administração condominial e serviços adicionais;
- (2) Áreas Comuns de Uso Exclusivo - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos deferidos, respectivamente ao uso exclusivo de cada uma das Unidades Autônomas integrantes dos Setores Residencial com Serviço, Comercial e Estacionamento, conforme previsto nesta Convenção, devendo as despesas delas decorrentes serem suportadas pelo respectivo Condômino ou por quem delas se serve.
- (3) Assembleia Geral de Condôminos (ou "Assembleia Geral") – é a reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes na ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e legislativa quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instalação do Condomínio), ordinário ou extraordinário e, dentro desse caráter, poderá ser de natureza ampla (alcançando todos os Condôminos). A expressão "Assembleia" indicará qualquer tipo de Assembleia.
- (4) Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso – é a reunião a ser realizada pela Administradora com os Condôminos, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, visando a deliberação de taxa de administração e valor para custeio das despesas iniciais da operação do empreendimento.
- (5) Assembleia Geral de Instalação de Condomínio – é a reunião de Condôminos que será

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

realizada em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do empreendimento.

(6) Central de locações – é o aplicativo que será utilizado pela Administradora para gerir e administrar as locações das Unidades Autônomas Apartamentos, tais locações possuirão regras pré-estabelecidas, que deverão ser observadas, obrigatoriamente, por todos os Condôminos.

(7) Condomínio (ou "Empreendimento") - é o empreendimento imobiliário a ser construído na Rua General Góes Monteiro, nº 773, Bairro São Francisco, na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul.

(8) Condômino - é o proprietário, o titular de direitos aquisitivos ou o titular de direitos reais sobre as Unidades Autônomas Apartamentos, Lojas, Lavanderia e Vagas de Estacionamento.

(9) Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos Condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo e sua destinação específica.

(10) Partes Comuns Gerais - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso geral de todos os Condôminos e Usuários.

(11) Regimento Interno - é o conjunto de regras de utilização para convivência e utilização das áreas do condomínio.

(12) Regimento da Central de Locações - é o conjunto de regras destinadas a regulamentar a locação das Unidades Autônomas Apartamentos, por meio da Central de Locações.

(13) Unidades Autônomas Apartamentos - são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como "Apartamento" do **Setor Residencial com Serviço** do **SCENA HIGH LIFE**.

(14) Unidades Autônomas Lojas e Lavanderia – são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como “Lojas” e “Lavanderia” do **Setor Comercial** do **SCENA HIGH LIFE**.

(15) Unidades Autônomas Vagas de Estacionamento – são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como “Vagas de Estacionamento” do **Setor Estacionamento** do **SCENA HIGH LIFE**.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(16) Usuário / Ocupante - é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das Unidades Autônomas Apartamentos e/ou áreas comuns de uso exclusivo do **Setor Residencial com Serviços**, bem como das vagas de estacionamento e áreas comuns de uso exclusivo do **Setor Estacionamento**, sem *animus dominus*, bem como que utiliza os serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I DO TERRENO

Art. 1º. O empreendimento objeto da presente Convenção de Condomínio, denominado **SCENA HIGH LIFE**, será construído sobre o imóvel localizado na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua General Góes Monteiro, nº 773, no Bairro São Francisco, oriundo da unificação dos imóveis de matrículas nº 40.519 e 1.916, Livro 2 – RG, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS, e será regido pelas disposições atinentes, em especial as Leis nºs 10.406/02 e 4.591/64, e pela presente Convenção que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos.

§ único: O empreendimento será construído sobre o terreno abaixo descrito e caracterizado, objeto da matrícula supramencionada:

Imóvel: Terreno urbano, constituído de parte dos lotes números cento e vinte e dois (122), cento e vinte e três (123) e cento e vinte e quatro (124), da Rua General Góes Monteiro, com área superficial de oitocentos e trinta e nove metros e cinquenta e sete decímetros quadrados (839,57m²), sem benfeitorias, situado no Bairro São Francisco, nesta cidade, também com frente para a Rua Borges do Canto, distante trinta e quatro metros (34,00m) da esquina da Rua Assis Brasil, que lhe fica à esquerda de quem olha de frente para o terreno, no quarteirão formado pelas Ruas General Góes Monteiro, General Vitorino, Escadaria da Rua Assis Brasil e Rua Borges do Canto, confinando: ao NORTE, na extensão de trinta e sete metros e seis centímetros (37,06m), com o Edifício Maison Blanche Residence, nº 777 da Rua General Góes Monteiro (Matrícula 68.348); ao SUL, com extensão formada por três segmentos de reta a iniciar pela Rua Borges do Canto, no sentido Oeste-Leste, com a extensão de vinte e quatro metros e quarenta e quatro centímetros (24,44m), a segunda reta no sentido Norte-Sul, com extensão de um metro e setenta e oito centímetros (1,78m), com o Edifício Por do Sol, nº 55 da Rua Borges do Canto (Matrícula nº 43.680), e a terceira reta no sentido Oeste-Leste, com extensão de quatorze metros e treze centímetros (14,13m), com Arno Selli e outros (Matrícula nº 35.997); a LESTE, na extensão de vinte e três metros e quarenta e quatro centímetros (23,44m), com a Rua General Góes Monteiro; e a OESTE, com dois segmentos de reta, no sentido sul-norte, o primeiro segmento na extensão de dez metros e vinte e dois centímetros (10,22m) e o segundo segmento na extensão de onze metros e trinta e oito centímetros (11,38m) com a Rua Borges do Canto.

Art. 2º. O Condomínio **SCENA HIGH LIFE** compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721, a saber:

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- a) partes de propriedade e uso comuns;
- b) partes de propriedade comum e uso exclusivo de cada um dos Setores;
- c) partes de propriedade autônoma e exclusiva (as Unidades Autônomas).

Art. 3º. O *SCENA HIGH LIFE* terá destinação mista (*Residence Service e Comercial*), sendo composto por três setores com suas respectivas unidades privativas e áreas condominiais, cuja descrição e caracterização pormenorizadas seguem abaixo:

Setor Comercial: de natureza comercial, composto por 04 (quatro) unidades autônomas “Lojas”, as Lojas nºs 01 e 02, localizadas no térreo ou sétimo pavimento e mezanino ou oitavo pavimento, com frente e acesso pela Rua General Góes Monteiro e as Lojas nºs 03 e 04, localizado no sexto subsolo ou primeiro pavimento, com frente e acesso pela Rua Borges do Canto, além de 01 (uma) unidade autônoma “Lavanderia” localizada sexto subsolo ou primeiro pavimento do empreendimento com acesso pela Rua Borges do Canto, e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo.

Setor Residencial Com Serviço: de natureza *Residence Service*, composto por uma Torre, com acesso de pedestres localizado no térreo ou sétimo pavimento, ao centro, de quem olhar o empreendimento pela Rua General Góes Monteiro, abrigando 126 (cento e vinte e seis) unidades autônomas “Apartamentos”, distribuídas do segundo andar ou nono pavimento ao décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento da torre residencial e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo. Com acesso pela Rua General Góes Monteiro.

Setor Estacionamento: de natureza comercial, contendo 90 (noventa) vagas de estacionamentos privativas, todas simples e cobertas, das quais 05 (cinco) vagas de estacionamento serão adaptadas para portadores de necessidades especiais (PNE), distribuídas do primeiro subsolo ou sexto pavimento ao sexto subsolo ou primeiro pavimento, com acesso de veículos pelas Rua General Góes Monteiro e Rua Borges do Canto, e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo.

CAPÍTULO II DA DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

Art. 4º. As unidades autônomas terão as seguintes destinações:

I - As Unidades Autônomas Apartamentos integrantes Setor Residencial com Serviços possuem destinação *residence service*, sendo certo que ao proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito lhe serão atribuídos os direitos de uso, gozo e fruição sobre ditas unidades.

§ único: O proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito das Unidades Autônomas Apartamentos, caso opte por submeter suas unidades ao sistema de locação, estará sujeito às regras da Central de Locações, estabelecida no **Anexo II** –

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Regimento da Central de Locações desta Convenção, a qual será administrada e gerida exclusivamente pela Administradora.

II - As Unidades Autônomas integrantes do Setor Comercial possuem destinação comercial, sendo certo que o proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre ditas unidades poderá explorá-las diretamente, observadas a seguintes regras:

§ primeiro: Nas unidades autônomas “Lojas” integrantes do **Setor Comercial** serão permitidas atividades comerciais e/ou de serviços de natureza diversa, não se admitindo, todavia, atividades destinadas à boate, discoteca, casa de show, peixaria, borracharia, oficina mecânica, ferragem, sexy shop, atividades destinadas à meios de hospedagem de qualquer natureza, saunas, termas, residências, agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos, de clubes de jogos e/ou de danças, igreja, depósito de qualquer objeto capaz de causar danos à edificação ou incômodo aos demais condôminos, bem como qualquer ramo de atividade que possa perturbar a tranquilidade e sossego dos demais Condôminos ou prejudicar as demais atividades desenvolvidas no Condomínio.

§ segundo: No que tange à atividade de fornecimento de alimentos (restaurante e afins) nas unidades autônomas “Lojas” integrante do **Setor Comercial**, será permitida a realização de atividades que impliquem em cozimento, fritura ou qualquer outra forma de preparo que necessite o uso de gás, devendo o Condômino ou ocupante da unidade instalar os equipamentos necessários para a realização de tais atividades, inclusive àqueles com a finalidade de evitar a emissão de odores e fumaça.

§ terceiro: O condômino ou ocupante das Unidades Autônomas “Lojas” integrantes do **Setor Comercial** deverá, independente do ramo de atividade escolhido e atendidas as restrições supracitadas, providenciar todas as licenças e/ou alvarás, bem como qualquer documentação que seja necessária para seu pleno funcionamento, perante os órgãos competentes, devendo inclusive arcar com todas as despesas decorrentes da regularização da referida unidade, sem atribuição de qualquer ônus à Incorporadora ou ao Condomínio.

§ quarto: Aplica-se ao condômino ou ocupante Unidade Autônoma “Lavanderia” integrante do **Setor Comercial**, a regra constante no parágrafo acima quanto a obtenção de licenças e/ou alvarás, bem como qualquer documentação que seja necessária para seu pleno funcionamento.

