

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

RESIDENCIAL VISTTA

CAPÍTULO I

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

ART. 1º - O Edifício reger-se-á pelas disposições legais atinentes e, em especial, a Lei 4.591/64, além desta convenção do futuro condomínio que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos.

CAPÍTULO II

DAS PARTES DE USO COMUM

ART. 2º - São propriedades de uso comum: o terreno onde será construído o empreendimento com 792,4485 ms2., bem como as suas fundações, a estrutura de concreto armado, escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shaft elétrica, espaço beauty, área técnica condensadoras, área técnica telecom, fitness, fitness externo, casa cisternas, espaço kids, espaço gourmet com lavatório, sanitário, churrasqueira, spa com lavado, bwc pcd, praça bem estar, praça central, pet place, as vagas de estacionamento 01, 02, 03 PCD, 04, acesso comercial, acesso residencial, hall, escada acesso subsolo, elevadores 01 e 02, shaft, área de circulação de veículos, eclusa acesso, lixeiras, casa de gás e quaisquer outras dependências não consideradas de uso privativo.

ART. 3º - As partes de uso comum, indivisíveis e inalienáveis destinam-se a servir, indistintamente, todas as unidades do condomínio.

PARÁGRAFO ÚNICO - As unidades comerciais não poderão utilizar as áreas de lazer do condomínio.

CAPÍTULO III

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

ART. 4º - O empreendimento é assim descrito:

Terá uma área global de 3.991,54 m² (três mil, novecentos e noventa e um metros e cinquenta e quatro centímetros quadrados), será composto de 01 (hum) bloco com pavimento subsolo, pavimento térreo, pavimento pilotis, pavimento tipo 1 (3º ao 7º), pavimento tipo 2 (8º), pavimento cobertura (9º), conforme abaixo se descreve:

Pavimento Subsolo: será constituído de área de circulação de veículos, escada, elevadores 01 e 02, vagas de garagem n°s 01A/01B, 02A/02B, 03A/03B, 04, 05, 06, 07, 08A/08B, 09, 10, 11, 12, 13, Hobby Box n°s 01, 02, 03, 04, 05.

Pavimento Térreo: será constituído de acesso comercial, acesso residencial, hall, antecâmara, escada emergência, escada acesso subsolo, elevadores 01 e 02, shaft, área de circulação de veículos, eclusa acesso, lixeiras, casa de gás, vagas de garagem n°s 14A/14B, 15, 16A/16B, 17A/17B, 18A/18B, 19, 20, 21, 22, 23, lojas 01, 02, 03. Externamente ao bloco localizam-se as vagas de estacionamento 01, 02, 03 PCD, 04.

Pavimento Pilotis: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shaft elétrica, espaço beauty, área técnica condensadoras, área técnica telecom, fitness, fitness externo, casa cisternas, espaço kids, espaço gourmet com lavatório, sanitário, churrasqueira, spa com lavado, bwc pcd, praça bem estar, praça central, pet place.

3º Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 04 (quatro) apartamentos de n°s 301, 302, 303, 304.

4º Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 04 (quatro) apartamentos de n°s 401, 402, 403, 404.

5º Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área

técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 04 (quatro) apartamentos de n°s 501, 502, 503, 504.

6° Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 04 (quatro) apartamentos de n°s 601, 602, 603, 604.

7° Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 04 (quatro) apartamentos de n°s 701, 702, 703, 704.

8° Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 02 (dois) apartamentos de n°s 801, 802.

9° Pavimento: será constituído de escada emergência, antecâmara, duto, shaft, circulação, elevadores 01 e 02, área técnica shafts elétrica, área técnica condensadoras, 01 (hum) apartamento de n° 901.

OBSERVAÇÃO -

- Os apartamentos 301, 401, 501, 601, 701, são constituídos, cada qual, de área de serviço, cozinha, sala de estar, varanda, dormitório.

- Os apartamentos 302, 402, 502, 602, 702, são constituídos, cada qual, de área de serviço, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda com churrasqueira, circulação, lavabo, suíte 01 com bwc, suíte 02 com bwc.

- Os apartamentos 303, 403, 503, 603, 703, são constituídos, cada qual, de cozinha, sala de estar, varanda com churrasqueira, circulação, bwc, dormitório, suíte com bwc.

- Os apartamentos 304, 404, 504, 604, 704, são constituídos, cada qual, de área de serviço, cozinha, sala de estar, varanda com churrasqueira, circulação, lavabo, suíte 01 com bwc, suíte 01 com bwc, suíte 02 com bwc, suíte 03 com bwc.

- O apartamento 801 é constituído de área de serviço, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda com churrasqueira, circulação, lavabo, suíte 01 com bwc, closet e varanda, suíte 02 com bwc, suíte 03 com bwc.

