

## MINUTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO “PONTAL”

**MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. e BM-PAR EMPREENDIMENTO S/A.**, na condição de **INCORPORADORAS** do empreendimento denominado Condomínio “**PONTAL**”, por este instrumento, e na melhor forma de direito, estabelecem a presente Convenção de Condomínio, de conformidade com o Código Civil Brasileiro e com a Lei 4.591/1964 e demais disposições legais, que abrangerá todo o empreendimento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### SUMÁRIO

Capítulo I	- Do Objeto .....	fls. 02
Capítulo II	- Do Terreno.....	fls. 02
Capítulo III	- Das Características do Empreendimento .....	fls. 03
Capítulo IV	- Das Áreas de Uso Comum .....	fls. 05
Seção I	- Das Áreas de Uso Comum de Divisão Proporcional .....	fls. 05
Seção II	- Das Áreas de Uso Comum de Divisão Não Proporcional.....	fls. 06
Capítulo V	- Das Partes de Propriedade Exclusiva .....	fls. 09
Capítulo VI	- Da Destinação e do Modo de Uso das Diferentes Partes.....	fls. 10
Capítulo VII	- Dos Órgãos do Condomínio.....	fls. 14
Seção I	- Da Administração .....	fls. 14
Seção II	- Do Conselho Consultivo.....	fls. 18
Seção III	- Da Assembleia Geral .....	fls. 18
Capítulo VIII	- Das Despesas do Condomínio e do seu Custeio.....	fls. 22
Seção I	- Das Despesas Ordinárias .....	fls. 22
Seção II	- Das Despesas Extraordinárias .....	fls. 27
Seção III	- Do Seguro .....	fls. 28
Seção IV	- Da Forma de Pagamento e Cobrança.....	fls. 28
Capítulo IX	- Das Penalidades.....	fls. 29
Capítulo X	- Do Regimento Interno .....	fls. 29
Capítulo XI	- Da Operação do Setor Hotel Por Uma Operadora.....	fls. 36
Capítulo XII	- Das Disposições Finais.....	fls. 38
Capítulo XIII	- Das Disposições Especiais.....	fls. 41
Capítulo XIV	- Do foro.....	fls. 41

## Capítulo Primeiro

### DO OBJETO

**Artigo 1º** - O Condomínio “PONTAL” será regido pelas disposições legais pertinentes, em especial pelo Código Civil Brasileiro, pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e modificações posteriores e pela presente **CONVENÇÃO**, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

## Capítulo Segundo

### DO TERRENO

**Artigo 2º** - O terreno onde está construído o condomínio “PONTAL” está localizado na cidade de Porto Alegre/RS, imóvel objeto da matrícula nº **35.877** do Livro nº 2 do Registro Geral do Registro de Imóveis da Quinta Zona de Porto Alegre/RS, e possui a seguinte descrição:

*“Um terreno situado à Avenida Padre Cacique, nº 2893 com a área superficial de **19.761,34m<sup>2</sup>** cuja descrição inicia em um ponto dito vértice **P66** com coordenadas (276.129,230;1.671.121,130), segue em direção oeste, com distância de **4,76m**, até o vértice **P67**, com coordenadas (276.056,540;1.671.030,269), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **124,92m**, com raio de 96,40m até o vértice **P44**, com coordenadas (276.047,067;1.670.947,045), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **85,85m**, com raio de 112,00m até o vértice **P39**, com coordenadas (276.055,364;1.670.920,718), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **28,60m**, com raio de 31,10m até o vértice **P43**, com coordenadas (276.0.88,185;1.670.890,691), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **44,53m**, com raio de 282,00m até o vértice **P37**, com coordenadas (276.121,495;1.670.873,931), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **37,57m**, com raio de 89,00m até o vértice **P58**, com coordenadas (276.138,488;1.670.889,433), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **23,07m**, com raio de 85,00m até o vértice **P75**, com coordenadas (276.174,640;1.670.902,314), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue com distância em curva de **38,73m**, com raio de 83,00m até o vértice **P74**, com coordenadas (276.188,376;1.670.922,055), confrontando-se com área destinada a implantação da Diretriz Viária; daí segue em direção nordeste, com distância de*

**24,05m** até o vértice **P73**, com coordenadas (276.187,950;1.670.940,732), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **19,98m**, com raio de 15,82m até o vértice **P72**, com coordenadas (276.179,069;1.670.952,369), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue em direção noroeste, com distância de **14,64m** até o vértice **P71**, com coordenadas (276.168,243;1.670.976,643), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue em direção noroeste, com distância de **26,58m** até o vértice **P70**, com coordenadas (276.153,222;1.671.030,802), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **56,76m**, com raio de 117,00m até o vértice **P69**, com coordenadas (276.153,482;1.671.078,955), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **48,17m**, com raio de 640,35m até o vértice **P68**, com coordenadas (276.154,535;1.671.097,317), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **18,39m**, com raio de 637,91m até o vértice **P100**, com coordenadas (276.133,985;1.671.120,832), confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique; daí segue com distância em curva de **34,73m**, com raio de 21,98m até o vértice **P66**, início da descrição, confrontando-se com área destinada ao alargamento da Avenida Padre Cacique, fechando o perímetro da propriedade. **Quarteirão:** Avenida Padre Cacique, prolongamento da avenida Jacuí, Lago Guaíba, prolongamento das Ruas Estevão Cruz. **Bairro:** Cristal.”

## **Capítulo Terceiro**

### **DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

**Artigo 3º** - O empreendimento “**PONTAL**” é um complexo de destinação multiuso e terá fins comerciais, formado por **06** (seis) Setores/subcondomínios distintos, financeira e administrativamente, independentes entre si. O empreendimento é composto por dois subsolos localizados sob uma base arquitetônica que comportará 03 pavimentos (térreo e dois pavimentos), ocupando quase que a totalidade do terreno, sendo que o térreo, 2º e 3º pavimentos possuem mezaninos em determinados Setores/subcondomínios. A partir do quarto pavimento a dita base arquitetônica abrigará 01 (uma) torre que será composta por 19 (dezenove) pavimentos e volume superior.

**Parágrafo Primeiro** - Os Setores/subcondomínios são assim compostos:

- (i) **Setor Hotel** – constituído de **142** (cento e quarenta e duas) unidades autônomas denominadas de “Suítes”, localizadas do 6º ao 11º pavimento da Torre. No quarto pavimento da base arquitetônica, terá um bar e restaurante com deck, além de um centro de eventos e convenções, para atender o público em geral, Condômino ou não;
- (ii) **Setor Office** – constituído de **237** (duzentos e trinta e sete) unidades autônomas denominadas de “Salas”, distribuídas a partir do 12º ao 23º pavimento da Torre;
- (iii) **Setor Shopping** – constituído de **161** (cento e sessenta e uma) unidades autônomas denominadas de “Lojas”, localizadas no 1º Subsolo, pavimento térreo, 2º e 3º pavimentos da base arquitetônica;
- (iv) **Setor Estacionamento do Shopping** – constituído de **1.174** (mil cento e setenta e quatro) unidades autônomas denominadas de “boxes de estacionamento”, localizadas no 1º e 2º subsolos da base arquitetônica;
- (v) **Setor Centro Clínico** – constituído de **08** (oito) unidades autônomas denominadas de “Consultórios Médicos”, localizadas no Pavimento Térreo da base arquitetônica;
- (vi) **Setor Leroy Merlin** – constituído de **01** (uma) unidade autônoma denominada “Loja Leroy Merlin”, localizada no 3º pavimento da base arquitetônica; e de **331** (trezentas e trinta e uma) unidades autônomas denominadas “boxes de estacionamento”, localizadas no 2º pavimento da base arquitetônica.

**Parágrafo Segundo** - Em face das características especiais do Condomínio, para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros o mesmo é dividido em **06 (seis)** Setores/subcondomínios, como indicado no *caput*.

**Parágrafo Terceiro** - Para fins de administração, orçamento, rateio de despesas, funcionalidade e responsabilidade perante terceiros haverá autonomia e independência de cada um dos Setores/subcondomínios em relação ao outro na contratação, supervisão e administração de seus respectivos funcionários e/ou prestadores de serviços exclusivos, gerando a mais absoluta ausência de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária, principal ou acessória, de natureza civil, penal, fiscal, trabalhista ou previdenciária, ou qualquer outra, entre um e outros, em relação a eventuais atos, fatos, créditos ou débitos que digam respeito exclusivamente a cada um dos Setores/subcondomínios.

**Parágrafo Quarto** - Nenhum Setor/subcondomínio jamais responderá por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pelos Condôminos

dos demais Setores/subcondomínios, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas às partes comuns exclusivas de determinado Setor/subcondomínio.

**Parágrafo Quinto** - Haverá total ausência de legitimidade do Condômino, do **Setor de Estacionamento do Shopping, Setor Shopping, Setor Centro Clínico, Setor Leroy Merlin, Setor Office e Setor Hotel**, para se manifestar nas assembleias gerais, ordinárias ou extraordinárias, em qualquer matéria que diga respeito exclusivamente a(os) outro(s) Setor(es)/subcondomínio(s) que não o seu.

**Parágrafo Sexto** - Somente serão comuns a todos os Condôminos aquelas despesas, encargos ou obrigações que necessariamente digam respeito ao Condomínio como um todo, a exemplo do seguro obrigatório, passeio público e tudo mais que tenha, por finalidade, atender ao Condomínio.

**Parágrafo Sétimo** - Considerando a finalidade do **Setor de Estacionamento do Shopping** e do estacionamento do **Setor Leroy Merlin**, para os boxes de estacionamento que fazem parte destes Setores/subcondomínios, poderá, por decisão dos seus proprietários, ser adotado o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral, Condômino ou não. Assim, o(s) Condômino(s) proprietário(s) das unidades autônomas boxes de estacionamento poderá(ão) explorar sempre em conjunto o sistema rotativo remunerado, contratando, para tanto, a mesma empresa para administrar a operação do sistema rotativo de locação, sendo que as despesas de manutenção, administração, fiscalização e as que mais sejam do referido sistema serão suportadas por seu(s) proprietário(s), assim como a rentabilidade auferida será exclusivamente deste(s).