§ quinto: A atividade comercial e/ou de serviço que será desenvolvida nas unidades autônomas “Lojas” e “Lavanderia”, integrantes do **Setor Comercial**, deverá sempre respeitar os limites máximos de carga de incêndio estabelecidos pela legislação em vigor, pertinente a prevenção contra incêndios.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ sexto: O condômino e/ou ocupante das unidades autônomas “Lojas” e “Lavadeira”, integrantes do **Setor Comercial** terá o direito de colocar na fachada, letreiro, placa de identificação ou outros elementos que identifiquem sua marca, contendo apenas o respectivo nome fantasia, obedecidas as regras gerais constantes do “Manual de Padronização” a ser fornecido pela Incorporadora e desde que respeitada a legislação vigente.

§ sétimo: A atividade a ser desenvolvida nas unidades autônomas “Lojas”, integrantes do **Setor Comercial**, poderão funcionar pelo período de 24h.

§ oitavo: A unidade autônoma “Lavanderia” poderá funcionar pelo período de 24h e atenderá ao público em geral prestando serviços dentro do conceito de “pay-per-use” (pagamento pelo uso), ficando facultado aos condôminos contratarem os serviços conforme sua conveniência.

III - As Unidades Autônomas Vagas de Estacionamento integrantes do Setor Estacionamento possuem destinação comercial, sendo certo que o proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre ditas unidades poderá explorá-las diretamente, devendo as referidas vagas serem destinadas utilização dos condôminos e/ou usuários das Unidades Autônomas Apartamentos do **Setor Residencial com Serviços** e das Unidades Autônomas Lojas e Lavanderia do **Setor Comercial**.

§ primeiro: A utilização das vagas de estacionamento se dará pelo sistema rotativo, observando-se ainda a vaga que estiver disponível por ocasião da guarda do veículo, ficando os usuários das vagas de estacionamento obrigados a:

I. deixar as chaves dos respectivos veículos em poder do manobrista durante todo o tempo em que os mesmos permanecerem estacionados no estacionamento, a fim de permitir a sua movimentação e acomodação, bem como evitar o ingresso de terceiros na área destinada à guarda de veículos;

II. não executar lavagens, consertos ou reparos em seus veículos enquanto os mesmos estiverem estacionados no estacionamento, salvo em caso de extrema necessidade e com a única finalidade de permitir a retirada do veículo para outro local;

III. não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, ressalvando-se a possibilidade de carga e descarga pelo tempo que for necessário;

IV. não será admitida a guarda de veículos automotores do tipo caminhão, micro-ônibus e similares, tampouco trailer, caçamba, ultraleve, barco e outros de qualquer espécie ou natureza;

V. não caberá ao Condomínio nenhuma responsabilidade pelo desaparecimento dos bens que eventualmente venham a ser deixados dentro ou fora dos veículos.

§ Segundo: Fica autorizada a comercialização de vagas de estacionamento para terceiros que não possuam unidades do empreendimento, conforme exceção prevista no parágrafo primeiro, do artigo 1.331, do Código Civil Brasileiro, a fim de que estes possam explorar o sistema rotativo supramencionado.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ Terceiro – Ficarão facultados aos proprietários das vagas de estacionamentos nºs 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85 e 86 localizadas no quinto subsolo do empreendimento, incluí-las na operação do estacionamento.

CAPÍTULO III

DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DAS ÁREAS COMUNS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 5º. O *SCENA HIGH LIFE* terá natureza mista (*Residence Service e Comercial*), as Unidades Autônomas Apartamentos integrantes do **Setor Residencial com Serviços**, são caracterizadas pela possibilidade de utilização direta pelos próprios condôminos ou pela possibilidade de destinação à exploração de locações, por meio da Central De Locações, a ser administrada e gerida pela Administradora com exclusividade, sendo certo que a Administradora também prestará os **Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais**, respeitadas as normas da presente Convenção e a destinação do empreendimento.

Art. 6º. As Áreas Comuns terão seu uso cedido à Administradora, a título gratuito, a fim de que esta possa prestar os **Serviços de Administração Condominial** e àqueles que lhe sejam acessórios.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO

Seção I

Das Áreas Comuns do Empreendimento

Art. 7º. As áreas e coisas de uso comum são indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas e insuscetíveis de uso exclusivo pelos Condôminos, nos termos do Art. 1.331, Parágrafo Segundo, do Código Civil Brasileiro, observadas ainda as demais restrições desta convenção.

Art. 8º. Aplicam-se aos Ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, as disposições relativas ao uso e destino das partes comuns e exclusivas, bem como, em geral e no que couber, o estabelecido nesta Convenção.

Art. 9º. São Áreas Comuns do *SCENA HIGH LIFE*: o acesso de pedestres, marquise, elevadores, reservatório inferior e superior, jardim, floreiras, port-cochère, subestação, bem como tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente ao empreendimento geral.

Art. 10º. Integram, também, os bens do Condomínio, as instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos, que: (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação do Condomínio, mas que fisicamente existam; e, (ii) sejam adquiridos

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

posteriormente à instalação do Condomínio, a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

§ único – As floreiras edifício são consideradas elementos de fachada, para todos os fins e efeitos de direito, em especial o Art. 1.336 do Código Civil Brasileiro.

Seção II

Das Áreas Comuns de Uso Exclusivo do “Setor Residencial com Serviços”

Art. 11º. São Áreas Comuns de Uso Exclusivo todos os condôminos do Setor Residencial com **Serviços**: o acesso de pedestres, pulmão de acesso, hall, apoios, circulações, escada, coliving, coworking, fitness, hall rooftop, Lounge/Sky bar, brinquedoteca, sauna, Spa/ofurô, lavabos, sanitários, sanitários PNE, depósitos, depósitos de lixo, zeladoria, sala pressurização, central de água quente, bem como tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente ao **Setor Residencial com Serviços**.

Seção III

Das Áreas Comuns de Uso Exclusivo do “Setor Estacionamento”

Art. 12º. São Áreas Comuns de Uso Exclusivo de todos os condôminos do Setor Estacionamento: os acessos de veículos e as circulações de veículos, bem como tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente ao **Setor Estacionamento**.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS PRIVATIVAS DO EMPREENDIMENTO

Art. 13º. As áreas privativas do Condomínio estão devidamente descritas no **Anexo I** desta Convenção.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I

Dos Órgãos

Art. 14º. São órgãos administrativos do Condomínio:

- a) Síndico e Subsíndico;
- b) Administradora;
- c) Conselho Fiscal e Consultivo; e,
- d) Assembleia Geral.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Seção II Do Síndico

Art. 15º. O Síndico será eleito em Assembleia Geral, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito. Tal regra também se aplicará ao subsíndico e aos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

§ primeiro: O Síndico será pessoa jurídica especializada em gestão de condomínios, podendo ser, preferencialmente, a própria Administradora.

§ segundo: A Administradora, por força de determinação da Instituidora, será a primeira síndica do empreendimento.

§ terceiro: O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes em Assembleia, especialmente convocada para este fim, consoante disposto no artigo 1.349 do Código Civil Brasileiro.

§ quarto: O Síndico se comprometerá a tratar de forma adequada os dados pessoais dos Condôminos, funcionários e demais titulares que ingressarem no âmbito do Condomínio, em atendimento à Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria.

§ quinto: Com a finalidade de atender ao previsto no § quarto anterior, o Síndico adotará medidas e ferramentas de segurança para registro das operações de tratamento dos dados pessoais coletados e armazenados, fornecendo informações claras e acessíveis aos titulares a respeito da finalidade do tratamento dos dados, podendo inclusive subcontratar terceiros para intermediar operações de tratamento de dados, ficando responsável por capacitar e treinar as pessoas naturais ou jurídicas que realizarão tais operações.

§ sexto: É proibido ao Síndico interferir, direta ou indiretamente, na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Administradora, quando esta não exercer a posição de Síndica.

§ sétimo: São funções do Síndico, que serão desenvolvidas com recursos condominiais:

- a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, Parágrafos Primeiro e Segundo, do Código Civil Brasileiro e naquelas previstas nesta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula *ad judicium* e outros que se fizerem necessários;
- b) praticar atos administrativos se, e quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- c) defender os interesses condominiais gerais, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- d) apresentar o orçamento anual relativo ao ano civil subsequente, realizado pela Administradora, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- e) realizar o encaminhamento aos Condôminos das quotas condominiais acompanhada da demonstração mensal das despesas elaborada pela Administradora, contendo as despesas efetuadas, acompanhadas da documentação correspondente, a qual deverá estar arquivada no Condomínio;
- f) submeter à aprovação do Conselho Fiscal e Consultivo, as despesas extraorçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;
- g) receber e dar quitação em nome do Condomínio, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;
- i) fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do Condomínio, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;
- l) providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, deverão ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;
- m) convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Fiscal e Consultivo, expedindo ou determinando que sejam: (I) expedidas as respectivas convocações; e, (II) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas;
- n) tomar medidas competentes para solução de casos não previstos expressamente na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Administradora e, quando o caso, da Assembleia Geral;
- o) prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- p) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio seja parte e das quais não possa se fazer presente.

§ oitavo: A remuneração do Síndico, quando não for investida no cargo a própria Administradora, será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que o eleger, pelo período respectivo.

Art. 16º - Juntamente com o Síndico, os Condôminos elegerão um dentre si para desempenhar as funções de Subsíndico, o qual ficará, em virtude da própria eleição, investido dos poderes necessários para substituir o Síndico, na ausência deste.

§ primeiro - O Subsíndico não será remunerado, salvo quando assumir as funções de Síndico por prazo superior a trinta (30) dias, ficando, além disso, garantido o reembolso das despesas feitas em virtude do exercício do cargo.

Seção III Da Administradora

Art. 17º. O Condomínio, tendo em vista a sua destinação específica, contará com **Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais**, a serem administrados e/ou geridos pela Administradora, e que serão disponibilizados aos Condôminos e/ou Usuários das unidades autônomas, conforme disposto na presente Convenção.

Art. 18º. A Administradora, escolhida pelo Síndico e aprovada em Assembleia Geral, ressalvado o disposto no Capítulo XII desta Convenção, será contratada mediante contrato específico para prestar os **Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais**.

Art. 19º. Obrigatoriamente, a Administradora contratada deverá prestar os seguintes **Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais**, a saber:

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais; e,
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas.

§ primeiro: Os serviços supra elencados são de custeio obrigatório por todos os Condôminos por intermédio da quota condominial ordinária.