- O apartamento 802 é constituído de área de serviço, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda com churrasqueira, circulação, lavabo, suíte 01 com bwc, suíte 02 com bwc, suíte 03 com bwc.

- O apartamento 901 é constituído de área de serviço, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda 01 com churrasqueira, circulação, bwc, lavabo, suíte master com bwc, closet e varanda, dormitório 01 e dormitório 02.

DAS VAGAS DE GARAGEM

- As vagas de garagem são numeradas como segue: 01A/01B, 02A/02B, 03A/03B, 04, 05, 06, 07, 08A/08B, 09, 10, 11, 12, 13, 14A/14B, 15, 16A/16B, 17A/17B, 18A/18B, 19, 20, 21, 22, 23.

- As vagas de estacionamento são numeradas como segue: 01, 02, 03 PCD, 04.

- As vagas de garagem n°s 01A/01B, 02A/02B, 03A/03B, 04, 05, 06, 07, 08A/08B, 09, 10, 11, 12, 13, são localizadas no pavimento subsolo.

- As vagas de garagem n°s 14A/14B, 15, 16A/16B, 17A/17B, 18A/18B, 19, 20, 21, 22, 23, são localizadas no pavimento térreo.

- Vagas de garagem simples com capacidade para 01 (hum) veículo de passeio: 06, 07, 11, 12, 13, 15, 20, 23.

- Vagas de garagem estendidas com capacidade para 01 (hum) veículo de passeio: 04, 05, 09, 10, 19, 21, 22.

- Vagas de garagem duplas com capacidade para 02 (dois) veículos de passeio: 01A/01B, 02A/02B, 03A/03B, 08A/08B, 14A/14B, 16A/16B, 17A/17B, 18A/18B.

- Todas as vagas de garagem são cobertas.

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

- As vagas de estacionamento são numeradas como segue: 01, 02, 03 PCD, 04.

- As vagas de estacionamento n°s 01, 02, 03 PCD, 04, são localizadas externamente ao bloco.

- As vaga de estacionamento são todas descobertas e destinadas ao uso comercial.

- As vagas de estacionamento são todas simples com capacidade para 01 (hum) de passeio.

- As vagas de estacionamento são todas de uso rotativo.

- Todas as vagas de estacionamento são descobertas.

ÁREAS, FRAÇÕES DO TERRENO E CONFRONTAÇÕES

Atribuídas às diversas unidades autônomas do empreendimento:

LOJA 01 - Possui a área real privativa de 26,61000 ms2., área real de uso comum de 9,39000 ms2., área real total de 36,00000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,92000%. Fazendo frente para a Rua das Figueiras; fundos com a Vaga de Garagem 22; lateral direita com o hall; lateral esquerda com a Loja 02.

LOJA 02 - Possui a área real privativa de 32,35000 ms2., área real de uso comum de 11,42000 ms2., área real total de 43,77000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,12000%. Fazendo frente para a Rua das Figueiras; fundos com a Vaga de Garagem 22 e área de circulação de veículos; lateral direita com a Loja 01; lateral esquerda com a Loja 03.

LOJA 03 - Possui a área real privativa de 33,98000 ms2., área real de uso comum de 12,00000 ms2., área real total de 45,98000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,18000%. Fazendo frente para a Rua das Figueiras; fundos com a área de circulação de veículos; lateral direita com a Loja 02; lateral esquerda com a Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 301 - Possui a área real privativa de 38,90000 ms2., área real de uso comum de 22,38000 ms2., área real total de 61,28000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,57000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto e escada de emergência; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com o apartamento 302; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 401 - Possui a área real privativa de 38,90000 ms2., área real de uso comum de 22,38000 ms2., área real total de 61,28000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,57000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto e escada de emergência; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com o apartamento 402; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 501 - Possui a área real privativa de 38,90000 ms2., área real de uso comum de 22,38000 ms2., área real total de 61,28000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,57000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto e escada de emergência; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com o apartamento 502; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 601 - Possui a área real privativa de 38,90000 ms2., área real de uso comum de 22,38000 ms2., área real total de 61,28000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,57000%.

Fazendo frente para a circulação, shaft, duto e escada de emergência; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com o apartamento 602; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 701 - Possui a área real privativa de 38,90000 ms2., área real de uso comum de 22,38000 ms2., área real total de 61,28000 ms2. e fração ideal de terreno de 1,57000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto e escada de emergência; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com o apartamento 702; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 302 - Possui a área real privativa de 87,58000 ms2., área real de uso comum de 50,38000 ms2., área real total de 137,96000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,54000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 301; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 303; lateral esquerda com a Rua das Figueiras.