**Artigo 4º** - Conforme planilha de áreas NBR 12.721, o empreendimento apresenta as seguintes áreas reais:

a) Área real total .....	<b>122.965,02m<sup>2</sup></b>
b) Área real privativa .....	<b>58.802,49m<sup>2</sup></b>
c) Área real de uso comum de divisão não proporcional .....	<b>63.492,99m<sup>2</sup></b>
d) Área real de uso comum de divisão proporcional .....	<b>669,54m<sup>2</sup></b>

## Capítulo Quarto DAS ÁREAS DE USO COMUM

### Seção I DAS ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL

**Artigo 5°** - Além do terreno onde se assenta a construção do empreendimento, constitui parte de uso comum – áreas de propriedade e de uso comum de divisão proporcional – de todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, como acessório indissolúvelmente ligada à todas as unidades autônomas do empreendimento, tais como, transformador, gerador, sala de apoio, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do condomínio, indistintamente, embora omitidas no presente, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter essa qualidade.

## Seção II

### DAS ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL

**Artigo 6°** - São áreas de uso comum de divisão não proporcional aquelas que por sua finalidade estejam vinculadas a uma ou mais unidades autônomas, independente de qualquer relação de proporcionalidade com as respectivas áreas privativas, as quais estão consignadas nas planilhas, observadas as normas da NBR 12.721, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), as quais são as seguintes:

**a) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel:**

Escadas internas e elevadores que atendem do 4° ao 11° pavimentos, bem como as circulações e, ainda:

**No 1° Subsolo:** Almojarifado, Câmaras de alimentos; vestiários feminino e masculino deste **Setor Hotel**;

**No Pavimento Térreo:** Depósito de lixo (reciclável, orgânico) e câmara fria do lixo, lavagem de transportador de lixo, área de triagem e suas circulações;

**No 4° Pavimento:** Centro de Eventos, lobby e restaurante, recepção, lixo refrigerado, maleiro, deck descoberto e demais dependências do hotel;

**No 5° Pavimento:** Sala de administração, sala de reuniões, sala de gerente, sala de treinamentos, sanitários, depósito, sala de inspeção de dutos de cozinha, tais áreas com acesso pelo elevador de serviço de dito Setor;

**No 6° Pavimento:** Área de lazer do hotel (piscina, sauna, fitness etc...), salas de reuniões, vestiários, sanitários e cozinha de preparo;

**No 7° à 11° Pavimentos:** Lajes técnicas;

**No 12° Pavimento:** Casa de máquinas dos elevadores e escadas de acesso as mesmas que vem do 11° pavimento.

**b) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel e ao Setor Shopping:**

Os elevadores e escadas de incêndio que atendem do 2° subsolo ao 3° pavimento e as circulações de acessos as ditas áreas, e ainda:

**No 1º Subsolo:** Casa de máquinas da escada pressurizada;

**No Pavimento Térreo:** Doca, área de a cesso e controle dos funcionários;

**c) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Hotel e ao Setor Office:**

A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada da Torre que abriga ditos Setores, exceção feita as aberturas externas das unidades autônomas de dita Torre, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, *shafts*, etc. específicos da Torre, até o ponto de intersecção com as ligações próprias de cada unidade autônoma, bem como os ramais que servem as dependências de uso comum exclusivas da Torre, a escada de incêndio que atende do mezanino do 3º ao 6º pavimento localizada em frente aos elevadores que dão acesso a área de serviço do Setor Hotel; escada de incêndio localizada entre a escada de incêndio do Setor Hotel e os elevadores do Setor Office que atende do terceiro ao 11º pavimento, e ainda:

**No 4º Pavimento:** Escada de acesso do transbordo que vem do 3º pavimento, elevadores do transbordo, hall do transbordo e circulação de acesso ao Setor Hotel e ao Setor Office.

**No 6º Pavimento:** Elevador de emergência;

**No Pavimento da Casa de Máquinas:** Exaustores, circulações e laje técnica;

**d) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Office:**

Os elevadores que atendem do 1º subsolo ao 23º pavimento, escada de incêndio que atende do 6º ao 23º pavimento e escada de incêndio que atende do 12º ao 23º pavimento sendo esta última, nos demais andares, compartilhada com o Setor Hotel, bem como todas as circulações de acesso a ditas áreas e, ainda:

**No 1º Subsolo:** Hall de acesso (recepção);

**No 2º Pavimento:** Circulação em frente aos elevadores;

**No 4º Pavimento:** Hall office/corporativo;

**No 5º Pavimento:** Auditório, banheiros, copa do auditório e copa de funcionários;

**No 12º ao 23º Pavimentos:** Todas as circulações e escandas internas e lajes técnicas;

**No Pavimento da Casa de Máquinas:** Casas de máquinas dos elevadores que atendem o Office e suas circulações;

**e) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping:**

A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada do Setor Shopping, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente as lojas do **Setor Shopping**, e ainda:

**No 2º Subsolo:** Sala de instalações, sala de bombas e depósito juntos ao transbordo;

**No Pavimento Térreo:** Todas as circulações, com exceção da circulação de acesso aos consultórios;

**No 2º Pavimento:** Todas as circulações, com exceção da passarela de acesso ao estacionamento da Leroy Merlin e da escada rolante que acesso a Loja da Leroy Merlin;

**No 3º Pavimento:** Todas as circulações, com exceção da escada rolante que dá acesso ao 4º pavimento;

f) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Estacionamento do Shopping:

A estrutura de concreto armado específica do Setor Estacionamento do Shopping, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, *shafts*, etc. específicos de dito Setor, e, ainda:

**No 2º Subsolo:** Todas as circulações e rampas de acesso de veículos;

**No 1º Subsolo:** Todas as circulações e rampas de acesso de veículos;

**No Pavimento Térreo:** Rampa de acesso de veículos ao estacionamento, próximo ao transbordo;

**No Mezanino Térreo:** Sala de Quadros de Medição, casa de máquinas junto a escada pressurizada do transbordo e casa de máquinas de escada pressurizada localizada sobre a doca.

g) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping e Setor Estacionamento do Shopping:

**No 2º Subsolo:** hall de acesso aos elevadores e da escada rolante próximos a central de utilidades, hall da escada rolante próxima as rampas, central de utilidades operacionais, depósito e escada de acesso ao 1º subsolo;

**No 1º Subsolo:** Instalações, escadas de acesso ao térreo e suas casas de máquinas, circulações de pedestres, halls de acesso, salas de instalações, administração, Manutenção, Refeitório, Vestiários Masculinos e Feminino, Depósitos, ante câmaras, shafts de dutos;

h) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Estacionamento do Shopping e Setor Leroy Merlin:

**No Pavimento Térreo:** Entrada e saída de veículos ao lado da Doca da Leroy Merlin.

i) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping e Leroy Merlin:

**No 2º Pavimento:** Escada rolante de acesso a loja Leroy no 3º pavimento e passarela de acesso ao estacionamento da Leroy.

**No Pavimento Térreo:** grupo de elevadores que atende do térreo ao 3º pavimento localizados em frente as escadas rolantes do hall central do setor shopping; acesso dos funcionários da Leroy na alameda central;

j) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Leroy Merlin:



A estrutura de concreto armado específica e os elementos da fachada do Setor Leroy Merlin, as instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente a loja e ao estacionamento do **Setor Leroy Merlin**, e ainda:

**No 2º Subsolo:** Salas de bombas próxima as escadas rolantes que ligam o segundo e o primeiro subsolo e escada de acesso ao lado da sala de bombas que vai até o 3º pavimento;

**No Pavimento Térreo:** Doca da Leroy Merlin, elevadores de carga e seus poços até o 3º pavimento, depósitos, escadarias de acesso a Leroy localizadas nos extremos da projeção da loja Leroy do térreo até o 3º pavimento;

**No 2º Pavimento:** Salas de administração, salas de instalações e elevadores localizados próximos a passarela e que atendem deste pavimento até o terceiro 3º pavimento;

**No 3º Pavimento:** Salas de exaustores e lajes técnicas;

**k) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Centro Clínico:**

As instalações troncos de água, luz, telefone, esgotos, dutos, destinados a atender especificamente as unidades do **Setor Centro Clínico**, e ainda:

**Pavimento Térreo:** Circulação em frente aos Consultórios e sanitários presentes ao fim desta circulação.

**l) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Estacionamento do Shopping, Setor Office e Setor Hotel:**

**No 2º Subsolo:** Hall de acesso ao transbordo, Sala de Gerador, escadas e elevadores que sobem do transbordo até o 3º pavimento, bem como o poço dos mesmos elevadores;

**No 1º Subsolo:** Hall de acesso do transbordo;

**No Pavimento Térreo:** Hall de acesso do transbordo;

**m) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Leroy Merlin e Setor Estacionamento Shopping:**

**No 2º Subsolo:** Elevadores presentes no hall central e seus poços até o pavimento térreo.

**n) Atribuídas, exclusivamente, ao Setor Shopping, Setor Office e Setor Hotel:**

**No Pavimento Térreo:** Escada de incêndio que liga o térreo ao 3º pavimento, localizada próxima a rampa de acesso ao 1º subsolo.

**No 2º Pavimento:** Circulação de acesso a escada de incêndio central;

**No 3º Pavimento:** Escada rolante da alameda central que liga o 3º ao 4º pavimento.

## Capítulo Quinto

### DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

**Artigo 7º** - Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada Condômino, as unidades autônomas descritas e caracterizadas, com suas áreas, fração ideal no terreno e localizações, no **ANEXO I** desta **Convenção**.

## Capítulo Sexto

### DA DESTINAÇÃO E DO MODO DE USO DAS DIFERENTES PARTES

**Artigo 8º** - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva - áreas privativas - e bem assim das áreas de uso comum de divisão não proporcional vinculadas aos seus respectivos proprietários, observadas as finalidades de utilização, só encontra limite na legislação, nas normas desta Convenção e nas normas do Regimento Interno geral e eventuais Regimentos Internos específicos de cada Setor/subcondomínio, e no bem comum dos Condôminos.

**Parágrafo Primeiro** - As unidades autônomas que compõem os Setores/subcondomínios do empreendimento terão as destinações a seguir especificadas para cada uma delas, vedada a utilização, mesmo que temporária, de qualquer uma delas, para atividades religiosas ou políticas e aquelas que possam potencialmente causar incômodos ou transtornos aos Condôminos do próprio e dos demais Setores/Subcondomínios, hospedarias, repúblicas, oficinas mecânicas, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, entidades ou agremiações estudantis.

**Parágrafo Segundo** – O **Setor Shopping** destinar-se-á a instalação de lojas com atividades comerciais e de serviços, a exemplo de restaurantes, caixas automáticos, bancas de jornal e revistas, drogarias, abertas ao público em geral.

**Parágrafo Terceiro** – O **Setor de Estacionamento do Shopping** destinar-se-á a instalação de estacionamento comercial de veículos, com sistema rotativo, aberto ao público em geral, facultada a instalação de atividades de prestação de serviços, do tipo lavagem ecológica de veículos, borracharia e de comercialização e instalação de equipamentos automotivos.