§ segundo: Em relação as Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços integrantes da Central de Locações, para além dos serviços prestados em caráter obrigatório no âmbito do Condomínio, também serão prestados os serviços de caráter obrigatório abaixo elencados, sendo certo que o custeio será indispensável por parte de todos os Condôminos titulares

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

de Apartamentos integrantes da Central de Locações, por intermédio da quota condominial ordinária:

- a) Atividades de marketing e promoção do Empreendimento; e,
- b) Gestão da Central de Locações das Unidades Autônomas Apartamentos.

§ terceiro: Além dos **Serviços de Administração Condominial** de caráter obrigatório acima elencados, a Administradora prestará também, de maneira direta ou indireta, seja mediante terceirização ou parcerias, outros serviços cuja contratação pelos Condôminos e/ou Ocupantes das unidades será opcional, na modalidade *pay-per-use*, mediante solicitação. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do Condômino e/ou Usuário tomador do serviço, sendo estes, mas não somente:

- a) Serviço de limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- b) Serviço de lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos;
- c) Outros serviços complementares.

Art. 20º. Caberá à Administradora, com exclusividade, a gestão da Central de Locações, cujas regras de funcionamento são estipuladas no Regimento da Central de Locações (**Anexo II**) que integra a presente Convenção de Condomínio.

Art. 21º. A Administradora se compromete em dar o adequado tratamento aos dados sob sua responsabilidade em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e regulamentos afins.

Seção IV

Do Conselho Fiscal e Consultivo

Art. 22º. Quando da eleição do Síndico, a Assembleia Geral Ordinária elegerá os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, os quais terão mandato de 02 (dois) anos e será formado por 06 (seis) conselheiros.

§ único: No caso de vacância do cargo de conselheiro, o Síndico deverá convocar Assembleia para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

Art. 23º. Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo Central:

- a) atuar como órgão consultivo, auxiliando o Síndico e a Administradora na solução dos problemas do Condomínio, opinando nas divergências;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- b) atuar como órgão fiscal do Síndico, dando parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as ou sugerindo a contratação de auditoria externa especializada;
- c) dar parecer e autorizar despesas extraordinárias, na forma prevista nesta Convenção;
- d) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico;

Art. 24º. O Conselho Fiscal e Consultivo elegerá seu Presidente e registrará, em livro próprio, as deliberações tomadas em suas reuniões.

§ primeiro: O Conselho Fiscal e Consultivo deverá se reunir, obrigatoriamente, 01 (uma) vez ao ano para principalmente analisar a proposta orçamentária anual e a prestação de contas do Síndico e da Administradora. Outras reuniões poderão ser realizadas se e quando necessário, a critério do Presidente do Conselho Fiscal e Consultivo, do Síndico ou da Administradora.

§ segundo: As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal e Consultivo, pelo Síndico ou pela Administradora, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo aquele que promoveu a convocação organizar a respectiva ordem do dia. Das reuniões do Conselho Fiscal e Consultivo poderão participar, além do Síndico e da Administradora, se convidados, técnicos ou contadores com o intuito de assessorar seus membros no cumprimento de suas funções. A Administradora deverá providenciar todo material de expediente que o Conselho Fiscal e Consultivo necessitar para a convocação e realização de suas reuniões.

Art. 25º. Nas reuniões do Conselho Fiscal e Consultivo as decisões serão tomadas pelo voto aberto da maioria simples dos conselheiros presentes.

§ único: Ao final das deliberações será lavrada Ata, a ser assinada pelos presentes, devendo ser encaminhada cópia da respectiva Ata ao Síndico e à Administradora, no prazo de 10 (dez) dias, para que esses tomem conhecimento das decisões proferidas.

Seção V Das Assembleias Gerais

Art. 26º. Os Condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária do Condomínio, nelas votando e/ou deliberando por si, seus representantes legais ou procuradores.

§ primeiro: As Assembleias Gerais tratarão dos assuntos de interesse da totalidade dos Condôminos.

§ segundo: A Assembleia Geral deliberará sobre a destituição ou eleição do Síndico e dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ terceiro: Em quaisquer das Assembleias, as deliberações serão tomadas por maioria simples, salvo na hipótese em que seja necessário quórum qualificado, segundo a Lei ou esta mesma Convenção.

§ quarto: Nas Assembleias Gerais do Condomínio, os votos dos Condôminos serão tomados em função da fração ideal de terreno atribuída a cada uma das Unidades Autônomas Apartamentos de que são titulares.

§ quinto: Em havendo condições técnicas e observadas as condições previstas nessa Convenção, as Assembleias poderão ser realizadas de forma virtual, por meio de plataformas e/ou aplicativos de participação remota, devendo a convocação informar tal fato aos Condôminos, bem como orientar quanto aos procedimentos que deverão ser adotados por estes, observados os termos do §1º do Art. 1.354-A do Código Civil, para que dela possam participar e votar por sistema virtual, admitindo-se também que a Assembleia possa ocorrer de forma híbrida, mediante comparecimento físico e virtual. Nestes casos, a Administração do Condomínio ficará isenta de responsabilidades quanto a eventuais problemas técnicos de cada Condômino, que inviabilizem ou dificultem a participação de forma remota às reuniões.

§ sexto: Além das hipóteses previstas em Lei e nesta Convenção, será exigida maioria qualificada de:

- a)** Maioria dos Condôminos proprietários de Unidades Autônomas Apartamentos para a realização de benfeitorias úteis e inovações no edifício;
- b)** Maioria que reúna pelo menos de 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o Condomínio, para decidir sobre sua reconstrução ou venda, em caso de destruição total;
- c)** Maioria que reúna pelo menos de 2/3 (dois terços) para aprovar construções ou alterações que visem alterar o destino das partes comuns e o direito de propriedade condominial;
- d)** Da destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, em que será exigido o voto da maioria absoluta dos presentes em assembleia especialmente convocada para este fim;
- e)** Maioria que reúna pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, para alteração da presente Convenção, de aprovação e alteração do Regimento Interno do Condomínio, de aprovação de obras voluptuárias, aprovação de mudança de uso de determinadas áreas comuns, respeitados os termos dos contratos firmados com terceiros.; e,
- f)** Maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra forma.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ sétimo: No que diz respeito a realização de obras no edifício, além do previsto nesta Convenção, deverão ser observadas as regras constantes no artigo 1.341 do Código Civil Brasileiro.

§ oitavo: Para autenticidade das deliberações das Assembleias, haverá dois livros: o de Presenças e o de Atas com termos de abertura e encerramento subscritos pelo Conselho Fiscal e Consultivo competente, por um dos seus membros, que rubricará as folhas.

Art. 27º. Além do disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Art. 26 antecedente, a Assembleia Geral Ordinária, reunir-se-á anualmente em data a ser fixada pelo Síndico, nunca ultrapassando 12 (doze) meses da data de realização da Assembleia Geral Ordinária anterior, com o intuito de:

- a) Fixar o orçamento do Condomínio, votando as verbas de manutenção e conservação;
- b) Fixar os valores dos seguros;
- c) Fixar o limite dos Fundos de Reserva;
- d) Apreciar e votar as contas do Síndico;
- e) Eleger os membros do Conselho Fiscal e Consultivo; e,
- f) Resolver soberanamente sobre as questões de interesse comum, reclamações e dúvidas suscitadas por qualquer interessado, condômino ou não.

§ primeiro: Se o Síndico não fixar a data da Assembleia Geral Ordinária dentro do prazo de 12 (doze) meses, da data de realização da Assembleia Geral Ordinária anterior, $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos poderá fazê-lo.

§ segundo: Salvo quando exigido “quórum especial”, a Assembleia Geral Ordinária se reunirá em primeira convocação, deliberando por maioria de votos dos condôminos presentes, que representem no mínimo a metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com os presentes em qualquer número.

§ terceiro: Quando exigido “quórum especial” previsto em Lei ou nesta Convenção, a Assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o Presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

- I. Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

II. Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam, obrigatoriamente, convocados os Condôminos ausentes, na forma prevista em convenção;

III. Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da Assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV. Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ quarto: Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos Condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

§ quinto: A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a Assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

§ sexto: As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual deverá escolher entre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

Art. 28º. As Assembleias Extraordinárias poderão se dar a qualquer tempo por iniciativa do próprio Síndico, quando for o caso, ou ainda dos Condôminos que reúnam pelo menos 1/4 (um quarto) das frações ideais do Condomínio, afixando-se cópia da convocação internamente em local de trânsito dos Condôminos, sem prejuízo de envio de correspondência para os Condôminos, a qual deliberará somente sobre os assuntos para a qual tenha sido convocada.

§ único: Os Condôminos deverão manter sempre atualizados os seus endereços perante a Administradora, sob pena de responderem por sua falta e consequências, com exoneração daquelas e do Condomínio de qualquer responsabilidade.

Art. 29º. As Assembleias deverão ser convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por carta circular entregue sob protocolo ou então pelo Correio com Aviso de Recebimento (AR), para sua realização, em dia, hora e local indicados na mesma circular, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta dos Condôminos e, em segunda convocação, meia hora mais tarde do mesmo dia, com qualquer número, devendo ambas as convocações constarem da mesma circular.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ primeiro: Não poderão votar nas reuniões os Condôminos em atraso com suas contribuições de qualquer espécie para com o Condomínio.

§ segundo: Nenhum Condômino poderá votar nas Assembleias para a aprovação de seus próprios atos ou interesses particulares, assim como o Síndico na aprovação de suas contas.

Art. 30º. As deliberações das Assembleias obrigam a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento e de seu voto, cumprindo ao Síndico, quando for o caso, executá-las e fazê-las cumprir.

§ único: Das atas lavradas serão enviadas cópias, em até 20 (vinte) dias da data da realização da Assembleia, a todos os Condôminos.

Art. 31º. Quando as Assembleias forem convocadas pelos Condôminos ou a pedido de qualquer deles e em sendo as suas pretensões rejeitadas pela Assembleia, as despesas decorrentes da sua realização correrão por conta exclusiva daqueles, devendo satisfazê-las quando lhes forem apresentadas as contas pelo Síndico.

Art. 32º. Para autenticidade das decisões das Assembleias existirão dois livros, podendo estes serem virtuais, desde que cumpridas as exigências legais, com termos de abertura, rubricados em todas as suas folhas pelo Presidente da Assembleia, e termo de encerramento, na ocasião oportuna.

§ Único: Os livros, aludidos neste artigo, serão destinados a receber a assinatura dos presentes e a lavratura das atas respectivas.