APARTAMENTO 402 - Possui a área real privativa de 87,58000 ms2., área real de uso comum de 50,38000 ms2., área real total de 137,96000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,54000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 401; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 403; lateral esquerda com a Rua das Figueiras.

APARTAMENTO 502 - Possui a área real privativa de 87,58000 ms2., área real de uso comum de 50,38000 ms2., área real total de 137,96000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,54000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 501; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 503; lateral esquerda com a Rua das Figueiras.

APARTAMENTO 602 - Possui a área real privativa de 87,58000 ms2., área real de uso comum de 50,38000 ms2., área real total de 137,96000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,54000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 601; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 603; lateral esquerda com a Rua das Figueiras.

APARTAMENTO 702 - Possui a área real privativa de 87,58000 ms2., área real de uso comum de 50,38000 ms2., área real total de 137,96000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,54000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 701; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 703; lateral esquerda com a Rua das Figueiras.

APARTAMENTO 303 - Possui a área real privativa de 81,22000 ms2., área real de uso comum de 46,72000 ms2., área real total de 127,94000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,28000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 304;

fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 304; lateral esquerda com o apartamento 302.

APARTAMENTO 403 - Possui a área real privativa de 81,22000 ms2., área real de uso comum de 46,72000 ms2., área real total de 127,94000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,28000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 404; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 404; lateral esquerda com o apartamento 402.

APARTAMENTO 503 - Possui a área real privativa de 81,22000 ms2., área real de uso comum de 46,72000 ms2., área real total de 127,94000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,28000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 504; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 504; lateral esquerda com o apartamento 502.

APARTAMENTO 603 - Possui a área real privativa de 81,22000 ms2., área real de uso comum de 46,72000 ms2., área real total de 127,94000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,28000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 604; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 604; lateral esquerda com o apartamento 602.

APARTAMENTO 703 - Possui a área real privativa de 81,22000 ms2., área real de uso comum de 46,72000 ms2., área real total de 127,94000 ms2. e fração ideal de terreno de 3,28000%. Fazendo frente para a circulação e apartamento 704; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com o apartamento 704; lateral esquerda com o apartamento 702.

APARTAMENTO 304 - Possui a área real privativa de 107,68000 ms2., área real de uso comum de 61,94000 ms2., área real total de 169,62000 ms2. e fração ideal de terreno de 4,35000%. Fazendo frente para a circulação e área técnica shafts elétrica; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com o apartamento 303 e Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 404 - Possui a área real privativa de 107,68000 ms2., área real de uso comum de 61,94000 ms2., área real total de 169,62000 ms2. e fração ideal de terreno de 4,35000%. Fazendo frente para a circulação e área técnica shafts elétrica; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com o apartamento 403 e Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 504 - Possui a área real privativa de 107,68000 ms2., área real de uso comum de 61,94000 ms2., área real total de 169,62000 ms2. e fração ideal de terreno de

4,35000%. Fazendo frente para a circulação e área técnica shafts elétrica; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com o apartamento 503 e Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 604 - Possui a área real privativa de 107,68000 ms2., área real de uso comum de 61,94000 ms2., área real total de 169,62000 ms2. e fração ideal de terreno de 4,35000%. Fazendo frente para a circulação e área técnica shafts elétrica; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com o apartamento 603 e Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 704 - Possui a área real privativa de 107,68000 ms2., área real de uso comum de 61,94000 ms2., área real total de 169,62000 ms2. e fração ideal de terreno de 4,35000%. Fazendo frente para a circulação e área técnica shafts elétrica; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com o apartamento 703 e Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 801 - Possui a área real privativa de 169,51000 ms2., área real de uso comum de 97,50000 ms2., área real total de 267,01000 ms2. e fração ideal de terreno de 6,84000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto, escada de emergência e apartamento 802; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com a Rua das Cerejeiras; lateral esquerda com o lote 15.

APARTAMENTO 802 - Possui a área real privativa de 145,88000 ms2., área real de uso comum de 83,91000 ms2., área real total de 229,79000 ms2. e fração ideal de terreno de 5,89000%. Fazendo frente para a circulação, área técnica shafts elétrica e apartamento 801; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com a Rua das Cerejeiras.

APARTAMENTO 901 - Possui a área real privativa de 177,79000 ms2., área real de uso comum de 133,57000 ms2., área real total de 311,36000 ms2. e fração ideal de terreno de 7,98000%. Fazendo frente para a circulação, shaft, duto, escada de emergência e cobertura; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com a Rua das Cerejeiras; lateral esquerda com o lote 15.

VAGA DE GARAGEM 01A/01B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de

veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com a vaga de garagem 02A/02B.

VAGA DE GARAGEM 02A/02B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com a vaga de garagem 01A/01B; lateral esquerda com a vaga de garagem 03A/03B.