**Parágrafo Quarto** - O **Setor Centro Clínico** destinar-se-á a instalação de atividades comerciais e de serviços, exclusivamente para atividades voltadas a área da saúde e bem-estar, abertas ao público em geral.

**Parágrafo Quinto** - O **Setor Leroy Merlin** – destinar-se-á a instalação de loja âncora com atividades comerciais, aberta ao público em geral, inicialmente da Rede “Leroy Merlin”, podendo ser substituída. Os boxes de estacionamento pertencentes a este mesmo **Setor** destinar-se-ão a instalação de estacionamento comercial de veículos.

**Parágrafo Sexto** - O **Setor Office** destinar-se-á a instalação de escritórios e consultórios, abertos ao público em geral, vedada a sua utilização para a instalação de comércio varejista.

**Parágrafo Sétimo** - O **Setor Hotel** destinar-se-á exclusivamente para fins hoteleiros, no qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente por este **Setor**. Suas unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Consequentemente, é vedada a utilização das suítes para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelo Condômino titular da unidade autônoma, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivo titular. O(s) Condômino(s) proprietário(s) das unidades deste **Setor** deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços.

**Parágrafo Oitavo** - Inobstante a autonomia entre os Setores/subcondomínios, no que se referir as deliberações que visem alterações na destinação do empreendimento, das unidades autônomas e das partes de uso comum de divisão proporcional, bem como modificações na estrutura, fachadas, e despesas extraordinárias daí decorrentes, dependerá da concordância da unanimidade dos Condôminos proprietários das unidades autônomas.

**Parágrafo Nono** - O(s) Condômino(s) proprietário(s) das unidades do **Setor Hotel** deverão

observar as regras dispostas no Capítulo Décimo Primeiro desta Convenção.

**Parágrafo Décimo** - O(s) Condômino(s) proprietário(s) de boxes de estacionamento pertencentes ao **Setor de Estacionamento do Shopping e Setor Leroy Merlin** deverá(ão), em conjunto, adotar o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral, Condômino ou não. Desta forma, obriga(m)-se a contratar, em até 15(quinze) dias contados da obtenção da carta de Habitação, mesmo que parcial, do empreendimento, a empresa que administrará a operação do dito sistema de estacionamento rotativo, sob sua única e exclusiva responsabilidade, inclusive no que tange a obtenção do respectivo alvará de funcionamento, estando desde já permitida a política de descontos para clientes, a critério de cada um dos condôminos, desde que a respectiva redução da receita seja assumida por aquele que se utilizou desta prática.

**Parágrafo Décimo Primeiro** - Em relação à comunicação visual das unidades autônomas de natureza comercial, o(s) Condômino(s) proprietário(s) será(ão) responsável(is) pelo processo de legalização/aprovação e licenciamento dos elementos junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS e deverá(ão) seguir o memorial de instruções de detalhamento fornecido pelas proprietárias do **Setor Shopping, Setor Centro Clínico** e do **Setor Leroy Merlin**, em relação as suas respectivas fachadas, e pela incorporadora Melnick Even Castanheira, em relação as unidades do **Setor Office e Setor Hotel**, no que se referir as vitrines internas e comunicação das portas de acesso as salas, destes **Setores**, de forma a manter o mesmo padrão.

**Parágrafo Décimo Segundo** - Por se tratarem de estabelecimentos comerciais, os Condôminos proprietários das unidades autônomas de cada Setor/Subcondomínio do empreendimento, serão os únicos responsáveis pela obtenção dos seus respectivos alvarás de funcionamento, juntos aos órgãos competentes.

**Parágrafo Décimo Terceiro** - As unidades autônomas dos Setores/Subcondomínios do empreendimento, por suas destinações específicas, estarão sujeitas aos horários de funcionamento e demais regras de utilização estabelecidas pela administração de cada **Setor**. O **Setor Leroy Merlin**, portanto, poderá funcionar em horário distinto dos **Setores Shopping e Centro Clínico**, nesta hipótese, fica garantido o acesso dos funcionários e clientes do **Setor Leroy Merlin** à unidade Loja Leroy Merlin e aos estacionamentos, antes e/ou depois dos horários praticados pelos demais setores que compõe o Condomínio.

**Parágrafo Décimo Quarto** - Por maioria das unidades autônomas “Suítes” que compõem o **Setor Hotel**, poderão ser cedidas em comodato para exploração de atividades inerentes

a atividade hoteleira, *vg* o bar, o restaurante e o centro de eventos, que compõem as suas áreas de uso comum de divisão não proporcional.

**Artigo 9º** - Na hipótese em que todas as salas do **Setor Office** de um mesmo pavimento tenham um único proprietário ou locatário, a circulação comum deste pavimento poderá ficar afeta ao uso exclusivo do respectivo proprietário ou locatário, que poderá colocar divisórias, para extremar a área utilizada. Também na hipótese em que duas ou mais salas lindeiras tenham um único proprietário ou um só locatário, as circulações contíguas a estas ficarão afetadas ao uso exclusivo do respectivo proprietário ou locatário, que poderá colocar divisórias para extremar a área utilizada.

**Parágrafo Primeiro** - O uso exclusivo da circulação ou parte dela, prevista neste artigo, deverá ser exercido de forma a não prejudicar o acesso à área de circulação dos elevadores e escadas, ou as demais salas do mesmo pavimento, conforme o caso, bem como aos medidores e hidrantes, alarmes de incêndio e caixas de passagem. Os elementos e materiais utilizados no fechamento das áreas de uso comum deverão observar o mesmo padrão estético e de qualidade do restante da Torre.

**Parágrafo Segundo** - O proprietário ou locatário que deseje exercer a faculdade prevista neste artigo deverá obter a necessária autorização das autoridades competentes e bem assim, comunicar ao **Subsídico** o seu propósito, a fim de obter a devida aprovação do projeto de fechamento, bem como, firmar o devido termo de compromisso de repor as coisas ao estado anterior, caso deixe de existir o motivo que a originou.

**Parágrafo Terceiro** - Pelo direito de uso da área comum, objeto deste artigo, o proprietário/ocupante contribuirá com despesa condominial adicional, a ser definida em **Assembleia Geral**, pelos Condôminos do respectivo Setor/subcondomínio.

**Parágrafo Quarto** - As condições anteriores não garantem o uso perpétuo da área, podendo ser revogada pelo **Síndico**, ou o **Subsídico**, com a prévia autorização da Assembleia dos Condôminos do respectivo Setor/subcondomínio, se prejudicar os demais Condôminos ou deixar de existir o motivo que a originou.

**Artigo 10** - As lojas do **Setor Shopping** poderão ser agrupadas, ou divididas fisicamente, em quantos espaços desejarem seus proprietários, desde que seja concedida a necessária autorização das autoridades competentes e dos responsáveis técnicos pelos respectivos projetos.

**Artigo 11** – Aos Condôminos e/ou ocupantes das lojas do **Setor Shopping** fica assegurado

o direito de instalar placas promocionais e/ou letreiros nos locais determinados pela administração de dito Setor e, ainda, desde que previamente aprovado pela maioria dos proprietários de unidades autônomas do próprio **Setor Shopping**. Já a instalação de mobiliário no hall de circulação das lojas, mesmo que em área frontal às respectivas lojas, deverão ser previamente aprovadas pela unanimidade dos Condôminos proprietários de unidades autônomas do dito Setor/subcondomínio, conforme estabelecido na alínea “a” do parágrafo 2º, combinado com a parte final dos parágrafos 1º e 3º, todos do artigo 26 infra.

**Parágrafo Único** - Os corredores, rampas de acesso e áreas de circulação e demais vias de acesso atribuídas ao **Setor Shopping, Setor Estacionamento Shopping** e/ou ao **Setor Leroy Merlin** poderão ser destinados, por decisão da maioria dos Condôminos que representem a maioria das frações ideais destes setores ou do setor respectivo, conforme for o caso à alocação de materiais e propagandas publicitárias, sendo que as receitas daí decorrentes serão única e exclusivamente compartilhadas entre os Condôminos de tais setores ou do setor respectivo, conforme for o caso.

**Artigo 12** - As partes de propriedade e uso comum de divisão proporcional destinam-se à utilização coletiva da totalidade dos Condôminos do empreendimento, já as áreas de uso comum de divisão não proporcional destinam-se à utilização exclusiva dos Condôminos titulares das unidades autônomas às quais foram atribuídas, respeitadas as disposições legais, as normas da presente **Convenção** e do **Regimento Interno**.

**Artigo 13** - O uso dos serviços e partes de uso comum, pelos Condôminos, estará sujeito a que dele não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais ou usuários.

**Artigo 14** - Além das proibições constantes dos art. 10º da Lei nº 4.591, de 16.12.1964 é dever dos Condôminos respeitar as disposições da presente **Convenção**, do **Regimento Interno** do **Condomínio** e da **Assembleia Geral**.

**Artigo 15** - Aplicam-se aos ocupantes das unidades autônomas integrantes do Condomínio, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino das partes.

## Capítulo Sétimo DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

**Artigo 16** - São Órgãos do Condomínio:

I - A Administração;

II - O Conselho Consultivo; e,  
III - A Assembleia Geral.

## **Seção I** **DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 17** - A representação e administração do Condomínio será exercida pelo **SÍNDICO** e 06 (seis) **SUBSÍNDICOS**, que representarão cada um dos Setores/subcondomínios na forma do parágrafo 6º, do artigo 22, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, os quais poderão ser pessoas físicas ou jurídicas, Condôminos ou não.

**Parágrafo Primeiro** - O Condomínio, contará com um Supervisor Geral, a ser contratado pelo **Síndico**.

**Parágrafo Segundo** – Sem prejuízo do disposto no *caput*, fica facultado a todos os Setores/Subcondomínios do empreendimento solicitarem ao **Síndico** que celebre respectivos contratos de prestação de serviços de administração, com empresas especializadas nas atividades inerentes a cada um dos referidos Setores/subcondomínios.

**Parágrafo Terceiro** - O **Síndico**, mediante aprovação tomada por decisão de condôminos do **Setor Shopping**, que representem a maioria das frações ideais de dito **Setor**, contratará um Supervisor Geral específico para este **Setor**, de livre indicação dos seus condôminos.

**Artigo 18** - O **Síndico**, na administração do Condomínio, será assessorado pelos **Subsíndicos** e pelo Conselho Consultivo.

**Artigo 19** - O **Síndico** será eleito na Assembleia Geral Ordinária, pelo período de um (1) ano, podendo ser reeleito por igual período.