CAPÍTULO VII DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Seção I Do Orçamento

Art. 33º. A Administradora, considerando que atuará como administradora e gestora do empreendimento, em conjunto com o Síndico (quando esta não for o próprio Síndico), deverá elaborar a proposta orçamentária anual para o Condomínio justificando-a e encaminhando-a ao Conselho Fiscal e Consultivo para apreciação destes. Tal encaminhamento deverá ser feito no prazo de até 30 (trinta) dias anteriores ao início do Exercício Fiscal, compreendido entre os dias 1º de janeiro e 31 de dezembro de cada ano, a fim de que a respectiva proposta orçamentária possa ser submetida à aprovação dos Condôminos reunidos em Assembleia Ordinária para a aprovação da proposta orçamentária.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

§ segundo: Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme **§ primeiro** anterior, o Síndico deverá ser reunir com os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo o Síndico e/ou a Administradora, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio relativamente àqueles pontos, com base na proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), utilizando como índice inicial o do mês de elaboração da proposta orçamentária anterior e o final o do mês de confecção da proposta orçamentária proposta e cujos pontos estão sendo objeto de controvérsia.

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

§ quarto: Na hipótese de o Síndico e/ou a Administradora encontrar circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração da proposta orçamentária anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, poderão ser realizados independente de aprovação, para ratificação em Assembleia Geral a ser imediatamente convocada. Entretanto, se não emergenciais ou impostos, deverão ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, nos termos previstos nesta Convenção.

§ quinto: Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio, tais como revitalização das áreas comuns, deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembleia Geral.

§ sexto: Os custos relacionados a recompra de enxovais (roupas de cama e toalhas), serão atribuídos as unidades que aderirem ao sistema de locação.

§ sétimo: Em razão da natureza do empreendimento, poderão os Condôminos aprovar em Assembleia a readequação do padrão das Unidades Autônomas Apartamentos aptas a integrar a Central de Locações, bem como respectivos equipamentos, podendo para tanto, ser instituído fundo de reserva específico para este fim.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ oitavo: Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio ou dos seus setores, poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competir, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, o Síndico e o Subsíndico poderão utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio ou dos seus setores, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

§ nono: O Síndico e/ou a Administradora remeterá(ão) mensalmente a cada Condômino, até o 25º (vigésimo quinto) dia seguinte ao último mês findo, um balancete relativo ao mês anterior, contendo as receitas e despesas gerais do Condomínio, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na Assembleia Geral Ordinária.

§ décimo: A proposta orçamentária de que trata este Art. 33 compreenderá um Exercício Fiscal Pleno com 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, devendo nele estarem incluídas todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio e de seus setores. O Exercício Fiscal será alterado automaticamente por determinação legal. O primeiro Exercício Fiscal será compreendido entre a data em que se realizar a primeira arrecadação ou despesa pelo Condomínio encerrando-se no dia 31 de dezembro do respectivo ano, sendo representativo, neste caso, apenas por referido período.

Seção II Das Despesas

Art. 34º. As despesas comuns gerais do Condomínio são aquelas relacionadas com as coisas e serviços sob a administração e ingerência direta e exclusiva do Condomínio, a serem rateadas nas proporções das frações ideais.

§ primeiro - Dentre as despesas do presente artigo, enunciam-se exemplificativamente:

- a) Os impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes comuns do imóvel;
- b) A remuneração do Síndico, se não for a própria Administradora, e os salários e encargos trabalhistas e previdenciárias dos empregados do Condomínio;
- c) O consumo de energia elétrica e água correspondente às partes de uso comum, bem como as despesas com a manutenção das redes de água, esgoto, luz e outras que servem ao condomínio como um todo;
- d) O prêmio de seguro do Edifício;
- e) As despesas relativas à conservação, limpeza e manutenção das partes comuns do Edifício e todas as demais dessa natureza estabelecidas pela Assembleia Geral;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

f) A remuneração da Administradora, à título de Taxa de Administração, estipulada no *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de serviços*.

§ segundo: Além das despesas comuns gerais existirão despesas comuns específicas de cada Setor, ou seja, àquelas que serão suportadas única e exclusivamente pelos Condôminos das Unidades Autônomas dos respectivos setores.

§ terceiro: Embora consideradas de uso comum geral, as unidades autônomas do **Setor Estacionamento** não participarão das despesas relativas à conservação, manutenção, taxas e impostos relativos às seguintes áreas condominiais: acesso de pedestre, marquise, fachadas, incluindo floreiras, jardins e port cochère.

Art. 35º. Cada uma das Unidades Autônomas arcarão com exclusividade, com as despesas de manutenção e conservação das áreas de uso comum específicas e exclusivas dos Setores a que pertencem, nada podendo ser imputado a elas as despesas relativas às áreas de uso comum específicas e exclusivas dos outros setores e vice-versa.

Seção III

Do Rateio

Art. 36º. As despesas comuns gerais condominiais serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma do Condomínio. As despesas comuns específicas de cada um dos **Setores Residencial com Serviços, Comercial e Estacionamento**, também obedecerão ao critério da proporcionalidade sobre a totalidade das frações ideais das unidades desta natureza.

Seção IV

Do Pagamento das Despesas

Art. 37º. As despesas condominiais de qualquer natureza deverão ser pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês, sob pena do pagamento de juros moratórios calculados a base 1% (um por cento) ao mês e da pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ao qual serão acrescidos também custas processuais e honorários advocatícios que, porventura, decorrerem da cobrança.

§ primeiro: O débito compreendendo o principal, juros, multa, custas e honorários advocatícios estará sujeito, na hipótese de mora, a atualização monetária pela variação do Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

§ terceiro: Fica autorizada a retenção de locatícios referentes às Unidades Autônomas Apartamentos possuidoras de débitos com as despesas condominiais e/ou administrativas até o limite do valor devido.

Art. 38º. Em ocorrendo *déficit* de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, o Síndico, e/ou Administradora, depois de ouvir o respectivo Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o *déficit*, remetendo aos Condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento.

Art. 39º. O saldo remanescente do orçamento de um Exercício Fiscal será incorporado ao Exercício Fiscal seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia.

Art. 40º. As diferenças de valores, positivas ou negativas, entre a previsão mensal e as despesas efetivamente realizadas no mês, poderão ser compensadas na previsão do mês subsequente.

CAPÍTULO VIII DOS FUNDOS

Seção I Do Fundo de Reserva Patrimonial Geral

Art. 41º. Fica criado um Fundo de Reserva Patrimonial Geral, destinado ao Condomínio, como um todo, que serão constituídos de:

- a) Para a Fundo de Reserva Patrimonial Geral, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada Condômino referente às despesas do Condomínio como um todo;
- b) Juros moratórios e multas previstas nesta Convenção e que venham a ser cobrados dos Condôminos que se encontrarem em estado de inadimplência;
- c) Os Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva depositado em conta corrente própria ou em aplicação específica.

§ único: O eventual saldo positivo do Fundo de Reserva Patrimonial Geral, ao final de cada Exercício Fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício fiscal subsequente e pertencerá aos Condôminos, na proporção de suas frações ideais.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

Seção I Das Penalidades Aplicáveis a todos os Condôminos

Art. 42º. A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção, excetuado o atraso no pagamento das despesas condominiais, 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.

§ único: A cobrança da multa referida no *caput* do artigo incumbirá ao Síndico que a promoverá, em caso de necessidade, por via judicial, sem prejuízo do ajuizamento das demais ações cabíveis à espécie.

Art. 43º. A gravidade da infração será determinada pelo Síndico que, observando os princípios da boa-fé e razoabilidade, estabelecerá o valor da multa a ser aplicada ao Condômino infrator.

Art. 44º. Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, a multa determinada no Art. 42 será acrescida do percentual de 100% (cem por cento).

Art. 45º. Além da multa prevista nos artigos anteriores, bem como das penalidades previstas no Art. 37, o Condômino que estiver em mora com suas contribuições ou em infração à presente Convenção não poderá:

- a) Ser eleito síndico ou membro do Conselho Consultivo;
- b) Votar nas Assembleias Gerais.

CAPÍTULO X DO REGIMENTO INTERNO

Seção I Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 46º. São direitos dos Condôminos:

- a) Usar, gozar e dispor da respectiva Unidade Autônoma e das áreas comuns de uso exclusivo, de acordo com a sua destinação, respeitadas as estipulações do Regimento interno e o Regimento

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

da Central de Locações (**Anexo II**), no caso das Unidades Autônomas Apartamentos do **Setor Residencial com Serviço**, desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais Condôminos e que não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;

b) Usar, gozar e dispor das partes comuns do Condomínio, nos termos da presente Convenção, desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais Condôminos e/ou Ocupantes, com as mesmas restrições enunciadas na alínea anterior;

c) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;

d) Utilizar os serviços da portaria e/ou recepção, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos particulares do Condômino ou de suas Unidades Autônomas Apartamentos do **Setor Residencial com Serviços**;

e) Comparecer nas Assembleias e nelas discutir, votar e ser votado, além de eleger o Síndico e membros do Conselho Fiscal e Consultivo;

f) Denunciar ao Síndico e/ou à Administradora qualquer irregularidade que observem;

g) Receber os locativos apurados mensalmente na sua Unidade Autônoma Apartamento pela Central De Locações, acompanhado de demonstrativo contendo os períodos e valores das locações ocorridas no mês em questão.