VAGA DE GARAGEM 03A/03B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com a vaga de garagem 02A/02B; lateral esquerda com a vaga de garagem 04 e área de circulação de veículo e comum.

VAGA DE GARAGEM 04 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 17,84000 ms2., área real de uso comum de 5,04000 ms2., área real total de 22,88000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,49000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com a vaga de garagem 03A/03B; lateral esquerda com o Hobby Box 05 e área comum.

VAGA DE GARAGEM 05 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 16,05000 ms2., área real de uso comum de 4,53000 ms2., área real total de 20,58000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,45000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a rampa de acesso ao subsolo; lateral direita com a escada de acesso ao térreo e área comum; lateral esquerda com a vaga de garagem 06 e elevador 01.

VAGA DE GARAGEM 06 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a vaga de garagem 05; lateral direita com os elevadores 01 e 02; lateral esquerda com a rampa de acesso ao subsolo.

VAGA DE GARAGEM 07 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a área de circulação de veículos; lateral direita com a vaga de garagem 08A/08B; lateral esquerda com a área de circulação de veículos.

VAGA DE GARAGEM 08A/08B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o hobby box 05 e área comum; lateral direita com a vaga de garagem 07 e área de circulação de veículos; lateral esquerda com a Rua das Cerejeiras.

VAGA DE GARAGEM 09 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 23,80000 ms2., área real de uso comum de 6,72000 ms2., área real total de 30,52000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,66000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com área comum e esquina da Rua das Figueiras com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com área comum e Rua das Cerejeiras; lateral esquerda com área comum.

VAGA DE GARAGEM 10 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 23,49000 ms2., área real de uso comum de 6,63000 ms2., área real total de 30,12000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,65000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com área comum; lateral esquerda com a vaga de garagem 11.

VAGA DE GARAGEM 11 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com a vaga de garagem 10; lateral esquerda com a vaga de garagem 12.

VAGA DE GARAGEM 12 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com a vaga de garagem 11; lateral esquerda com a vaga de garagem 13.

VAGA DE GARAGEM 13 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a Rua das Figueiras; lateral direita com a vaga de garagem 12; lateral esquerda com área comum e hobby boxes 01 a 04.

VAGA DE GARAGEM 14A/14B - Possui a área real privativa de 33,00000 ms2., área real de uso comum de 9,32000 ms2., área real total de 42,32000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,92000%. Fazendo frente para a área de circulação de

veículos; fundos com a rampa de acesso ao subsolo; lateral direita com área comum; lateral esquerda com o lote 15.

VAGA DE GARAGEM 15 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a escada de emergência; lateral direita com área comum e elevadores 01 e 02; lateral esquerda com área comum e vaga de garagem 14A/14B.

VAGA DE GARAGEM 16A/16B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com o lote 14; lateral esquerda com a vaga de garagem 17A/17B.

VAGA DE GARAGEM 17A/17B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com a vaga de garagem 16A/16B; lateral esquerda com a vaga de garagem 18A/18B.

VAGA DE GARAGEM 18A/18B - Possui a área real privativa de 24,00000 ms2., área real de uso comum de 6,78000 ms2., área real total de 30,78000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,67000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com o lote 13; lateral direita com a vaga de garagem 17A/17B; lateral esquerda com a vaga de garagem 19 e área comum.

VAGA DE GARAGEM 19 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 17,84000 ms2., área real de uso comum de 5,04000 ms2., área real total de 22,88000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,49000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com área comum e lixeiras; lateral direita com a vaga de garagem 18A/18B; lateral esquerda com área comum, eclusa de acesso e lixeiras.

VAGA DE GARAGEM 20 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com área comum e vaga de garagem 21; lateral direita com a Rua das Cerejeiras; lateral esquerda com área comum.

VAGA DE GARAGEM 21 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 15,41000 ms2., área real de uso comum de 4,35000 ms2., área real total de 19,76000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,43000%. Fazendo frente para área de acesso e Rua das Cerejeiras; fundos com a vaga de garagem 23; lateral direita com a área de garagem 22 e área de acesso; lateral esquerda com a vaga de garagem 20 e área comum.

VAGA DE GARAGEM 22 ESTENDIDA - Possui a área real privativa de 25,19000 ms2., área real de uso comum de 7,11000 ms2., área real total de 32,31000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,70000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com área de circulação; lateral direita com as lojas 01 e 02; lateral esquerda com as vagas de garagem 21 e 23.

VAGA DE GARAGEM 23 - Possui a área real privativa de 12,00000 ms2., área real de uso comum de 3,39000 ms2., área real total de 15,39000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,33000%. Fazendo frente para a área de circulação de veículos; fundos com a vaga de garagem 22; lateral direita com a vaga de garagem 21 e área comum; lateral esquerda com a área de circulação e acesso garagem.