**Artigo 20** - A remuneração mensal do **Síndico**, quando for o caso, será fixada pela Assembleia Geral que o eleger.

**Artigo 21** - Compete ao **Síndico**, além das atribuições legais:

a) representar, ativa e passivamente, o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, nos termos da presente Convenção, do Regimento Interno e do eventual mandato que lhe for outorgado, inclusive contratando advogado e investindo-o, dos poderes que se fizerem necessários;

- b) exercer a administração interna do Condomínio;
- c) admitir e despedir empregados, fixando-lhes os salários, nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral, bem como as respectivas atribuições;
- d) ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras, de caráter urgente, nos limites das disponibilidades do Condomínio, sujeitando-se as que as ultrapasse ao assentimento da Assembleia Geral;
- e) depositar em estabelecimento bancário de sua escolha as importâncias do Condomínio, movimentar as respectivas contas, sempre que possível, por cheques nominativos ou transferência eletrônica;
- f) manter escrituração, em livros próprios, das entradas e saídas de dinheiro, prestando contas de sua administração à Assembleia Geral, acompanhada de relatório circunstanciado, com parecer do Conselho Consultivo;
- g) efetuar balancetes mensais e semestrais, que ficarão, por cópia, à disposição de todos os Condôminos, mantendo a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas para exame do Conselho Consultivo;
- h) assinar propostas de seguro relativo às áreas de uso comum e pagar os respectivos prêmios;
- i) cobrar as importâncias devidas pelos Condôminos, impor multas, previstas em lei, nesta **Convenção**, ou no Regimento Interno; e,
- 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 de caráter urgente e relacionados com o interesse comum a todo o Condomínio, "*ad referendum*" da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - O **Síndico**, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderá delegar a pessoa de sua livre escolha e confiança, funções de representação e administrativas de que seja titular, podendo inclusive delegar os poderes de representação e administração de cada Setor/Subcondomínio, para o respectivo **Subsídico**.

**Parágrafo Segundo** – O **Síndico**, mediante decisão tomada em Assembleia Geral, pelos votos dos condôminos dos Setores/Subcondônios do empreendimento, contratará as



empresas especializadas e indicadas pelos mesmos para realizar suas respectivas administrações.

**Artigo 22** - A Assembleia que eleger o **Síndico** elegerá e, se for o caso, fixará a remuneração dos **Subsíncicos**, cujos mandatos serão de 01 (um) ano, permitida a reeleição por períodos sucessivos.

**Parágrafo Primeiro** - Cada **Subsíncico** terá as atribuições relativas, especificamente ao Setor/subcondomínio do qual foi constituído e representará, de conformidade com o artigo 23 desta **Convenção**.

**Parágrafo Segundo** - Na escolha de cada um dos **Subsíncicos** serão tomados os votos apenas dos condôminos dos respectivos Setores/subcondomínios, tomados os seus votos em função das frações ideais de terreno das unidades autônomas respectivas, podendo a escolha recair em proprietário de unidade autônoma do respectivo Setor/subcondomínio, ou em pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio.

**Artigo 23** - São atribuições dos **Subsíncicos**, exclusivamente em relação aos respectivos Setores/subcondomínios:

- a) substituir o **Síndico** nas suas ausências (eventuais ou programadas) e impedimentos, inclusive nas suas atribuições de representação judicial e extrajudicial, em tudo que se referir especificamente ao respectivo Setor/subcondomínio;
- b) cumprir e fazer cumprir as disposições da presente **Convenção** em tudo que se referir ao respectivo Setor/subcondomínio;
- c) solicitar ao **Síndico** a contratação de serviços, com ou sem vínculo empregatício, para atender, exclusivamente, os interesses do respectivo Setor/subcondomínio;
- d) solicitar ao **Síndico** a execução de reparos urgentes e a aquisição de bens necessários à segurança e conservação das áreas comuns relativas ao respectivo Setor/subcondomínio;
- e) prestar, a qualquer tempo, aos condôminos proprietários das unidades autônomas do respectivo Setor/subcondomínio as informações sobre seus atos;
- f) encaminhar ao respectivo condômino as reclamações formuladas por qualquer pessoa contra ato de seus empregados ou prepostos;

g) expedir instruções para os condôminos das unidades do respectivo Setor/subcondomínio, para o bom e fiel cumprimento das normas que lhe digam respeito, previstas nesta **Convenção** e no Regimento Interno.

**Artigo 24** - As funções dos **Subsíndicos**, se remuneradas, serão suportadas, exclusivamente, pelos proprietários das unidades do respectivo Setor/subcondomínio, e distribuídas entre si na mesma proporção em que estiverem obrigados a concorrer para as despesas gerais do Condomínio.

## Seção II

### DO CONSELHO CONSULTIVO

**Artigo 25** - O Conselho Consultivo será composto de três (3) membros titulares e três (3) suplentes eleitos pelo prazo de 1 (um) ano, permitida a reeleição para o período imediato, competindo-lhe:

- a) assessorar o **Síndico**, na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) fiscalizar o exercício das funções do **Síndico**; e,
- c) dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo **Síndico** à Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - O Conselho Consultivo será integrado por condôminos, sendo que os titulares serão eleitos um pelos proprietários das unidades autônomas do **Setor Shopping e Estacionamento do Shopping**, um pelos proprietários das unidades autônomas do **Setor Leroy Merlin** e outro pelos proprietários das unidades autônomas dos **Setores Hotel e Office**.

**Parágrafo Segundo** - A eleição do Conselho Consultivo verificar-se-á na mesma Assembleia Geral que eleger o **Síndico**.

**Parágrafo Terceiro** - O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples dos condôminos presentes à Assembleia Geral, tomados seus votos em função das frações ideais de terreno das unidades autônomas.

## Seção III

### DA ASSEMBLEIA GERAL

**Artigo 26** - A Assembleia Geral dos condôminos do empreendimento é o órgão deliberativo do Condomínio compreendido pela totalidade das unidades do mesmo, em tudo que se referir aos interesses a todos comuns.

**Parágrafo Primeiro** - Nas deliberações que digam respeito à totalidade do Condomínio, serão tomados os votos da totalidade dos condôminos, nas deliberações que não digam respeito à totalidade do Condomínio serão considerados apenas os votos dos condôminos do(s) Setor(es)/subcondomínio(s) interessado(s), **em ambos os casos, em função das frações ideais de terreno pertencentes a cada condômino.**

**Parágrafo Segundo** – Os votos serão sempre proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, mesmo nas hipóteses das alíneas “c”, “d” e “e” do parágrafo terceiro infra.

**Parágrafo Terceiro** - As deliberações das Assembleias Gerais deverão observar, conforme a matéria e respeitado o disposto no parágrafo anterior os seguintes "quoruns":

**a) Por unanimidade das frações ideais:**

- a.1) na aprovação de modificações na estrutura e demais partes comuns do Condomínio como um todo e na votação sobre despesas extraordinárias daí decorrentes;
- a.2) nas deliberações que visem a alterações no destino, uso e fruição do Condomínio, das unidades autônomas e das partes de uso comum;

**b) Pela metade mais uma das frações ideais:**

- b.1) nas deliberações que tenham por objeto o direito de propriedade dos condôminos, em caso de reconstrução, demolição ou desapropriação;

**c) Por 2/3 (dois terços) dos condôminos:**

- c.1) para aprovar o Regimento Interno de cada um dos Setores/subcondomínios;
- c.2) para alterar o Regimento Interno de cada um dos Setores/subcondomínios e para decidir sobre obras voluptuárias e sobre as despesas dela decorrentes;
- c.3) para deliberar sobre obras voluptuárias de interesse da totalidade do Condomínio ou de alguns de seus Setores/subcondomínios e sobre as despesas delas decorrentes;
- c.4) na alteração das fachadas de cada um dos Setores/subcondomínios do empreendimento;

**d) Por maioria absoluta dos condôminos:**

- d.1) para destituir o **Síndico**, os **Subsíncicos** e os membros do Conselho Consultivo;

**e) Por maioria simples dos condôminos:**

- e.1) para deliberar sobre obras úteis de interesse da totalidade do Condomínio ou de alguns de seus Setores/subcondomínios e sobre as despesas delas decorrentes;
- e.2) para decidir sobre benfeitorias necessárias no empreendimento ou em cada um dos seus Setores/subcondomínios e votar sobre despesas extraordinárias delas decorrentes;
- e.3) para eleger o Síndico, os Subsíncicos e os membros do Conselho Consultivo;
- e.4) para aprovar a utilização do fundo de reserva;
- e.5) para decidir sobre outras matérias que não exijam “*quorum*” qualificado.

**Parágrafo Terceiro** - Nas deliberações que não digam respeito à totalidade do empreendimento, os “*quoruns*” mínimos serão computados levando-se em consideração somente as frações ideais do(s) Setor(es)/subcondomínio(s) interessado(s).

**Parágrafo Quarto** - Para a alteração da presente convenção e do Regimento Interno do Condomínio serão observados os “*quoruns*” fixados no artigo 62.

**Parágrafo Quinto** - As decisões da Assembleia Geral, seja a geral, seja a de cada Setor/subcondomínio, obrigam a todos os condôminos, ou conforme o caso a todos os condôminos do respectivo Setor/subcondomínio, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

**Parágrafo Sexto** - Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais nas assembleias gerais, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente convenção, inclusive do direito de voto.

**Artigo 27** - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá anualmente, na primeira quinzena do mês de março, em data fixada pelo **Síndico**, sendo presidida por um condômino eleito na mesma oportunidade, o qual designará secretário, que poderá ser condômino ou funcionário da empresa a quem o **Síndico** tenha delegado as funções administrativas.

**Parágrafo Único** - Se o **Síndico** não fixar data da Assembleia Geral Ordinária, até o dia 28 do mês de fevereiro, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo, por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

**Artigo 28** - Além de outras matérias constantes da ordem do dia, a Assembleia Geral Ordinária deverá, obrigatoriamente:

- a) aprovar ou não as contas do **Síndico**, determinando as medidas necessárias na hipótese negativa;
- b) eleger o **Síndico**, quando for o caso, os **Subsínclicos** e o Conselho Consultivo;
- c) aprovar, por maioria simples dos votos presentes, o orçamento para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do **Síndico** ou do Supervisor, quando for o caso.

**Artigo 29** - A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo **Síndico** com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, mediante carta por registro postal ou sob protocolo, bem ainda por e-mail com comprovação de recebimento, comunicando o dia, o local, o horário da primeira e da segunda convocação e a Ordem do Dia.

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá em primeira convocação, com a presença mínima de condôminos que representem 1/3 (um terço) das frações ideais e em segunda convocação, trinta (30) minutos após, com qualquer número.