Art. 47º. São deveres dos Condôminos:

a) Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio na proporção dos coeficientes de proporcionalidade previstos na presente Convenção, e efetuar seu pagamento nos prazos estabelecidos nesta Convenção;

b) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e sem a prévia autorização do da Administradora e/ou do Síndico;

c) Não interferir na administração e gestão dos **Serviços de Administração Condominial** e de **Serviços Adicionais** prestados pela Administradora;

d) Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e o Regimento da Central de Locações (**Anexo II**);

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- e) Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigindo dos seus dependentes, empregados e servidores;
- f) Garantir a posse plena e pacífica da Administradora sobre as áreas comuns do Condomínio;
- g) Reconhecer e respeitar a exclusividade da Administradora na administração e gestão dos **Serviços de Administração Condominial e dos Serviços Adicionais**, especialmente a exclusividade na gestão e administração da Central de Locações; e
- h) Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio.
- i) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas do edifício, de modo a não descaracterizar o padrão da fachada da edificação;
- j) Conservar as floreiras presentes na fachada do Edifício, preservando a mesma vegetação presente quando da entrega do Empreendimento, conforme projeto paisagístico, a fim de não descaracterizar o padrão da fachada da edificação;
- k) Permitir o ingresso em sua unidade, do Síndico e/ou de seus prepostos e prestadores de serviço da Administradora e/ou terceirizados, sempre que se fizer necessário, para realização de trabalhos de manutenção e conservação das floreiras;
- l) Não perturbar os demais ocupantes com ruídos, instrumentos musicais, aparelhos de som ou televisores regulados para volume elevado, nem com a utilização de máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, em especial no horário compreendido entre 23h:00 e 07h:00;
- m) Não manter animais no edifício, salvo os domésticos de pequeno porte (até 8kg) e os cães-guia acompanhantes de portadores de deficiência visual; entendendo-se, como tal, aqueles que não exponham a risco os demais Condôminos, em especial as crianças. A manutenção de animais domésticos no Edifício obedecerá ao seguinte:
 - m.1. Os animais não poderão permanecer em nenhuma das áreas de uso comum sem que estejam acompanhados de seus responsáveis;
 - m.2. Os responsáveis pelos animais deverão mantê-los com os cuidados necessários para que não causem ruídos, tanto nas áreas de uso comuns como em suas respectivas

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Unidades Autônomas Apartamentos, que perturbem o sossego e a tranquilidade dos demais ocupantes do Edifício;

m.3. Os proprietários dos animais deverão zelar para que estes não causem qualquer espécie de danos ao Edifício e/ou aos seus ocupantes, nem sejam, por qualquer forma, as áreas de uso comuns, ficando responsáveis pelo imediato recolhimento e limpeza de dejetos produzidos pelos seus animais;

m.4. Os proprietários dos animais serão responsáveis pelos danos que vierem a ser causados pelos seus animais, sejam de que natureza forem, materiais, morais e/ou criminais.

Art. 48º. É expressamente vedado a qualquer Condômino, seus inquilinos, cessionários ou Ocupantes:

- a) Usar as Unidades Autônomas em desacordo com a sua destinação de uso prevista nesta Convenção;
- b) Locar as Unidades Autônomas por qualquer meio que não a Central De Locações;
- c) Utilizar os empregados do Condomínio e/ou da Administradora para serviços particulares, salvo nas hipóteses expressamente previstas nesta Convenção;
- d) Manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez das edificações ou incômodo aos demais Condôminos, Usuários ou Ocupantes.
- e) Estender e/ou secar roupas nas janelas e aberturas.

CAPÍTULO XI DO SEGURO

Art. 49º. O Condomínio é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição no todo ou em parte de todas as unidades autônomas e partes comuns que compõem a edificação, discriminando-as, individualmente, com seus respectivos valores.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ primeiro: O prêmio de seguro, referido no *caput* do artigo, será computado nas despesas de custeio ou ordinárias do Condomínio.

§ segundo: É facultado a qualquer dos Condôminos fazer, por sua conta, reforço de seguro sobre a sua unidade, em tal caso diretamente com a Seguradora.

Art. 50º. Caberá à Assembleia Geral, deliberar sobre a contratação de outros seguros, cuja necessidade seja identificada pelo Conselho Fiscal.

§ único: Fica desde já estipulado que o Condômino proprietário do **Setor Estacionamento**, deverá responsabilizar-se pelo pagamento do prêmio de seguro de responsabilidade para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de qualquer terceiro, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do referido setor.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51º. Para fins de implantação dos **Serviços de Administração Condominial e dos Serviços Adicionais** a incorporadora, na condição de atual proprietária e Instituidora, contratou a **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, pelo prazo de 10 (dez) anos (fase operacional), acrescido da data de Instalação de Condomínio Sem Uso (fase pré-operacional), nos termos do *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*.

Art. 52º. Considerando a especial natureza do Condomínio, a incorporadora, na condição de atual proprietária e Instituidora, indica como primeiro Síndico do Condomínio a empresa **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, que fará uma gestão geral do Condomínio, atuando como Administradora e Síndico, pelo período em que perdurar o *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*.

§ primeiro: À Administradora é garantido o direito de representar os Condôminos que não se fizerem presentes em Assembleia Geral, uma vez que, conforme destinação do empreendimento, primará pela manutenção e aprimoramento do Condomínio.

§ segundo: À Administradora caberá administrar as despesas pré-operacionais e o capital de giro inicial, devidos pelos Condôminos observando-se os termos estabelecidos no **§ terceiro** abaixo, destinadas a colocar em funcionamento dos **Serviços de Administração Condominial e Serviços Adicionais**, conforme o *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços*.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ terceiro: A Administradora, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para a concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, convocará Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, com o objetivo de deliberar sobre: **(a)** o valor da Taxa de Administração Condominial, oportunidade em que apresentará o competente orçamento para o primeiro período de operação do empreendimento; bem como **(b)** o valor necessário para despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, suficientes ao custeio das despesas iniciais da operação do empreendimento, que são as seguintes, dentre outras: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do empreendimento etc.

Art. 53º. A partir da data da Constituição do Condomínio, em Assembleia a ser realizada especificamente para este fim, ficará o Condomínio, representando os direitos homogêneos dos Condôminos titulares das Unidades Autônomas Apartamentos, sub-rogado, para todos os fins e efeitos de direito, no *Contrato de Administração Condominial e de Prestação de Serviços* firmado com a **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**

§ único - À Administradora é garantido o direito de contratar assessoria jurídica especializada para a realização da primeira Assembleia do Condomínio.

Art. 54º. A Incorporadora, desde já, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

- a) alterar esta Convenção para os fins de adequá-la às modificações que se façam necessárias;
- b) proceder à devida aprovação de projeto modificativo junto aos órgãos públicos competentes;
- c) proceder à devida modificação no Memorial de Incorporação, desta Convenção, seu Regimento Interno, e no Regimento da Central de Locações (**Anexo II**);
- d) contratar outros prestadores de serviços que sejam necessários à instalação e à implantação dos serviços e atividades iniciais do Condomínio.

§ primeiro: Fica ajustado que se as alterações ocorridas em razão das disposições constantes da letra “c”, do *caput* implicarem em mudança igual ou inferior a 5% (cinco por cento) das frações ideais Unidades Autônomas do empreendimento, a Incorporadora ficará dispensada de promover qualquer alteração nos quadros de áreas e demais documentos que deles decorrem. Em razão do aqui disposto, não caberá aos adquirentes de Unidades Autônomas qualquer reclamação, pedido de indenização ou de rescisão contratual, considerando os termos do Art. 500 do Código Civil Brasileiro.

§ segundo: Para os fins do acima disposto, a Incorporadora e Instituidora fica desde logo autorizada pelos Condôminos a promover tudo o quanto necessário para adequar os instrumentos firmados

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

com terceiros à nova realidade que for aprovada, em decorrência de alteração de projeto do empreendimento.

§ terceiro: Ficam revogados os poderes ora investidos à Incorporadora nos termos do *caput* deste artigo, a partir da averbação da conclusão das obras do empreendimento junto ao Ofício Imobiliário competente, passando desde então tal investidura aos órgãos do Condomínio, quais sejam, o Síndico, o Conselho Consultivo e a Assembleia Geral, no que tange as suas respectivas competências, nos termos desta Convenção.

Art. 55º. A partir da data da constituição do Condomínio, fica o Condomínio sub-rogado nos direitos e obrigações emergentes dos contratos de prestação de serviços e de fornecimento de bens ao mesmo destinados, que tenham sido celebrados anteriormente pela Incorporadora.

Art. 56º. Considerando a especial natureza do Condomínio, fica a Administradora autorizada a promover a alteração de uso das áreas condominiais a fim de garantir o melhor interesse operacional do empreendimento, podendo realizar, caso julgue necessário, obras para melhoria e/ou ampliações dos espaços que servem ao Condomínio.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57º. Deverão ser comunicados ao Síndico e/ou Administradora, imediatamente:

- a) Alienação da Unidade Autônoma Apartamento pelo transmitente;
- b) O falecimento do titular de Unidade Autônoma, pelos respectivos representantes legais.

Art. 58º. A entrega das chaves a prepostos do Condomínio, quando da ausência dos Condôminos ou Ocupantes da Unidade Autônoma, será sempre um ato de confiança entre duas pessoas; o Condomínio não assumirá qualquer responsabilidade com o que possa deste ato ocorrer.

Art. 59º. Nos contratos que venham a transferir o domínio, a posse, o uso ou o gozo da Unidade Autônoma, os Condôminos deverão dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários, comodatários ou locatários das disposições da presente Convenção, sob pena de permanecerem (ou seu espólio) coobrigados pelos atos dos terceiros.

Art. 60º. A herança será representada perante o Condomínio pelo inventariante ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Art. 61º. A presente Convenção somente poderá ser alterada, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada, pelo voto mínimo de 2/3 (dois terços) dos Condôminos do Condomínio.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ único: A aprovação do Regimento Interno e do Regimento da Central de Locações (**Anexo II**) e a sua alteração somente poderá ser feita, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada, pelo voto da maioria absoluta das frações ideais, e sempre deverá respeitar os contratos anteriormente firmados.

Art. 62. A presente Convenção, sujeitando a todo ocupante de qualquer unidade autônoma do Edifício, ainda que em caráter eventual, obriga os Condôminos, seus sub-rogadores ou sucessores, a qualquer título ou condição.

Art. 63º. Fica eleito o Foro da Comarca de Bento Gonçalves/RS, como competente para dirimir qualquer ação ou execução decorrente aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

Bento Gonçalves, RS, 3 de julho de 2025.

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF nº 56.010.607/0001-07

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ANEXO I MEMORIAL DESCRITIVO

O empreendimento “**SCENA HIGH LIFE**” terá destinação mista (*Residence Service* e *Comercial*) e uma torre, com primeiro, segundo terceiro, quarto, quinto e sexto subsolo, térreo, mezanino e 14 (quatorze) pavimentos superiores, do segundo ao décimo quinto andar, Rooftop e pavimento destinado às áreas técnicas.

Em virtude da destinação mista, o empreendimento será composto por três setores com suas respectivas unidades privativas e áreas condominiais, cuja descrição e caracterização pormenorizadas seguem abaixo:

Setor Comercial: de natureza comercial, composto por 04 (quatro) unidades autônomas “Lojas”, as Lojas nºs 01 e 02, localizadas no térreo ou sétimo pavimento e mezanino ou oitavo pavimento, com frente e acesso pela Rua General Góes Monteiro e as Lojas nºs 03 e 04, localizadas no sexto subsolo ou primeiro pavimento, com frente e acesso pela Rua Borges do Canto, além de 01 (uma) unidade autônoma “Lavanderia” localizada sexto subsolo ou primeiro pavimento do empreendimento com acesso pela Rua Borges do Canto, e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo.