HOBBY BOX 01 - Possui a área real privativa de 1,41000 ms2., área real de uso comum de 0,40000 ms2., área real total de 1,81000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,04000%. Fazendo frente para a área comum; fundos com a escada de acesso térreo; lateral direita com a Rua das Figueiras; lateral esquerda com o hobby box 02.

HOBBY BOX 02 - Possui a área real privativa de 1,41000 ms2., área real de uso comum de 0,40000 ms2., área real total de 1,81000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,04000%. Fazendo frente para a área comum; fundos com a escada de acesso térreo; lateral direita com o hobby box 01; lateral esquerda com o hobby box 02.

HOBBY BOX 03 - Possui a área real privativa de 1,41000 ms2., área real de uso comum de 0,40000 ms2., área real total de 1,81000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,04000%. Fazendo frente para a área comum; fundos com a escada de acesso térreo; lateral direita com o hobby box 02; lateral esquerda com o hobby box 04.

HOBBY BOX 04 - Possui a área real privativa de 1,41000 ms2., área real de uso comum de 0,40000 ms2., área real total de 1,81000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,04000%. Fazendo frente para a área comum; fundos com a escada de acesso

térreo; lateral direita com o hobby box 03; lateral esquerda com área comum.

HOBBY BOX 05 - Possui a área real privativa de 5,06000 ms2., área real de uso comum de 1,43000 ms2., área real total de 6,49000 ms2. e fração ideal de terreno de 0,14000%. Fazendo frente para a área comum; fundos com a Rua das Cerejeiras; lateral direita com a vaga de garagem 04; lateral esquerda com a vaga de garagem 08A/08B.

ÁREAS GLOBAIS DO EMPREENDIMENTO

Área Real Privativa, global - 2.610,34000 ms2.
Área Real de Uso Comum, global - 1.381,20000 ms2.
Área Real, global - 3.991,54000 ms2.
Área de Construção, privativa global - 2.520,88000 ms2.
Área de Construção, de uso comum, global - 1.214,97000 ms2.
Área de Construção, global - 3.735,85000 ms2.

DA UTILIZAÇÃO VINCULADA DAS VAGAS DE GARAGEM

As seguintes unidades possuem vinculação de uso entre si: VAGA DE GARAGEM 16A/16 - APARTAMENTO 304; VAGA DE GARAGEM 08A/08B - APARTAMENTO 404; VAGA DE GARAGEM 17A/17B - APARTAMENTO 504; VAGA DE GARAGEM 18A/18B - APARTAMENTO 604; VAGA DE GARAGEM 02A/02B - APARTAMENTO 704; VAGA DE GARAGEM 14A/14B - APARTAMENTO 801; VAGA DE GARAGEM 01A/01B - APARTAMENTO 802; VAGA DE GARAGEM 03A/03B - APARTAMENTO 901. O Hobby Box nº 05 encontra-se vinculado ao Apartamento nº 802.

ART. 5º - DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno situado no lugar denominado "Fazenda", neste Município, na esquina da Rua B-6, com a Rua A-8, designado por lote nº 16, da quadra Am-03, do loteamento CIDADE UNIVERSITÁRIA COLINAS DA PEDRA BRANCA, com a área de 792,4485 ms2., com as seguintes medidas e confrontações: frente medindo 33,28 metros com a Rua B-6; fundos medindo 35,42 metros com os lotes nºs 14 e 15; de um lado medindo 27,54 metros com a Rua A-8 e de outro lado 12,58 metros com o lote 13, todos de Pedra Branca Ltda.

Inscrição Imobiliária nº 01.02.336.0587.001.

Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palhoça, SC, sob o nº 37.061, livro 2-HE.

CAPÍTULO IV

DO MODO DE USO DAS PARTES

ART. 6º - O uso e fruição das partes exclusivas, área privativa por seus respectivos proprietários, somente encontram limite na legislação correlata, na presente convenção do futuro condomínio e no comum dos condôminos.

PARÁGRAFO ÚNICO - A utilização de serviços e partes de uso comum pelos condôminos, estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais.

ART. 7º - Além das proibições constantes do artigo 10 da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1.964, é dever dos condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente, além do regimento interno e da assembleia geral.

PARÁGRAFO ÚNICO - Aplica-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das partes. Tratando-se de Condomínio Residencial (apartamentos) e Comercial (Lojas), somente para estas finalidades poderão ser utilizadas as respectivas unidades autônomas.

CAPÍTULO V

DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

ART. 8º - São órgãos do Condomínio:

- 1 - A administração;
- 2 - O conselho consultivo;
- 3 - A assembleia geral.