**Artigo 30** - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo **Síndico**, pelo Conselho Consultivo ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos condôminos, sempre que o exigirem os interesses comuns a todo o Condomínio, ou, quando disser respeito a alguns dos Setores/subcondomínios, poderá também ser convocada pelo **Subsínclico** ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos condôminos do respectivo Setor/subcondomínio, observando-se sempre o disposto no parágrafo segundo do artigo 26 supra ou seja, os votos serão sempre proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

**Parágrafo Primeiro** - A Assembleia Geral Extraordinária será convocada com obediência do disposto no "*caput*" do Artigo 29.

**Parágrafo Segundo** - Quando a Assembleia Geral Extraordinária for convocada pelo **Síndico** ou por algum dos **Subsínclicos** será obedecido o disposto no Parágrafo único do Artigo 29.

**Parágrafo Terceiro** - A Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo Conselho Consultivo, não se reunirá sem a presença de seus membros titulares, sem prejuízo da

forma do Parágrafo único do Artigo 17.

**Parágrafo Quarto** - A Assembleia Geral Extraordinária, convocada por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos condôminos, da totalidade do Condomínio ou do Setor/subcondomínio, conforme o caso, não se reunirá com "*quorum*" inferior, em hipótese alguma, observando-se sempre o disposto no parágrafo segundo do artigo 26 supra ou seja, os votos serão sempre proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

**Artigo 31** - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá, por convocação do **Síndico**, com a obediência das disposições do Artigo 29 e seu Parágrafo Único, para apreciar recurso, interposto por qualquer dos condôminos, de atos do próprio **Síndico** ou dos **Subsíncicos**.

**Artigo 32** - Para a autenticidade das decisões das Assembleias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricadas todas as suas folhas pelo Presidente da Assembleia, e termos de encerramento, na ocasião oportuna.

**Parágrafo Único** - Os livros aludidos neste artigo serão destinados a receber a assinatura dos presentes e à lavratura das atas, respectivamente.

**Artigo 33** - Poderão ser convocadas Assembleias Gerais Extraordinárias para tratar de assuntos específicos de cada um dos Setores/subcondomínios, participando de cada uma delas apenas os respectivos proprietários, cabendo a iniciativa da convocação ao **Síndico**, ao Supervisor ou aos **Subsíncicos** correspondentes, conforme for o caso, do Conselho Consultivo ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos condôminos do respectivo Setor/subcondomínio, conforme previsto no Artigo 30, observando-se sempre o disposto no parágrafo segundo do artigo 26 supra ou seja, os votos serão sempre proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

**Parágrafo Primeiro** - A Assembleia Extraordinário Parcial será convocada obedecendo as mesmas formalidades estabelecidas para a Assembleia Geral Extraordinária.

**Parágrafo Segundo** - As deliberações das assembleias gerais parciais de que trata o este artigo obrigarão a todos, conforme sejam proprietários das unidades do respectivo Setor/subcondomínio.

## Capítulo Oitavo

## **DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO E DO SEU CUSTEIO**

### **Seção I**

#### **DAS DESPESAS ORDINÁRIAS**

**Artigo 34** - Constituem despesas ordinárias as provenientes de manutenção e conservação dos serviços e partes de uso comum do Condomínio, tal como previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro** - Considerando as peculiaridades específicas do Condomínio, e do partido arquitetônico adotado na construção do empreendimento, no qual os Setor/subcondomínios são independentes uns dos outros, sendo que as áreas e equipamentos de uso comum tiveram o seu uso destinado (i) algumas à totalidade das unidades do Condomínio, e (ii) outras somente às unidades de determinado Setor/subcondomínio; por estas razões as despesas do Condomínio dividem-se em despesas gerais comuns, despesas específicas comuns somente às unidades de determinado Setor/subcondomínio, ou mesmo à determinada unidade autônoma.

**Parágrafo Segundo** - O orçamento discriminará:

- a) as despesas pertinentes às partes de uso comum de todo o Condomínio;
  - a.1) nesta hipótese, as unidades que compõe o **Setor Leroy Merlin** contribuirão apenas com custos relacionados ao sistema de drenagem pluvial; calçadas do entorno do empreendimento (não inclusa a calçada do parque); bem como, limpeza e manutenção da área externa ao Complexo, na proporção de sua fração ideal, mas limitado ao valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) mensais, corrigidos pelo IPCA, a partir da data do registro da incorporação imobiliária. A segurança nas áreas internas e externas, se houver, será contratada por cada Setor/Subcondomínio isoladamente
- b) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Hotel**;
- c) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Hotel** e ao **Setor Shopping**;
- d) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Hotel** e ao **Setor Office**;
- e) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Office**;

- f) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Shopping**;
- g) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Estacionamento do Shopping**;
- h) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Shopping** e ao **Setor Estacionamento do Shopping**;
- i) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Estacionamento do Shopping** e às unidades vagas de garagem do **Setor Leroy Merlin**;
- i.1) nesta hipótese, as unidades vagas de garagem que compõe o Setor Leroy Merlin, em conjunto, contribuirão na proporção de 22% (vinte e dois por cento) com os custos e as vagas do **Setor Estacionamento do Shopping**, em conjunto, contribuirão na proporção de 78% (setenta e oito) com os custos.
- j) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Shopping e Setor Leroy Merlin (relativas, para este item, apenas a Loja Leroy Merlin)**;
- j.1) nesta hipótese, a unidade Loja que compõe o **Setor Leroy Merlin** contribuirá apenas com custos pertinentes a porção esquerda do Shopping, de quem da rua olha para o condomínio, observado o limite de que trata o item j.3 infra;
- j.2) especificamente com relação aos três elevadores que servem a porção esquerda do shopping e a escada rolante de acesso a loja Leroy Merlin, a contratação da manutenção será de responsabilidade do **Setor Leroy Merlin** que contribuirá com os respectivos custos na proporção de 1/3 e repassará o custo de 2/3 para o Setor Shopping para reembolso, tendo em vista que serão de responsabilidade das demais unidades que compõe o **Setor Shopping** o custo de 2/3;
- j.3) as contribuições da unidade Loja do **Setor Leroy Merlin** identificadas nas letras 'j.1' acima estão limitadas a R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigidos pelo IPCA, a partir da data do registro da incorporação imobiliária;
- k) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Leroy Merlin**;
- l) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Centro Clínico**;
- m) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas aos **Setores Shopping, Estacionamento do Shopping, Setor Office e Setor Hotel**;



n) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Shopping, Setor Office e Setor Estacionamento do Shopping;**

o) as despesas pertinentes às partes de uso comum atribuídas apenas ao **Setor Shopping, Setor Office e Setor Hotel;**

**Parágrafo Terceiro** - Para efeito de contabilização das despesas a que se refere o parágrafo anterior, a contabilidade será desdobrada em 15 (quinze) partes, assim distribuídas:

a) conta geral, que compreenderá as despesas da letra "a" do parágrafo anterior;

b) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Hotel**, que compreenderá as despesas da letra "b" do parágrafo anterior;

c) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Hotel e Shopping**, que compreenderá as despesas da letra "c" do parágrafo anterior;

d) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Hotel e Office**, que compreenderá as despesas da letra "d" do parágrafo anterior;

e) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Office**, que compreenderá as despesas da letra "e" do parágrafo anterior;

f) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Shopping**, que compreenderá as despesas da letra "f" do parágrafo anterior;

g) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Estacionamento do Shopping**, que compreenderá as despesas da letra "g" do parágrafo anterior;

h) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Shopping e Estacionamento do Shopping**, que compreenderá as despesas da letra "h" do parágrafo anterior;

i) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Estacionamento do Shopping e Setor Leroy Merlin**, que compreenderá as despesas da letra "i" do parágrafo anterior;

j) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Shopping e Setor Leroy Merlin**, que compreenderá as despesas da letra "j" do parágrafo anterior;

k) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Leroy Merlin**, que compreenderá as

despesas da letra “k” do parágrafo anterior;

l) conta exclusiva as unidades autônomas do **Setor Centro Clínico**, que compreenderá as despesas da letra “l” do parágrafo anterior;

m) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Shopping, Estacionamento do Shopping, Setor Office e Setor Hotel**, que compreenderá as despesas da letra “m” do parágrafo anterior;

n) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Shopping, Setor Leroy Merlin, Setor Office e Setor Estacionamento do Shopping**, que compreenderá as despesas da letra “n” do parágrafo anterior;

o) conta exclusiva as unidades autônomas dos **Setores Shopping, Setor Office e Setor Hotel**, que compreenderá as despesas da letra “o” do parágrafo anterior;

**Artigo 35** - Dentre as despesas da letra "a"; do parágrafo 2º, do artigo anterior, enunciam-se expressamente:

a) a remuneração do **Síndico**;

b) os serviços de manutenção, conservação e modernização de todos os equipamentos e instalações que são comuns a todos os **Setores** do empreendimento, inclusive, mas não exclusivamente, as despesas de convocação e de realização das Assembleias Gerais do Condomínio como um todo;

c) os serviços de limpeza, manutenção, do jardim e dos passeios públicos externos do empreendimento.

**Artigo 36** - As despesas da letra "a" do parágrafo segundo do artigo 34, com as ressalvas da presente convenção, serão suportadas por todos os Condôminos do empreendimento, na proporção das respectivas frações ideais.

**Parágrafo Primeiro** - Em cada uma das partes da edificação, conforme as alíneas do *caput* do presente artigo, os proprietários das unidades autônomas concorrerão de acordo com a proporcionalidade das frações ideais das respectivas unidades.

**Parágrafo Segundo** - Os proprietários das unidades autônomas do **Setor Shopping** poderão, por decisão tomada pela unanimidade das frações ideais da totalidade das

unidades autônomas que compõem dito **Setor Shopping**, estabelecer outra forma de rateio, entre si, das despesas condominiais de responsabilidade das unidades autônomas que compõem o referido **Setor Shopping**.

**Parágrafo Terceiro** - Verificada a hipótese prevista no parágrafo anterior, os proprietários que representem a unanimidade das frações ideais do **Setor Shopping** deverão encaminhar para o **Síndico** a devida deliberação para que a Administração do complexo, ao realizar o rateio das despesas condominiais de responsabilidade das unidades que compõem o Setor/subcondomínio adote a forma de rateio por eles estabelecida.

**Artigo 37** - As despesas das letras "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "l", "m", "n", e "o" do parágrafo 2º, do artigo 34, serão suportadas pelos condôminos proprietários de unidades autônomas do respectivo Setor/subcondomínio.