Setor Residencial Com Serviço: de natureza *Residence Service*, composto por uma Torre, com acesso de pedestres localizado no térreo ou sétimo pavimento, ao centro, de quem olhar o empreendimento pela Rua General Góes Monteiro, abrigando 126 (cento e vinte e seis) unidades autônomas “Apartamentos”, distribuídas do segundo andar ou nono pavimento, ao décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo. Com acesso pela Rua General Góes Monteiro.

Setor Estacionamento: de natureza comercial, contendo 90 (noventa) vagas de estacionamentos privativas, todas simples e cobertas, das quais 05 (cinco) vagas de estacionamento serão adaptadas para portadores de necessidades especiais (PNE), distribuídas do primeiro subsolo ou sexto pavimento ao sexto subsolo ou primeiro pavimento, com acesso de veículos pelas Rua General Góes Monteiro e Rua Borges do Canto, e respectivas áreas condominiais de uso exclusivo.

Nos termos da legislação pertinente o empreendimento abrangerá partes de uso comum e partes de uso privativo, perfeitamente descritas e caracterizadas abaixo:

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DOS PAVIMENTOS

SUBSOLO 06 OU PRIMEIRO PAVIMENTO E RESERVATÓRIO INFERIOR: Pavimento constituído 02 (duas) Lojas privativas, numeradas como Loja 03 e Loja 04, 01 (uma) Lavanderia, zeladoria, reservatório inferior com 02 (duas) caixas d'água, subestação, depósito de lixo, pressurização, hall de elevadores, escadarias e 04 (quatro) vagas de estacionamento privativas e cobertas, de nºs 87 a 90.

SUBSOLO 05 OU SEGUNDO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelo hall de elevadores, escadarias, circulação e 14 (quatorze) vagas de estacionamento privativas e cobertas de nºs 73 a 86, sendo a de nº 78 adaptada a portadores de necessidades especiais (PNE).

SUBSOLO 04 OU TERCEIRO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelo hall de elevadores, escadarias, circulação e 14 (quatorze) vagas de estacionamento privativas e cobertas de nºs 59 a 72, sendo a de nº 64 adaptada a portadores de necessidades especiais (PNE).

SUBSOLO 03 OU QUARTO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelo hall de elevadores, escadarias, circulação e 22 (vinte e duas) vagas de estacionamento privativas e cobertas de nºs 37 a 58, sendo a de nº 50 adaptada a portadores de necessidades especiais (PNE).

SUBSOLO 02 OU QUINTO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelo hall de elevadores, escadarias, circulação e 22 (vinte e duas) vagas de estacionamento privativas e cobertas de nºs 15 a 36, sendo a de nº 28 adaptada a portadores de necessidades especiais (PNE).

SUBSOLO 01 OU SEXTO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelo hall de elevadores, escadarias, circulação, 02 (dois) depósitos condominiais e 14 (quatorze) vagas de estacionamento privativas e cobertas de nºs 01 a 14, sendo a de nº 06 adaptada a portadores de necessidades especiais (PNE).

TÉRREO OU SÉTIMO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 02 (duas) Lojas privativas, numeradas como Loja 01 (térreo), com cozinha de apoio, depósito de lixo e 03 (três) lavabos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE), e Loja 02 (térreo) com 01 (um) lavabo adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE), e áreas condominiais, como port-cochère, jardins, floreiras, pulmão de acesso, hall, 03 (lavabos) lavabos condominiais, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE), 02 (duas) salas de apoio, coliving, hall de elevadores, circulação, escadarias e Grab. & Co.

MEZANINO OU OITAVO PAVIMENTO: Pavimento constituído pelos Mezaninos da Loja 01, com escada de acesso, e Loja 02, com escada de acesso, 03 (três) lavabos, sendo um adaptado para portadores de necessidades especiais (PNE), e áreas condominiais, como Fitness, coworking, hall de elevadores, escadarias e circulação.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

SEGUNDO ANDAR OU NONO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 201 a 209, circulação, escadaria e hall de elevadores.

TERCEIRO ANDAR OU DÉCIMO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 301 a 309, circulação, escadaria e hall de elevadores.

QUARTO ANDAR OU DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 401 a 409, circulação, escadaria e hall de elevadores.

QUINTO ANDAR OU DÉCIMO SEGUNDO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 501 a 509, circulação, escadaria e hall de elevadores.

SEXTO ANDAR OU DÉCIMO TERCEIRO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 601 a 609, circulação, escadaria e hall de elevadores.

SÉTIMO ANDAR OU DÉCIMO QUARTO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 701 a 709, circulação, escadaria e hall de elevadores.

OITAVO ANDAR OU DÉCIMO QUINTO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 801 a 809, circulação, escadaria e hall de elevadores.

NONO ANDAR OU DÉCIMO SEXTO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 901 a 909, circulação, escadaria e hall de elevadores.

DÉCIMO ANDAR OU DÉCIMO SÉTIMO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1001 a 1009, circulação, escadaria e hall de elevadores.

DÉCIMO PRIMEIRO ANDAR OU DÉCIMO OITAVO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1101 a 1109, circulação, escadaria e hall de elevadores.

DÉCIMO SEGUNDO ANDAR OU DÉCIMO NONO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1201 a 1209, circulação, escadaria e hall de elevadores.

DÉCIMO TERCEIRO ANDAR OU VIGÉSIMO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1301 a 1309, circulação, escadaria e hall de elevadores.

DÉCIMO QUARTO ANDAR OU VIGÉSIMO PRIMEIRO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1401 a 1409, circulação, escadaria e hall de elevadores.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

DÉCIMO QUINTO ANDAR OU VIGÉSIMO SEGUNDO PAVIMENTO: Pavimento constituído por 09 (nove) apartamentos, numerados de 1501 a 1509, circulação, escadaria e hall de elevadores.

ROOFTOP OU VIGÉSIMO TERCEIRO PAVIMENTO: Pavimento constituído áreas condominiais como Hall Rooftop, Brinquedoteca, Lounge Sky bar, Spa/Ofurô, Sauna, 02 (dois) banheiros/vestiários.

CENTRAL DE ÁGUA QUENTE/RESERVATÓRIO SUPERIOR: pavimentos compostos por áreas condominiais técnicas, como central de água quente, lajes técnicas impermeabilizadas, coberturas do Rooftop compostas por lajes impermeabilizadas e vidro, bem como reservatório superior, composto por 02 (duas) caixas d'água.

PARTES PRIVATIVAS

SETOR COMERCIAL

O **Setor Comercial** é composto por 04 (quatro) unidades autônomas “Lojas”, localizadas no térreo ou sétimo pavimento e mezanino ou oitavo pavimento, e no sexto subsolo ou primeiro pavimento do empreendimento, com acessos independentes pelas Ruas General Góes Monteiro e Borges do Canto e 01 (uma) unidade autônoma “Lavanderia” localizada sexto subsolo ou primeiro pavimento do empreendimento com acesso pela Rua Borges do Canto.

Loja 01, a ser construída, localizada no térreo ou sétimo pavimento, também constituída mezanino, interligados por escada interna, sendo à direita, de quem olhar o empreendimento pela Rua General Góes Monteiro, com área real privativa de 286,31m², área real de uso comum de divisão proporcional de 16,52m², área real total de 302,83m², área equivalente de construção de 291,56m² e área ideal do terreno de 33,38m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0397549955 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Loja 02, a ser construída, localizada no térreo ou sétimo pavimento, também constituída de mezanino, interligados por escada interna, sendo à esquerda, de quem olhar o empreendimento pela Rua General Góes Monteiro, com área real privativa de 94,92m², área real de uso comum de divisão proporcional de 5,60m², área real total de 100,52m², área equivalente de construção de 98,79m² e área ideal do terreno de 11,31m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0134702076 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Loja 03, a ser construída, localizado no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo à direita, de quem olhar o empreendimento pela Rua Borges do Canto, com área real privativa de 76,28m², área real de uso comum de divisão proporcional de 4,50m², área real total de 80,78m², área equivalente de construção de 79,39m² e área ideal do terreno de 9,09m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0108249835 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Loja 04, a ser construída, localizado no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo à esquerda, de quem olhar o empreendimento pela Rua Borges do Canto, com área real privativa de 109,47m², área real de uso comum de divisão proporcional de 6,46m², área real total de 115,93m², área equivalente de construção de 113,93m² e área ideal do terreno de 13,04m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0155350150 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Lavandeira, a ser construído, localizado sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo à frente, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores, com área real privativa de 18,49m², área real de uso comum de divisão proporcional de 1,09m², área real total de 19,58m², área equivalente de construção de 19,24m² e área ideal do terreno de 2,20m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0026239374 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

SETOR RESIDENCIAL COM SERVIÇOS

O **Setor Residencial com Serviços** é composto por 126 (cento e vinte e seis) unidades autônomas “Apartamentos”, distribuídas do segundo andar ou nono pavimento ao décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento da torre residencial, com acesso de pedestres ao centro, de quem olhar o empreendimento pela Rua General Góes Monteiro.