CAPÍTULO VI

DO SÍNDICO

ART. 9º - A administração do condomínio será exercida pelo síndico, assessorado pelo conselho consultivo, o qual poderá ser um dos condôminos ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. O síndico será eleito por maioria simples dos presentes em assembleia especialmente convocada para tal fim, ou assembleia anual.

ART 10º - O síndico será eleito na assembleia geral ordinária, pelo período de 01 (um) ano, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO 1º - No caso de afastamento temporário do síndico, a substituição far-se-á por membros do conselho consultivo, de acordo com a escolha que, entre si, realizarem dentro de 24 (vinte e quatro) horas, contadas da data de afastamento.

PARÁGRAFO 2º - O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 51% das frações ideais do condomínio, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada.

ART. 11 - A eleição será fixada pela assembleia geral ordinária e sua remuneração será orçada na mesma, pelo período, podendo tal função ser desempenhada gratuitamente, na hipótese de ser o mesmo, integrante do quadro condominial, cabendo tal decisão à assembleia.

ART. 12 - COMPETE AO SÍNDICO:

a) representar, ativa ou passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei da presente convenção do regimento interno, inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;

b) exercer a administração interna do condomínio;

c) admitir e demitir empregados, fixando-lhes as respectivas remunerações, nos limites de verbas autorizadas pela assembleia geral, bem como as respectivas atribuições;

d) ordenar serviços de reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do Edifício, até o limite mensal de três salários mínimos e, com prévia aprovação de Assembleia especialmente convocada, se exceder a esse valor;

e) depositar, em estabelecimento bancário de sua escolha, as importâncias do condomínio, movimento da conta sempre que possível, por cheques nominais;

f) manter escrituração, em livros próprios, de entrada e saída de dinheiro, prestando contas de sua administração à assembleia geral acompanhadas de relatório com parecer do Conselho Consultivo;

g) efetuar balancetes mensais e semestrais, remetendo cópias a todos os condôminos, mantendo a escrituração e os comprovantes das receitas e de despesas à disposição, para exame do Conselho Consultivo;

h) assinar proposta de seguro e pagar os respectivos prêmios;

i) cobrar as importâncias devidas pelos condôminos, impor multas previstas em Lei, convenção ou regimento interno, aplicando o seu produto em obras do interesse do condomínio;

j) praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta convenção, do regimento interno e da assembleia geral, praticando os necessários e indispensáveis atos, de caráter urgente, e, relacionados com o interesse comum;

PARÁGRAFO ÚNICO - O Síndico, mediante aprovação da assembleia geral, poderá delegar à pessoa de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular.

CAPÍTULO VII

DO CONSELHO CONSULTIVO

ART. 13 - O Conselho Consultivo será composto por 03 (três) membros, eleito pelo prazo de 01 (hum) ano eleitos na mesma assembleia de escolha do síndico, também com o quórum de maioria simples da totalidade das frações ideais do Edifício.

PARÁGRAFO 1º - O Conselho Consultivo somente poderá ser integrado por condôminos.

PARÁGRAFO 2º - A eleição do Conselho Consultivo verificar-se-á na mesma assembleia que eleger o Síndico.

PARÁGRAFO 3º - O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples de condôminos presentes à assembleia, tomando seus votos em função das respectivas frações ideais.

ART. 14 - Ao Conselho Consultivo compete:

a) assessorar o Síndico na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio;

b) fiscalizar o exercício das funções do Síndico;

c) dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à Assembleia Geral;

d) exercer outras atribuições previstas na legislação atinente à matéria, nesta Convenção, no regimento interno ou determinadas pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VIII

DA ASSEMBLEIA GERAL

ART. 15 - A Assembleia Geral dos condôminos é o órgão máximo deliberativo do Condomínio.

PARÁGRAFO 1º - As deliberações da assembleia geral, observadas as formas e as regras de "quórum" especial fixadas nesta convenção, obrigam todos os condôminos, indistintamente.

PARÁGRAFO 2º - Os votos serão tomados em função das frações ideais do terreno e partes comuns, de divisões proporcionais de cada unidade.

ART. 16 - A assembleia geral ordinária reunir-se-á anualmente na segunda quinzena de março, em data fixada pelo Síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se o Síndico não fixar a data da assembleia geral ordinária até o dia 15 (quinze) de março, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo ou por 05 (cinco) condôminos.

ART. 17 - Além de outros tópicos constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral ordinária, deverá obrigatoriamente:

a) aprovar, ou não, as contas do Síndico, determinando medidas necessárias e cabíveis, nas hipóteses negativas;

b) eleger o Síndico;

c) eleger o Conselho Consultivo;

d) aprovar, por maioria simples de votos presentes, o orçamento para o exercício administrativo subsequente, inclusive remuneração do Síndico.