**Artigo 38** - Na repartição das despesas, observar-se-á, também, o seguinte:

a) as despesas com o pessoal, inclusive guarda e vigilância, que atendem somente à determinado Setor/subcondomínio serão suportadas somente pelos proprietários de unidades do respectivo Setor/subcondomínio; e,

b) as despesas de água, gás e luz, conforme as medições das concessionárias;

c) No que se refere as despesas decorrentes da manutenção, conservação e limpeza das fachadas do empreendimento, resta ajustado que:

c.1 O **Setor Shopping** e o **Setor Leroy Merlin**, ficarão responsáveis pelo pagamento dos custos de manutenção, conservação e limpeza das fachadas da base arquitetônica do empreendimento, do térreo ao 3º pavimento, inclusive, e das áreas de instalações relativas aos ditos **Setores** localizadas no 4º pavimento, de forma proporcional ao que disser respeito as partes da fachada próprias de cada um deles. Na hipótese de serem instalados jardins verticais, também conhecidos por parede verde, no Condomínio, o respectivo custo de instalação e manutenção jamais será absorvido pelo **Setor Leroy Merlin**.

c.2. O **Setor Office** e o **Setor Hotel** ficarão responsáveis pelo pagamento dos custos de manutenção, conservação e limpeza das fachadas da Torre, e também dos mesmos custos relativos a fachada do transbordo de acesso a estes **Setores**, no 4º pavimento.

**Parágrafo Único** - O condômino que, por ato próprio, de preposto ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade, der causa a aumento de despesa das áreas do Condomínio, responderá pelo custeio das mesmas.

**Artigo 39** - As despesas de reparação e conservação de aparelhos e instalações das unidades privativas correrão à custa individual do respectivo proprietário.

## Seção II DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

**Artigo 40** - As Despesas Extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento, bem como as obras, especialmente de reparação e manutenção dos serviços e partes de uso comum.

**Parágrafo Primeiro** - As despesas com obras de demolição e reconstrução serão reguladas na forma do Capítulo IV, Título 1, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, com as alterações posteriores.

**Parágrafo Segundo** - As despesas extraordinárias serão atendidas pelos condôminos, observados os mesmos critérios da Seção I do presente Capítulo.

## Seção III DO SEGURO

**Artigo 41** - O Condomínio, pelo seu órgão competente, promoverá o seguro total do empreendimento, contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição de todo ou partes do mesmo.

**Parágrafo Único:** O prêmio do seguro referido neste artigo será computado nas despesas de custeio ou ordinárias do Condomínio, fazendo-se, se possível, a separação dos Setores/subcondomínios, realizando-se a contabilização com observância do disposto no parágrafo 2º, artigo 34 e, no que couber as normas dos artigos 35 a 38.

## Seção IV DA FORMA DE PAGAMENTO E COBRANÇA

**Artigo 42** - Cada condômino concorrerá com as despesas que lhe couberem da seguinte forma:

I - A quota das despesas ordinárias será paga no local designado pelo **Síndico**, ou mediante boleto bancário, até o 10º (décimo) dia do mês seguinte;

II - As despesas extraordinárias serão pagas no local designado pelo **Síndico**, na época que for fixada pela Assembleia Geral que a autorizar.

**Parágrafo Único:** Nos recibos de pagamentos serão observadas as discriminações do artigo 34.

**Artigo 43** - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção, ou na data fixada pela Assembleia Geral, ficará sujeito aos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e à multa de 2% (dois por cento) sobre o total do débito.

**Parágrafo Único:** O débito, compreendendo o principal, juros e multa, estará sujeito à atualização monetária, pela aplicação mensal do IGP-M (Índice Geral de Preços Mercado) - da Fundação Getúlio Vargas ou, no caso da sua extinção pelo IPC (Índice de Preços ao Consumidor).

**Artigo 44** - A cobrança das contribuições dos Condôminos poderá ser feita por via bancária.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida por execução, na forma do Livro II, do Código de Processo Civil, combinado com o Parágrafo 2; do Art. 12, da Lei 4.591, de 16.12.1964, constituindo-se a ata da Assembleia Geral que aprovar a execução título líquido e certo, para os efeitos do Artigo 783, Inciso X, daquele Código.

## **Capítulo Nono** **DAS PENALIDADES**

**Artigo 45** - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente Convenção sujeitará o condômino ou o possuidor infrator à multa que for estabelecida na Assembleia Geral respectiva, que aprovar o orçamento de cada ano, multa esta diária, enquanto a infração perdurar sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

**Parágrafo Único** - A cobrança da multa referida no *caput* incumbirá ao **Síndico** ou ao

respectivo **Subsídico**, que a promoverá, em caso de necessidade, por via executiva, a qual não exclui o direito às demais ações competentes.

**Artigo 46** - Além da multa aludida no artigo anterior, bem como das penalidades previstas nesta Convenção, o Condômino que estiver em mora com suas contribuições não poderá:

- a) ser eleito **Síndico, Subsídico** ou membro do Conselho Consultivo; e,
- b) votar nas Assembleias Gerais.

## Capítulo Décimo DO REGIMENTO INTERNO

**Artigo 47** - Este Regimento Interno tem como finalidade, disciplinar a conduta e o comportamento de todos os Condôminos e/ou ocupantes, a qualquer título das unidades autônomas do Condomínio e Setores/subcondomínios do empreendimento “**PONTAL**”, ou que dele usufruam de qualquer forma, e reger-se-á para todos pela Lei Federal 4.591 de 16/12/1964 e outras posteriores.

### DIREITOS:

- a) dispor e gozar, como lhe aprouver, da unidade autônoma que lhe pertence dentro do estipulado nesta Convenção e no Regimento Interno do Condomínio, bem como no Regimento Interno do Setor/Subcondomínio respectivo, desde que não prejudique os direitos dos demais, nem comprometa a segurança e solidez do Condomínio ou seu bom nome;
- b) usar e gozar das partes de uso comum, de divisão proporcional, mas de forma a não causar dano, embaraço ou incômodo aos demais condôminos, observado o direito assegurado a determinadas unidades o uso exclusivo de áreas de uso comum;
- c) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, bem como solicitar informações ou esclarecimentos ao administrador; e,
- d) comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir e votar livremente.

### DEVERES:

- a) contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio e/ou do seu respectivo Setor/Subcondomínio, e efetuar seu pagamento no prazo estabelecido nesta Convenção e naquele estipulado para as despesas exclusivas do seu Setor/Subcondomínio;

b) zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum do Condomínio e/ou do Setor/Subcondomínio, o mesmo exigido dos seus empregados e servidores e ou prepostos;

c) cumprir e fazer cumprir o Regimento Interno desta Convenção e daquele a ser estipulado pelo Setor/Subcondomínio respectivo;

d) permitir o ingresso, em sua unidade, do **Síndico**, de seu preposto, ou do **Subsíncico**, quando for o caso, sempre que se fizer necessário para a realização de trabalhos relativos à estrutura geral do Condomínio ou Setor/subcondomínio, bem como para verificar o cumprimento desta Convenção e do Regimento Interno, e para exame das instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas, a fim de verificar se há desarranjos que estejam prejudicando os escoamentos comuns ou causando excessos, em horários pré-agendados com o responsável pela unidade com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência;

e) instruir seus empregados ou servidores e deles exigir o fiel cumprimento das obrigações regulamentares de vida do Condomínio, principalmente no que tange às vedações;

f) atender todas as exigências dos poderes públicos, especialmente às relativas à saúde, higiene, segurança, silêncio e ordem, atendendo as intimações que receber, realizando o que se fizer necessário à satisfação das exigências e respondendo pelas multas e penalidades a que der causa. Se as exigências disserem com atos ou fatos imputáveis ao condômino, poderão ser atendidas pela administração respectiva, que se ressarcirá dele por todas as despesas em decorrência disso acrescidas da taxa de administração de 10% (dez por cento) do seu valor, sem prejuízo das penalidades que o caso ensejar;

g) As atividades de carga e descarga de materiais e de mercadorias deverão ocorrer preferencialmente em horários diurno (das 7h às 19h), não sendo permitido, em nenhuma hipótese, o estacionamento ou a parada de veículos de carga e descarga nas vias do entorno imediato. Eventual chegada de veículos fora do horário aqui determinado, para realizar serviços de carga e descarga, o motorista deverá ser orientado a aguardar na área interna ao pátio de manobras, com o motor do veículo desligado;

h) Os veículos estacionados nas áreas de docas ou temporariamente em espera para os serviços de carga e descarga, mantenham os motores desligados, com vistas a minimizar os ruídos por estes gerados;

i) As docas com acesso diretos à via pública deverão permanecer fechadas durante as

operações de carga e descarga;

j) Prever a implantação de sistema de rodízio e otimização de horários com fornecedores, com vistas a evitar possíveis problemas de esperar e simultaneidade de operações junto às docas;

k) Instalar placas de sinalização junto aos portões de acesso às docas, com vistas a dar as informações e determinar os procedimentos a serem adotados pelos motoristas no ato da carga e descarga.

## **VEDAÇÕES:**

a) ferir de qualquer forma a estrutura do empreendimento ou praticar atos e atividades, ainda que esporádicas, capazes de danificar as unidades autônomas, de qualquer um dos Setores/subcondomínios e/ou partes de uso comum, prejudiciais à segurança, à salubridade, ao patrimônio, ou ao comércio dos demais Condôminos ou usuários, ou , ainda, à reputação do Condomínio;

b) mudar a forma externa do empreendimento em qualquer de suas partes, ou, ainda, decorar ou pintar as paredes externas e esquadrias, ressalvados os letreiros e logomarcas das operadoras ou estabelecimentos instalados no Empreendimento, colocados na fachada das unidades autônomas pertencentes ao **Setor Shopping** e ao **Setor Leroy Merlin**, em locais a serem definidos de comum acordo, por ditos Setores;

c) provocar vibrações prejudiciais às estruturas do empreendimento;

d) ultrapassar a carga elétrica prevista para a sua unidade autônoma;

e) instalar na sua unidade equipamento que provoque, por som ou ruído, incômodo ou prejuízo a outros condôminos ou usar rádios transmissores e receptores que causem a interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Condomínio ou Setor/subcondomínio;

f) remover o pó de tapetes e cortinas ou outros pertencentes nas janelas, bem como não promover a limpeza de sua unidade de forma prejudicial ao asseio das partes comuns;

g) estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros em locais visíveis nas áreas comuns;

h) colocar em peitoris, janelas, áreas internas, varandas e amuradas, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair, com exceção



das floreiras que são elementos da fachada, tornando perigosa a passagem pelas áreas externas e de circulação interna;

i) utilizar empregados do Condomínio ou do Setor/subcondomínio para benefício ou serviços particulares;