APARTAMENTOS

Apartamentos 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401 e 1501, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o terceiro à esquerda, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à direita, com área real privativa de 24,99m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,29m², área real total de 42,47m², área equivalente de construção de 40,33m² e área ideal do terreno de 4,62m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0054989057 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402 e 1502, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o segundo à direita, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à direita, com área real privativa de 28,27m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,59m², área real total de 48,05m², área equivalente de construção de 45,66m² e área ideal do terreno de 5,23m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0062253832 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403 e 1503, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o segundo à esquerda, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à direita, com área real privativa de 23,35m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,20m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,17m², área real total de 39,72m², área equivalente de construção de 38,33m² e área ideal do terreno de 4,39m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0052261354 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 204, 304, 404, 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404 e 1504, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o primeiro à direita, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à direita, com área real privativa de 24,32m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,79m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,26m², área real total de 41,37m², área equivalente de construção de 39,96m² e área ideal do terreno de 4,57m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0054489019 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Apartamentos 205, 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405 e 1505, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o primeiro à esquerda, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à direita, com área real privativa de 25,78m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,67m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,39m², área real total de 43,85m², área equivalente de construção de 42,26m² e área ideal do terreno de 4,84m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0057621964 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 206, 306, 406, 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406 e 1506, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o primeiro à direita, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à esquerda, com área real privativa de 24,31m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,78m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,26m², área real total de 41,35m², área equivalente de construção de 39,90m² e área ideal do terreno de 4,57m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0054402339 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 207, 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407 e 1507, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o primeiro à esquerda, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à esquerda, com área real privativa de 25,32m², área real de uso comum de divisão não

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

proporcional de 15,39m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,36m², área real total de 43,07m², área equivalente de construção de 41,58m² e área ideal do terreno de 4,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0056692900 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 208, 308, 408, 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108, 1208, 1308, 1408 e 1508, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o segundo à direita, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à esquerda, com área real privativa de 28,28m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,59m², área real total de 48,07m², área equivalente de construção de 45,76m² e área ideal do terreno de 5,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0062397276 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

Apartamentos 209, 309, 409, 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409 e 1509, a ser construído, localizado no segundo andar ou nono pavimento, terceiro andar ou décimo pavimento, quarto andar ou décimo primeiro pavimento, quinto andar ou décimo segundo pavimento, sexto andar ou décimo terceiro pavimento, sétimo andar ou décimo quarto pavimento, oitavo andar ou décimo quinto pavimento, nono andar ou décimo sexto pavimento, décimo andar ou décimo sétimo pavimento, décimo primeiro andar ou décimo oitavo pavimento, décimo segundo andar ou décimo nono pavimento, décimo terceiro andar ou vigésimo pavimento, décimo quarto andar ou vigésimo primeiro pavimento e décimo quinto andar ou vigésimo segundo pavimento, respectivamente, sendo o segundo à esquerda, de quem acessar a circulação do pavimento através dos elevadores e virar à esquerda, com área real privativa de 28,77m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,49m², área real de uso comum de divisão proporcional de 2,64m², área real total de 48,91m², área equivalente de construção de 46,66m² e área ideal do terreno de 5,34m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0063628952 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

SETOR ESTACIONAMENTO

O Setor Estacionamento é composto por 90 (noventa) vagas de estacionamento privativas, distribuídas do primeiro subsolo ou sexto pavimento ao sexto subsolo ou primeiro pavimento, com acesso de veículos pelas Ruas General Góes Monteiro e Borges do Canto, abaixo descritas.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

PRIMEIRO SUBSOLO OU SEXTO PAVIMENTO

Abrigando as vagas de estacionamento **01 a 14**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações, considerando o acesso ao Setor Estacionamento pelo acesso de veículos localizado pela Rua General Góes Monteiro:

Vaga de Estacionamento nº 01, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, e virar à direita, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 02, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, e virar à direita, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 03, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, e virar à direita, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 04, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, e virar à direita, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 05, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 06, simples, coberta, adaptada para pessoas com necessidades especiais (PNE), localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 07, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, e virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 08, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 09, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 10, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 11, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 12, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m²,

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 13, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 14, simples, coberta, localizada no primeiro subsolo ou sexto pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do primeiro subsolo pela rampa de acesso proveniente do térreo ou sétimo pavimento, localizada na Rua General Góes Monteiro, virar à direita, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

SEGUNDO SUBSOLO OU QUINTO PAVIMENTO

Abrigando as vagas **15 a 36**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações:

Vaga de Estacionamento nº 15, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 16, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 17, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a terceira, à direita de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,25m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,45m², área equivalente de construção de 15,39m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020989055 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 18, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,89m², área real total de 30,92m², área equivalente de construção de 15,63m² e área ideal do terreno de 1,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021308355 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 19, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,89m², área real total de 30,92m², área equivalente de construção de 15,63m² e área ideal do terreno de 1,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021308355 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 20, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,25m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,45m², área equivalente de construção de 15,39m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020989055 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 21, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 22, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 23, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 24, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 25, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m²,

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 26, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 27, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 28, simples, coberta, adaptada para pessoas com necessidades especiais (PNE), localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e novamente virar à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 29, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 30, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 31, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 32, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 33, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 34, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 35, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 36, simples, coberta, localizada no segundo subsolo ou quinto pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do primeiro subsolo ou sexto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

TERCEIRO SUBSOLO OU QUARTO PAVIMENTO

Abrigando as vagas **37 a 58**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações:

Vaga de Estacionamento nº 37, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 38, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 39, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,25m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,45m², área equivalente de construção de 15,39m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020989055 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 40, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, com área real privativa de 11,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,89m², área real total de 30,92m², área equivalente de construção de 15,63m² e área ideal do terreno de 1,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021308355 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 41, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,70m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,89m², área real total de 30,92m², área equivalente de construção de 15,63m² e área ideal do terreno de 1,79m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021308355 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 42, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,25m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,45m², área equivalente de construção de 15,39m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020989055 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 43, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 44, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 45, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 46, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m²,

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 47, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 48, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 49, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 50, simples, coberta, adaptada para pessoas com necessidades especiais (PNE), localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 51, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 52, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 53, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 54, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 55, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 56, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do segundo subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 57, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 58, simples, coberta, localizada no terceiro subsolo ou quarto pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do subsolo ou quinto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

QUARTO SUBSOLO OU TERCEIRO PAVIMENTO

Abrigando as vagas **59 a 72**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações:

Vaga de Estacionamento nº 59, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 60, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 61, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 62, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 63, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 64, simples, coberta, adaptada para pessoas com necessidades especiais (PNE), localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 65, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 66, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a sétima, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 67, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 68, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 69, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 70, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 71, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 72, simples, coberta, localizada no quarto subsolo ou terceiro pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do terceiro subsolo ou quarto pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

QUINTO SUBSOLO OU SEGUNDO PAVIMENTO

Abrigando as vagas **73 a 86**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações:

Vaga de Estacionamento nº 73, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 74, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 75, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 76, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 77, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 78, simples, coberta, adaptada para pessoas com necessidades especiais (PNE), localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 13,91m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,95m², área real total de 33,19m², área equivalente de construção de 16,78m² e área ideal do terreno de 1,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022876474 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 79, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a oitava, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 80, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 81, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a sexta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 82, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a quinta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 83, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a quarta, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,02m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,22m², área equivalente de construção de 15,27m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020825857 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 84, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a terceira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,98m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 30,17m², área equivalente de construção de 15,25m² e área ideal do terreno de 1,75m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020797475 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 85, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo segunda, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 10,80m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,86m², área real total de 29,99m², área equivalente de construção de 15,16m² e área ideal do terreno de 1,74m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020669755 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 86, simples, coberta, localizada no quinto subsolo ou segundo pavimento, sendo a primeira, à direita, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quarto subsolo ou terceiro pavimento, virar à esquerda, percorrê-la, virar à esquerda, percorrê-la e virar novamente à esquerda, com área real privativa de 11,47m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,88m², área real total de 30,68m², área equivalente de construção de 15,51m² e área ideal do terreno de 1,78m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0021145157 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

SEXTO SUBSOLO OU PRIMEIRO PAVIMENTO

Abrigando as vagas **87 a 90**, todas simples e cobertas, com as seguintes áreas e localizações:

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Vaga de Estacionamento nº 87, simples, coberta, localizada no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo a primeira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quinto subsolo ou segundo pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 88, simples, coberta, localizada no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo a segunda, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quinto subsolo ou segundo pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 11,20m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,87m², área real total de 30,40m², área equivalente de construção de 15,37m² e área ideal do terreno de 1,76m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0020953577 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 89, simples, coberta, localizada no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo a terceira, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quinto subsolo ou segundo pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Vaga de Estacionamento nº 90, simples, coberta, localizada no sexto subsolo ou primeiro pavimento, sendo a quarta, à esquerda, de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de veículos proveniente do quinto subsolo ou segundo pavimento e virar à esquerda, com área real privativa de 12,74m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 18,33m², área real de uso comum de divisão proporcional de 0,92m², área real total de 31,99m², área equivalente de construção de 16,17m² e área ideal do terreno de 1,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0022046293 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade de abrigar um veículo automotor.

Bento Gonçalves, RS, 3 de julho de 2025.

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 56.010.607/0001-07

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

ANEXO II

REGIMENTO DA CENTRAL DE LOCAÇÕES

SCENA HIGH LIFE

Este Regimento determina as regras para a locação de Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços do **SCENA HIGH LIFE** (o “Regimento”).

CONSIDERANDOS:

I) Como “**PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA**” a SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.010.607/0001-07, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, neste ato representada por quem de direito;

II) Que a **PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA** é senhora e legítima possuidora de um terreno com a área de 839,57m², oriundo da unificação dos imóveis de matrículas nº 40.519 e 1.916, Livro 2 – RG, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS, imóvel este que encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer sejam legais, judiciais ou convencionais, taxas e tributos;

III) Que sobre o imóvel referido no item anterior será construído o empreendimento **SCENA HIGH LIFE**, cuja especificação, descrição, e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação nos termos da Lei nº 4.591 de 16/12/64, daqui em diante chamado, simplesmente, por “Condomínio”;

IV) Que o Condomínio se caracterizará por disponibilizar certos **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços Adicionais**, alguns deles em caráter obrigatório, que serão custeados por todos os Condôminos mediante rateio na quota condominial, e outros que poderão ser contratados pelos Condôminos e/ou Ocupantes das Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços, em caráter opcional, também denominados *pay-per-use*;

V) Que para administrar e gerir os serviços referidos no item “**IV**” supra, foi contratada, pela **PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA**, pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data de realização da Assembleia Geral Ordinária de Instalação do Condomínio (fase operacional), acrescido da fase pré-operacional, a empresa **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, (a “**ADMINISTRADORA**”), nos termos do *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços*;

VI) Que dada as peculiaridades do Condomínio, pretende a **PROPRIETÁRIA E INSTITUIDORA** estipular as regras condominiais que prevalecerão no Condomínio, no caso de destinação de uso das Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços para fins de locação, conforme segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA CENTRAL DE LOCAÇÕES

1.1. Os Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços farão a locação por meio de um aplicativo (a “Central De Locações”), com regras pré-definidas, a ser gerido e administrado pela **ADMINISTRADORA**, com exclusividade, de forma que não será permitida a locação das Unidades Autônomas Apartamentos diretamente ou por meio de terceiras empresas, ou ainda através das plataformas digitais de intermediação, configurando descumprimento deste Regimento;