ART. 18 - A Assembleia Geral será convocada pelo síndico, com antecedência mínima de 08 (oito) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, comunicando a data, local, e horário da primeira e da segunda convocação, além da ordem do dia.

PARÁGRAFO ÚNICO - a assembleia geral ordinária reunir-se-á, em primeira convocação, com a presença mínima de 1/2 do total das frações ideais e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número.

ART. 19 - A Assembleia Geral extraordinária reunir-se-á, a qualquer tempo, convocada pelo Conselho Consultivo, ou por condôminos que representam 1/4, no mínimo, da massa condominial, sempre que o exigirem os interesses comuns.

PARÁGRAFO 1º - A assembleia geral extraordinária, convocada pelo Conselho Consultivo, não reunir-se-á, sem a presença mínima de 01(um) de seus membros.

PARÁGRAFO 2º - A assembleia geral extraordinária, convocada por condôminos, não reunir-se-á sem o quórum de, no mínimo, maioria simples dos condôminos.

ART. 20 - Para a autenticidade das decisões tomadas em assembleia, haverá um livro de atas, com todas as páginas rubricadas pelo Síndico, onde serão lavradas as atas das assembleias.

CAPÍTULO IX

DAS RECEITAS E DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ART. 21 - As despesas para manutenção e conservação dos serviços e partes comuns, de divisão proporcional, bem como as suas respectivas frações ideais, serão de acordo com o orçamento aprovado em assembleia geral.

PARÁGRAFO ÚNICO - Dentre as despesas do presente artigo enunciam-se:

a) despesas de impostos e taxas de qualquer natureza que incidam sobre as partes comuns do imóvel;

b) a remuneração do síndico e o salário do zelador e dos demais empregados do condomínio, além das taxas de serviços de empresas especializadas em administração de condomínio, no caso de delegação;

c) o consumo de energia elétrica, água, telefone, correspondentes às partes de uso comum.

d) Os condôminos proprietários de unidades comerciais ou residenciais, concorrerão para o custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, com valor rateado proporcionalmente às suas frações ideais de terreno. As unidades comerciais, no entanto, por não usufruírem das áreas de uso comum do interior do condomínio, terão um desconto de 75% no valor de suas cotas. Em caso de obras de restauração de fachada, não cabe o referido desconto, devendo a despesa específica para tal fim ser proporcional a fração ideal para todas as unidades (comerciais e residenciais).

ART. 22 - O condômino, que por ato próprio, de dependente, ou de quem, a qualquer título, ocupe a respectiva unidade, dê causa a aumento de despesas ou de qualquer dano, responderá pelo custeio dos mesmos.

ART. 23 - As despesas com reparo de aparelhos e instalações privativas correrão por conta do respectivo proprietário.

CAPÍTULO X

DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

ART. 24 - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, bem como as obras de recuperação e

manutenção dos serviços e partes comuns que, pelo seu caráter urgente e de vulto maior, não possam ser atendidas pelo síndico.

PARÁGRAFO ÚNICO - As despesas de obras de demolição e reconstrução serão reguladas na forma do capítulo IV, da Lei 4.591 de 16.12.64, com alterações da Lei 4864 de 29.11.65.

ART. 25 - As despesas extraordinárias serão pagas pelos condôminos na proporção de suas respectivas frações, mediante orçamento especial, aprovado pela assembleia geral, para tal fim convocada.

DO FUNDO DE RESERVA

ART. 26 - As despesas de conservação, manutenção entre outras, que surgirem e não forem previstas no orçamento deverão ser arcadas pelos condôminos. Para tanto, resta instituído um "fundo de reserva". Caso o mesmo seja utilizado, caberá aos condôminos integralizá-lo, salientando-se que este valor poderá ser aumentado gradativamente.

ART. 27 - A integralização do fundo terá como base a porcentagem de 5% (cinco por cento) do valor pago a título de condomínio.

ART. 28 - As penalidades como multa e infrações contidas neste e na Constituição deste Condomínio, serão revertidas integralmente para o referido fundo.

CAPÍTULO XI

DO SEGURO

ART. 29 - O Edifício será assegurado pelo respectivo valor, em companhia idônea, aprovada pela assembleia, contra incêndio ou qualquer outro sinistro, que possa destruí-lo no todo ou parte, discriminando-se na apólice o valor de cada unidade.

PARÁGRAFO ÚNICO - É lícito a cada condômino, individualmente e as suas expensas, aumentar o seguro de sua unidade ou segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidas.