j) dar ordens aos empregados do Condomínio ou do Setor/subcondomínio, sem a prévia autorização do Síndico, do Subsíndico ou do supervisor;

k) fumar nas dependências de uso comum do empreendimento;

l) praticar atos em desacordo com os usos e costumes, com a ética comercial, com regulamentos e normas adotadas pelo Condomínio e/ou Setor/subcondomínio;

m) instalar maquinaria, equipamento, artigo ou mercadorias: (a) que, devido ao seu peso, tamanho, forma, dimensão ou operação, possam causar danos a quaisquer partes do Condomínio; (b) que ultrapassem a carga útil fixada para cada unidade, por metro quadrado, ou (c) que provoquem vibrações prejudiciais à estrutura, obrigando-se ainda, a jamais ultrapassar a capacidade da carga elétrica prevista;

n) transferir ou dar saída de mercadorias ou bens fora dos locais de expedição geral;

o) alterar a numeração das suas unidades autônomas, exceção feita as unidades do **Setor Shopping**, que poderão ser subdivididas por decisão exclusiva dos Condôminos deste **Setor**;

p) queimar lixo, detritos, refugos ou entulho, seja qual for a sua espécie, dentro das unidades autônomas, ou nas áreas de circulação e de uso comum;

q) utilizar quaisquer dependências para atividade política, sindical, religiosa ou para propaganda ou publicidade de qualquer espécie, exceção feita a normal utilização do Cento de Eventos e Convenções do **Setor Hotel** e das dependências do **Setor Shopping**, quando autorizadas pela administração deste **Setor**;

r) ingerir e utilizar as águas subterrâneas do aquífero freático em toda área do Condomínio, para qualquer finalidade, devendo somente ser utilizada a água regularmente fornecida pela rede pública de abastecimento de água, bem como fica vedado plantar árvores frutíferas ou produzir hortaliças e verduras na área do Condomínio. No caso de qualquer escavação no interior do perímetro do

empreendimento deverão ser utilizados equipamentos de proteção individual - EPI's - adequados, com o acompanhamento de um profissional habilitado;

#### **DA FISCALIZAÇÃO DO ACESSO AO SETOR OFFICE:**

a) O acesso as unidades do **Setor Office** se fará pelas escadas e elevadores, no horário dito normal, compreendido entre 7:00 e 19:00 horas nos dias de segunda a sexta feira e sempre mediante identificação na Portaria.

b) O acesso as unidades do **Setor Office** entre 19:00 horas de um dia e 7:00 horas do dia subsequente, aos sábados, domingos e feriados somente será permitido aos Condôminos, locatários, usufrutuários e comodatários dos conjuntos, bem como às pessoas por eles credenciadas ou autorizadas, mediante identificação.

c) Para os efeitos do item anterior, a portaria manterá a relação dos nomes dos Condôminos, usufrutuários, locatários e comodatários e das pessoas credenciadas ao acesso.

d) As autorizações de que trata o item 3 serão feitas caso a caso, com especificação do horário, em formulário próprio que será posto à disposição na portaria.

e) Poderão ser feitas autorizações verbais, através da telefonia interna, quando o Condômino for solicitado pela portaria, após a identificação da pessoa a ter acesso.

f) As normas estabelecidas nas letras "a" a "e" supra somente poderão ser alteradas por condôminos que representem 90% (noventa por cento) das unidades do **Setor Office**.

#### **DA FISCALIZAÇÃO DO ACESSO AO SETOR HOTEL:**

a) O acesso as unidades autônomas do **Setor Hotel** se fará pelas escadas e elevadores próprios e independentes de outro Setor/subcondomínio, sempre mediante identificação na respectiva Portaria e autorização dos Condôminos ou locatários;

b) Não poderão ser feitas autorizações verbais, através da telefonia interna, quando o Condômino for solicitado pela portaria, após a identificação da pessoa a ter acesso.

#### **DA UTILIZAÇÃO DAS DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM EM GERAL:**

As áreas de uso comuns exclusivas de determinado Setor/subcondomínio destinam-se ao uso exclusivo dos Condôminos titulares das unidades autônomas de dito Setor/subcondomínio ou aos ocupantes, a qualquer título das referidas unidades, os quais deverão observar os termos deste Regulamento Interno e os dispostos na Convenção

Condominial, utilizando ditas dependências adequadamente, primando pela preservação dos respectivos ambientes;

a) Não é permitido o uso de aparelhos sonoros nos corredores e nas áreas de uso comum do empreendimento, permitido apenas os de uso individual, exceção feita ao sistema de sonorização ambiental próprios de cada Setor/Subcondomínio;

b) Não é permitida a prática de brincadeiras que possam dificultar o uso nestas áreas aos demais condôminos;

c) Qualquer equipamento danificado pelo mau uso deverá ser reparado pelo Condômino responsável, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Regulamento Interno respectivo;

d) As dependências de uso comum são de uso exclusivo de proprietários, locatários ou ocupantes das unidades autônomas, assim como de seus familiares e convidados ou de seus funcionários, devidamente identificados na portaria.

e) Após a utilização das dependências de uso comum, as mesmas deverão ser entregues organizadas pelo condômino/ocupante responsável pela reserva, cabendo à administração providenciar vistoria e limpeza do local;

f) O Condômino/ocupante que reservar determinada dependência de uso comum, ficará responsável pelo respeito ao determinado neste artigo, devendo zelar para que seus convidados não perturbem os demais condôminos. Em caso de desrespeito, o mesmo será advertido e sujeito à multa;

g) O Condômino/ocupante responsabiliza-se integralmente por quaisquer danos causados as dependências de uso comum, em si ou seus ornamentos, utensílios e equipamentos;

h) Quaisquer defeitos detectados nos equipamentos, móveis e utensílios das dependências de uso comum deverão ser, imediatamente, comunicados à administração do Condomínio;

i) O volume de aparelhos de som, instrumentos, etc., deverá, obrigatoriamente, ser razoável de forma a não perturbar o descanso dos demais condôminos, em respeito ao silêncio;

j) O Condomínio não se responsabiliza por objetos pessoais esquecidos nos recintos das

dependências de uso comum;

k) É vedado fumar nas dependências de uso comum dos respectivos Setores/subcondomínios;

l) É expressamente vedada a presença de animais nas dependências dos **Setores Office e Setor Hotel**.

m) Cada um dos Setores/Subcondomínios, em especial o **Setor Centro Clínico**, deverá observar todas as normas brasileira vigentes atinentes ao manuseio e descarte de materiais, bem como as normas atinentes a segurança do trabalho.

### **DAS OBRAS E MUDANÇAS:**

1 - As obras e mudanças no **Setor Office** só poderão ser realizadas de segundas às sextas-feiras no horário das 19:00 às 22:00 horas, nos sábados e domingos das 7:30 às 22:00 horas, salvo se houver evento programado nas dependências da respectiva torre.

2 - As obras e mudanças no **Setor Shopping** só poderão ser realizadas nos dias e horários que vierem a ser definidos pela maioria dos Condôminos titulares das unidades autônomas que compõem dito Setor/subcondomínio, com a concordância do **Setor Leroy Merlin**, caso interfira na operação normal deste Setor, e, desde que comunicadas ao respectivo **Subsídico** com antecedência, mínima, 03 (três) dias úteis, observando-se sempre a lei do silêncio.

3 - Quaisquer obras que interfiram nas áreas de uso comum ou nos sistemas de incêndio e de ar condicionado ou na rede elétrica, deverão ser encaminhadas para prévia aprovação por parte da Administração.

4 - O Condômino responsável pelas obras deverá:

- a) Informar a relação das empresas, nome e RG dos funcionários que irão trabalhar;
- b) Utilizar os espaços destinados a carga e descarga e o elevador de serviços;
- c) Manter e responsabilizar-se pela limpeza das áreas condominiais usadas para realização da obra de sua unidade autônoma;
- d) Verificar sempre no final dos serviços se as janelas externas estão fechadas, luzes desligadas e torneiras fechadas;
- e) Retirar o lixo e o entulho de obras e colocá-los em *containers* do lado de fora do Condomínio, para posterior recolhimento;
- f) Comunicar a administração com 03 (três) dias úteis de antecedência quando houver a

necessidade de corte de energia do Condomínio.

**Artigo - 48** – Cada um dos Setores/subcondomínios do empreendimento poderá por decisão dos respectivos Condôminos estabelecer **Regimento Interno** próprio, no qual definiram horários e demais regras de convivência.

## **Capítulo Décimo Primeiro** **DA OPERAÇÃO DO SETOR HOTEL**

**Artigo 49** - Em vista da destinação hoteleira atribuída ao **Setor Hotel**, os Condôminos proprietários das Suítes ou de partes ideias das Suítes, deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todas as Suítes, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços.

**Parágrafo Primeiro** - Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das Suítes e respectivas áreas comuns do **Setor Hotel**, fica desde já aprovada a contratação a ser feita pela **INCORPORADORA** Melnick Even Castanheira de uma empresa especializada em operar empreendimentos hoteleiros, e com vasta experiência no mercado. O contrato entrará em vigor no ato da contratação e pelo prazo a ser ajustado com a empresa Operadora.

**Parágrafo Segundo** - Os Condôminos, assim, como aqueles que vierem a se tornar Condôminos proprietários de Suítes, ou de parte ideal das mesmas, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente aderirão aos instrumentos contratuais que viabilizarem a contratação da Operadora Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os Condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio.

**Parágrafo Terceiro** – Para a exploração hoteleira do **Setor Hotel** será constituída uma sociedade em conta de participação (“SCP”), sendo a Operadora Hoteleira a sócia ostensiva e os sócios participantes serão os proprietários das Suítes, ou de partes ideias das Suítes.

**Parágrafo Quarto** - As fachadas, a cobertura, áreas comuns e as Suítes do **Setor Hotel** serão disponibilizadas à Operadora Hoteleira de forma gratuita para divulgar e promover a sua marca e aquela que o hotel a ser instalado estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável o projeto específico de comunicação visual do Empreendimento Pontal e os termos do Contrato de Constituição da SCP e do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira.

**Parágrafo Quinto** - Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as unidades autônomas hoteleiras – Suítes – nesta Convenção, de forma a otimizar a exploração hoteleira, se for o caso.