1.2. A exclusividade se justifica na medida em que a **ADMINISTRADORA** é quem exercerá a prestação de **Serviços de Administração Condominial** e **Serviços Adicionais** no Condomínio e, portanto, estará à frente da gestão e administração do **SCENA HIGH LIFE**, sendo de vital importância para o seu êxito a administração e coordenação da Central De Locações, conforme procedimentos e conceitos operacionais desenvolvidos pela **ADMINISTRADORA** e de acordo com o padrão da Marca **STREMMMA STAY**;

1.3. As Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços, disponibilizadas para fins de locação, devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, tal como foram entregues pela **INCORPORADORA E INSTITUIDORA**, cabendo aos seus respectivos titulares fazer a manutenção adequada, de forma que estejam dentro do padrão do empreendimento;

1.4. A Central De Locações deverá estar operando formalmente em até 180 (cento e oitenta) dias contados da obtenção da Carta de Habite-se do empreendimento, mesmo que os Serviços Condominiais e Serviços Adicionais ainda estejam funcionando em regime de *soft open*;

1.5. Nos 90 (noventa) dias anteriores ao prazo previsto para a conclusão das obras do **SCENA HIGH LIFE**, a **ADMINISTRADORA** enviará notificação por meio eletrônico aos Condôminos ao efeito de promover o cadastramento das Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços na Central De Locações, sendo certo que inicialmente todas as Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços deverão integrar a Central de Locações;

1.6. Para efeito da ordem de oferta para as futuras locações, a **ADMINISTRADORA** realizará sorteio estabelecendo a ordem de preferência das Unidades Autônomas Apartamentos do Setor Residencial com Serviços que integram o sistema de locação. Uma vez estabelecida a ordem de preferência esta será

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

observada para disponibilização das unidades na Central De Locações, sendo certo que, uma vez locada, a Unidade Autônoma Apartamento passa a integrar o final da fila e assim por diante, estabelecendo-se, assim, uma rotatividade.

1.7. A Política de Preços dos locativos será anualmente estabelecida pela **ADMINISTRADORA**, de acordo com as pesquisas de mercado levadas a efeito para o período anual subsequente, e considerará aspectos de sazonalidade e outros que possam impactar no valor dos locativos; As disposições constantes da Política de Preços servirão única e exclusivamente como diretrizes para orientar a **ADMINISTRADORA** nas decisões a respeito do gerenciamento e exploração das unidades, não constituindo obrigação de alcançar as previsões e metas ali constantes;

1.8. A Política de Preços dos locativos será apresentada na Assembleia Geral Ordinária (AGO), para ser votada juntamente com o orçamento anual, no primeiro trimestre de cada ano. Em caso de não aprovação de algum ponto relevante da Política, em virtude de dúvida a respeito da mesma, fica a **ADMINISTRADORA** autorizada, desde já, a dar continuidade ao gerenciamento da Central De Locações com base na parte aprovada do citado plano. Com referência ao ponto duvidoso, a **ADMINISTRADORA** fica autorizada a se utilizar da disposição relativa a esse item, constante da Política aprovada no ano anterior, observada a correção monetária pelo IPCA/IBGE até a solução da pendência, que deverá acontecer em até 30 (trinta) dias da não aprovação;

1.9. A **ADMINISTRADORA** será investida nos poderes para gerir e administrar a Central De Locações, segundo a Política de Preços vigente, sendo certo que poderá, sempre que entender necessário, revisar a Política de Preços em face de fato ou situação superveniente;

1.10. Os Condôminos terão o direito de receber os locativos apurados mensalmente pela Central De Locações, acompanhado de demonstrativo contendo os períodos e valores das locações ocorridas no mês em questão, com a condição da efetiva existência de locativos no mês findo. Os locativos que os condôminos terão direito a receber, serão apurados com base nas diárias fechadas até o dia 20 (vinte) do mês subsequente, sendo certo que o pagamento ocorrerá em até 30 dias após o referido fechamento;

1.11. A **ADMINISTRADORA** deduzirá dos locativos, os seguintes valores, na ordem abaixo listada. O valor obtido após estas deduções será repassado ao Condômino. São despesas dedutíveis dos locativos:

- (a)** Taxa de Operação da **ADMINISTRADORA** calculada com base em percentual de 15% (quinze por cento) do valor total bruto das receitas dos locativos no mês em questão; referido valor serve para remunerar a **ADMINISTRADORA** pelos serviços centralizados em razão de sua força de vendas e seus canais comerciais para a geração de receitas, a gestão financeira e a consultoria jurídica;
- (b)** Taxas e comissões devidas a terceiros decorrentes do agenciamento comercial relativo à geração da receita (canais de distribuição), com base em percentual de 7% (sete por cento) da receita de diárias, bem assim as empresas de cartão de crédito e de débito, com base em percentual de 3% (três por cento) da receita de diárias pagas com cartão de crédito;

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- (c) Gastos porventura incorridos para conserto do mobiliário e/ou equipamentos da Unidade Autônoma Apartamento;
- (d) Gastos com a limpeza da Unidade Autônoma Apartamento no início e no fim da locação, nestes incluídos os bens de higiene pessoal colocados à disposição dos hóspedes (*amenities*);
- (e) Gastos com publicidade e marketing, em montante a ser definido anualmente, na assembleia anual que definirá a Política de Preços; Entende-se por marketing a promoção e publicidade feita pela **ADMINISTRADORA**, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, por exemplo, (i) realização de eventos e ações promocionais específicas; (ii) realização de visitas promocionais aos principais clientes da **ADMINISTRADORA**, agências de viagens e operadoras turísticas; (iii) gastos com campanhas corporativas e institucionais da **ADMINISTRADORA**;
- (f) Gastos diretos e indiretos provenientes dos serviços de locação, tais como serviços de arrumação, vistoria, café da manhã, pontos de venda de Alimentos e Bebidas, spa, bem como impostos incidentes sobre a locação, conforme legislação vigente.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS QUE DISPONIBILIZAREM SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS APARTAMENTOS PARA FINS DE LOCAÇÃO

2.1. São obrigações dos Condôminos que disponibilizarem sua Unidade Autônoma Apartamento para fins de locação, dentre outras previstas neste Regimento:

- (a) Assegurar que a **ADMINISTRADORA**, salvo exceções previstas neste Regimento, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da locação, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica das unidades autônomas;
- (b) Manter a Unidade Autônoma Apartamento com decoração, equipamentos padronizados, bem como em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da **ADMINISTRADORA**, ressarcindo a **ADMINISTRADORA** por despesas que a mesma vir a incorrer em eventual reparação que levar a efeito por conta da destinação do uso para locação;
- (c) Reunir-se com a **ADMINISTRADORA** sempre que conveniente ou necessário;
- (d) Cumprir com as obrigações de pagamento assumidas neste Regimento; e
- (e) Sob nenhuma hipótese, destinar a Unidade Autônoma Apartamento para fins de locação fora das regras deste Regimento.

2.2. Na hipótese de que o proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro titular de direito, submeta sua unidade à Central de Locações, não a retire e mesmo assim queira utilizá-la, deverá pagar a taxa de 15% prevista na alínea “a” do item 1.11 deste Anexo II.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CLÁUSULA TERCEIRA – DO INGRESSO, REINGRESSO E DA RETIRADA DA UNIDADE AUTÔNOMA APARTAMENTO DA CENTRAL DE LOCAÇÕES

3.1. O ingresso, retirada e reingresso das Unidades Autônomas Apartamentos na Central De Locações, se dará por meio do aplicativo e poderá ser feita apenas nos períodos específicos determinados pela administradora, os quais serão determinados e informados aos condôminos durante a fase pré-operacional do empreendimento, respeitados os termos e condições deste Regimento.

3.2. Para os fins de ingresso e reingresso na Central De Locações, conforme estabelecido no item **3.1.** anterior, deverão ser observadas as seguintes disposições:

- (a) A Unidade Autônoma Apartamento deverá estar mobiliada, equipada e decorada de acordo com o padrão do empreendimento, os quais poderão ser readequados, correndo os gastos para eventual manutenção/adequação por conta do Condômino titular da respectiva unidade;
- (b) A Unidade Autônoma Apartamento que tiver sido retirada da Central De Locações, uma vez que seja novamente disponibilizada, passará a integrar a lista das unidades disponíveis para locação na última posição dentre aquelas disponíveis;
- (c) A Unidade Autônoma Apartamento poderá ser retirada da Central De Locações sempre que houver interesse por parte do respectivo Condômino titular, devendo, no entanto, respeitar a reserva que já tiver sido feita enquanto dita unidade estava disponível na Central De Locações, ressalvado, ainda, o disposto no item **3.3.** infra; e,
- (d) A Unidade Autônoma Apartamento deverá estar em dia com seus compromissos condominiais e perante as concessionárias de serviços públicos.

3.3. Considerando a especial natureza Condomínio e tendo em vista a necessidade de manutenção da operação do empreendimento, fica vedada a retirada da Unidade Autônoma Apartamento da Central De Locações quando o número de unidades disponíveis para locação for igual ou menor do que 50% (cinquenta por cento) do total destas unidades no empreendimento.

3.3.1. Na hipótese de que os Condôminos solicitem a retirada de sua Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locações ao mesmo tempo, o critério de preferência a ser utilizado será a ordem cronológica da chegada deste pedido de retirada na Central de Locações, sendo certo que os Condôminos que ficarem impedidos, por ora, de retirar sua Unidade Autônoma Apartamento da Central de Locação, ficarão em primeiro lugar na lista de espera para que retirem sua Unidade Autônoma Apartamento tão logo seja possível uma nova retirada da Central de Locações.

MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CLÁUSULA QUARTA - CENTRALIZAÇÃO DAS LOCAÇÕES E MULTA POR DESCUMPRIMENTO

4.1. Na hipótese de descumprimento por parte do Condômino que locar ou mesmo disponibilizar sua Unidade Autônoma Apartamento para locação, por outro meio que não seja pela Central De Locações, este incorrerá em uma multa no valor equivalente a 05 (cinco) dias de locação, considerado o preço médio vigente para a unidade, cobrável por meio executivo, junto com a quota condominial mensal. Referida multa será devida em dobro, em caso de reincidência.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Todas as disposições deste **Anexo II** – Regimento da Central de Locações são obrigatórias a todos os Condôminos titulares das Unidades Autônomas Apartamentos, sem exceção.

5.2. O presente Regimento (**Anexo II**) faz parte integrante da Convenção de Condomínio, de forma inseparável.

Bento Gonçalves, RS, 3 de julho de 2025.

SPE GENERAL GOES MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/ME nº 56.010.607/0001-07