CAPÍTULO XII

DA FORMA DE PAGAMENTO E DA COBRANÇA

ART. 30 - Cada condômino concorrerá para as despesas que lhe couber, da seguinte forma:

1. As despesas de custeio pagarão ao síndico designado, até o 10º dia do mês seguinte, a sua quota;

2. As despesas extraordinárias pagarão ao síndico no local designado, na época que for fixada pela assembleia geral que as autorizar.

ART. 31 - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado pela assembleia geral, estará sujeito ainda, à correção monetária com a aplicação dos índices em vigor à época de tal infração.

ART. 32 - O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos condôminos, a qual poderá ser efetuada via bancária.

PARÁGRAFO 1º - Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida pela executiva, nos termos do artigo 298, inciso X do Código de Processo Civil, combinada com o artigo 12, parágrafo 2º, da Lei 4.591 de 16.12.64.

CAPÍTULO XIII

DA VIOLAÇÃO DA CONVENÇÃO

ART. 33 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente convenção, sujeitará o infrator à multa de 10% (dez por cento) do salário mínimo vigente, por dia, enquanto perdurar a infração, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que o caso ensejar.

ART. 34 - Além da multa estabelecida no artigo anterior, bem como das penalidades do artigo 29º, o condômino que estiver em mora com suas contribuições ou infrações à presente convenção, não poderá:

- a) ser eleito a síndico ou membro do conselho consultivo;
- b) votar nas assembleias gerais.

CAPÍTULO XIV

DO REGIMENTO INTERNO

ART. 35 - Como direito, deveres e vedações aos condôminos ou a quem, a qualquer título ocupar a unidade, enunciam-se:

I - DIREITOS:

a) dispor e gozar, como melhor lhe aprouver, da unidade que lhe pertence, dentro do estipulado nesta convenção e desde que não prejudique os direitos dos demais, nem comprometa a segurança e a solidez do edifício ou seu bom nome;

b) usar e gozar das partes comuns, porém de forma a não causar danos, embaraço ou incômodo aos demais condôminos ou moradores;

c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como solicitar informações ou esclarecimentos do administrador; e

d) comparecer à assembleia geral e nelas discutir e votar livremente.

II - DEVERES

a) contribuir para as despesas comuns do edifício e efetuar o pagamento no prazo estabelecido na Convenção.

III - VEDAÇÕES

a) ferir, de qualquer forma, a estrutura de concreto armado do edifício;

b) mudar a forma do edifício;

c) decorar ou pintar as paredes externas e esquadrias com tonalidades e cores diferentes das empregadas no edifício;

d) alugar, ceder a unidade ou dependência desta para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes, ou para fins que não aqueles a que se destinam as unidades;

e) efetuar qualquer serviço fora da respectiva unidade, como limpeza de tapetes ou assemelhados; limpeza esta que deverá ser feita com aspirador de pó;

f) sacudir, estender, secar roupas ou objetos semelhantes nas áreas ou janelas externas, bem como colocar nestes mesmos lugares, vasos, folhagens, etc. A fixação de cartazes, placas, inscrições, anúncios ou letreiros nas

fachadas, janelas, vestíbulos, corredores ou qualquer outra parte do edifício, depende de anuência da assembleia geral, que indicará o rumo a ser tomado.

g) manter animais fora e dentro das unidades do edifício;

h) perturbar o trabalho dos demais condôminos, com ruídos de instrumentos musicais, alto-falantes, rádios, televisores em volume excessivo;

i) lançar lixo por qualquer lugar,

j) guardar em qualquer parte do edifício, substâncias inflamáveis, instalações ou materiais susceptíveis de afetar a saúde e o bem estar ou tranquilidade das demais pessoas, ou que possa aumentar o valor da taxa de seguro contra riscos de fogo.

PARÁGRAFO ÚNICO: O Regimento Interno poderá ser alterado em Assembleia Geral especialmente convocada para tal fim pelo quórum de maioria simples.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 36 - Deverão ser comunicados imediatamente ao síndico:

a) a alienação de unidade privativa, pelo transmitente;

b) o falecimento, a interdição ou situação similar, pelos respectivos representantes legais.

ART. 37 - Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, posse ou uso da unidade privativa, devem os condôminos dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários, ou locatários, das disposições da presente convenção, sob pena de permanecer coobrigados pelos atos de terceiros.

ART. 38 - A presente Convenção somente poderá ser alterada pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total dos votos dos condôminos, em assembleia geral extraordinária.

ART. 39 - Os casos omissos, não previstos ou advindos, serão resolvidos pelo Síndico, ouvindo o Conselho Consultivo, até a realização de uma assembleia geral.

ART. 40 - Fica eleito o foro desta Comarca para toda e qualquer ação oriunda da presente Convenção.

Palhoça (SC), 19 de setembro de 2024.

R COSTA LAGO PEDRA BRANCA SPE LTDA.