**Parágrafo Sexto** – A Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e visitantes do hotel.

**Parágrafo Sétimo** – As **INCORPORADORAS** e o Síndico, futuramente, estão autorizados a celebrar contrato de prestação de serviços de administração, com a Operadora Hoteleira, para a administração do Subcondomínio do **Setor Hotel**, pelo prazo mínimo de 12 (doze) anos, com possibilidade de prorrogação obrigatória por igual prazo se cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Subcondomínio referido e a Operadora Hoteleira;

**Parágrafo Oitavo** – A SCP será constituída pelo prazo de 12 (doze) anos, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do **Setor Hotel** operando com a marca Double Tree by Hilton Porto Alegre, conforme Cláusula XVII do Contrato de Constituição da SCP, prorrogando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, salvo se qualquer das partes enviar notificação à outra parte comunicando seu desejo de não prorrogá-lo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses em relação ao término de cada período, nos termos da Cláusula XVII.1.2 do Contrato de Constituição da SCP.

**Parágrafo Nono** – É vedada aos condôminos proprietários de Suítes, ou de parte ideal das mesmas, a utilização direta de tais Suítes, sendo que a posse das mesmas caberá à SCP, com exploração unicamente pela Operadora Hoteleira, nos termos do Termo de Adesão. Caso os condôminos queiram utilizar uma Suíte, será tratado como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a Suíte que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a Suíte da qual ele é titular.

**Artigo 50** - Além dos demais deveres previstos nesta Convenção ou na legislação aplicável, são deveres e obrigações a serem cumpridas pelos Condôminos dos **Setor Hotel**:

- (a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre as Suítes, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora;
- (b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre as Suítes e áreas de uso comum do **Setor Hotel**, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;
- (c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;
- (d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do **Setor Hotel**, enquanto durar os contratos com ela celebrados;
- (e) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;
- (f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva Suíte, segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos;

**Artigo 51** – A critério das **INCORPORADORAS**, no que se refere as unidades autônomas do **Setor Hotel**, estas poderão ser alienadas de forma fracionada, em parte ideais, de forma que poderá haver mais de um proprietário por Suíte (os “Co-proprietários”), os quais estarão, portanto, em condomínio civil (pro indiviso) (o “Condomínio Voluntário”).

**Parágrafo Primeiro** – É de conhecimento dos condôminos proprietários de Suítes que, em razão da destinação destas, não comporta divisão cômoda, pois que concebido para ser explorado pela Operadora Hoteleira e não para uso direto do condômino, com espaços integrados e logicamente organizados, tudo sob administração única.

**Parágrafo Segundo** – Os Co-proprietários das unidades autônomas fracionadas deverão constituir um único representante/procurador para representar seus interesses, inclusive nas assembleias, salvo disposição em sentido contrário previsto em legislação superveniente.

**Parágrafo Terceiro** – Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

**Parágrafo Quarto** – Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Subcondomínio Setor Hotel poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do Co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário.

**Parágrafo Quinto** – No caso de um dos condôminos detentor de parte ideal da Suíte eximir-se do pagamento das despesas e dívidas da mesma, entender-se-á que está renunciando a sua parte ideal, em tal hipótese podem os demais condomínios de dita Suíte assumirem referidas despesas e dívidas, adquirindo assim a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem. Não havendo condômino que faça os pagamentos da parte ideal da unidade autônoma hoteleira objeto da renúncia, o Condomínio Voluntário não será dividido e nem extinto, cabendo ao Subcondomínio do Setor Hotel, adjudicar a parte ideal da Suíte e disponibilizar os recursos advindos de sua exploração hoteleira para fazer frente aos débitos condominiais.

**Parágrafo Sexto** – Para os atos decorrentes da regularização da transferência da parte ideal da Suíte do Condômino excluído ou inadimplente junto ao Cartório do Registro de Imóveis, à luz do art. 1.316 do Código Civil Brasileiro, fica instituída a presente cláusula-mandato, em caráter irrevogável e irretratável, em favor do Síndico do Condomínio, para que na qualidade de procurador promova os atos necessários à assinatura do instrumento público ou particular de transferência e de rratificação porventura necessários; represente dito condômino perante as repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Serviços Notariais e de Registro de Imóveis; promova a cobrança das despesas incorridas com a transferência e outras que sejam de sua responsabilidade do condômino em questão e, enfim, pratique todos os demais atos necessários ao alcance das finalidades para as quais os poderes são ora outorgados.

**Parágrafo Sétimo** – A Operadora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial do Subcondomínio Hotel para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência do Subcondomínio Hotel, quando necessário, sem que seja preciso



solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Subcondomínio Hotel, devendo, no entanto, justificar, com antecedência, a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

**Parágrafo Oitavo** – A Operadora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias do Subcondomínio Hotel, na forma prevista nesta Convenção, bem como poderá a Operadora Hoteleira convocar os Co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada Suíte (“Assembleias do Condomínio Voluntário”), sempre que julgar necessário.

I. Compete à Assembleia do Condomínio Voluntário deliberar acerca dos assuntos de interesse da Suíte e seus Co-proprietários, tais como, mas não se limitando, a: (i) modificação de mobília e da decoração; (ii) medidas de manutenção e conservação;

II. É lícito ao Multiproprietário se fazer representar nas Assembleias do Condomínio Voluntário por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, podendo ser outro Multiproprietário, ou não.

III. Os Co-proprietários poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita, que só será admitida se recebida antes do início de cada deliberação. As declarações de voto deverão ser encaminhadas à Operadora Hoteleira por carta, e-mail ou mensagem que permita a confirmação do recebimento.

IV. Das decisões tomadas na Assembleia do Condomínio Voluntário será lavrada uma Ata, devendo conter: (i) resumo dos fatos ocorridos; (ii) o número de Co-proprietários presentes e representados; (iii) o número de votos contra ou a favor de qualquer das propostas apresentadas. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos Co-proprietários que estiverem presentes na Assembleia do Condomínio Voluntário.

V. As deliberações das Assembleias do Condomínio Voluntário obrigam todos os Co-proprietários, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo à Operadora Hoteleira executá-las e fazê-las cumprir.

VI. A Operadora Hoteleira deverá comparecer em todas as Assembleias, a fim de esclarecer dúvidas e responder a questionamentos dos Co-proprietários, além de prestar contas de suas atividades relativamente à gestão da Suíte.

VII. As regras previstas para as Assembleias do Condomínio aplicar-se-ão, no que couber, às Assembleias do Condomínio Voluntário.

## Capítulo Décimo Segundo

### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 52** - No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento, e tendo em vista dar continuidade administrativa, até a realização da primeira Assembleia Geral Ordinária, a administradora será indicada pelas **INCORPORADORAS**, que ficam investidas de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no devido contrato.

**Artigo 53** - No caso de alienação de unidade privativa, o transmitente, deverá comunicar ao **Síndico** ou ao **Subsíncico**, quando for o caso, a qualificação e o endereço atualizado do adquirente.

**Artigo 54** - Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, posse, uso, ou gozo da unidade privativa, devem os condôminos dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários ou locatários das disposições da presente Convenção.

**Artigo 55** - A herança será representada perante o Condomínio pelo inventariante, ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

**Artigo 56** - A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

**Artigo 57** - O **Síndico** fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os Condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

**Artigo 58** - As chaves das casas de máquinas e demais dependências comuns do Condomínio, ficarão sempre em local designado pelo **Síndico** que as passará aos seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em unidade que não a do **Síndico** ou de seus representantes do Condomínio, devendo sempre existir em compartimento específico do Condomínio, duplicata das mesmas, para uso de emergência.

**Artigo 59** – Só com a anuência expressa do **Síndico** e mediante solicitação escrita do respectivo Condômino, os empregados do Condomínio aceitarão chaves das unidades em

caso de ausência, locação, mudança, mudança de inquilino, etc e em qualquer hipótese sob exclusiva e total responsabilidade do Condômino interessado.

**Artigo 60** – É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, de agenciadores, ofertantes de coisas ou serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. O ingresso de qualquer pessoa estranha ao Condomínio só será permitido com a anuência do Condômino visitado.

**Artigo 61** – O Condomínio e/ou os Setores/subcondomínios não serão responsáveis:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos;
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos aos empregados do Condomínio;
- d) por roubos de carros, seus acessórios, na garagem ou estacionamento.

**Artigo 62** – Incumbe ao zelador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do **Síndico**, fiscalizar o fiel cumprimento do Regulamento Interno.

**Artigo 63** – Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, reunidos em Assembleia regularmente convocada para tal fim; para a reforma do Regimento Interno do Condomínio o *quorum* será de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, observado sempre o disposto no parágrafo segundo do artigo 26, ou seja, os votos serão sempre proporcionais às frações ideais no solo pertencentes a cada condômino.

**Parágrafo Único** - Para a apuração do quórum alteração da presente Convenção e as formas de rateio das despesas, previstas nos artigos 35, 36, 37, 38 e 39, será exigido o voto de 80% (oitenta) da totalidade das frações ideais dos Condôminos.

**Artigo 64** - Considerando suas peculiaridades jurídicas e construtivas, o Condomínio terá diferentes e independentes Fundos de Reserva, um para cada Setor/Subcondomínios.

**Parágrafo Primeiro** - O valor correspondente ao Fundo de Reserva será cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns ordinárias e constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal ordinária de cada condômino de cada Setor/subcondomínio;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta convenção e que venham a ser cobrados dos condôminos de cada Setor/subcondomínio;
- c) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva de cada Setor/subcondomínio.

**Parágrafo Segundo** - O valor de cada Fundo de Reserva terá o limite que vier a ser estabelecido no regimento interno; o valor que o ultrapassar será rateado somente entre os condôminos do Setor/subcondomínio respectivo.

**Parágrafo Terceiro** - O fundo de reserva, de cada Setor/subcondomínio, poderá ser utilizado pelo respectivo Setor/subcondomínio para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis e para outros fins determinados pelas respectivas assembleias, devendo ser reposta a importância retirada do fundo, devidamente corrigida, assim que houver.

**Artigo 65** - Em respeito a concepção e destinação comercial do Empreendimento, fica vedado aos condôminos proprietários de unidades autônomas pertencentes ao mesmo, utilizá-las para fins de moradia e/ou residência.

## **Capítulo Décimo Terceiro**

### **DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**Artigo 66** - Às incorporadoras do empreendimento fica assegurado o direito de manterem os seus respectivos logotipos ou outros sinais indicativos de seus nomes e atividades empresariais, em locais a serem oportunamente definidos em comum acordo entre elas, sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondentes.

## **Capítulo Décimo Quarto**

### **DO FORO**

**Artigo 67** - Para dirimir qualquer controvérsia com base na presente convenção, será

competente o foro da Cidade de Porto Alegre.

Porto Alegre, 27 de junho de 2018.

**MELNICK EVEN CASTANHEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Marcelo Guedes

Claudia Marques de Lima

**BM PAR EMPREENDIMENTO S/A**

Saul Veras Boff