

**ESCRITURA DE DESCRIÇÃO E CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR
A SER CONSTRUÍDO NO LOTE 1 DO PA 42.847,
LAVRADA NAS NOTAS DO 10º OFÍCIO, LIVRO 5253,
FLS. 081, DE 25/11/94.**

**CAPÍTULO I - DAS PARTES COMUNS E PARTES AUTÔNOMAS - DESCRIÇÃO,
DISCRIMINAÇÃO E USO.**

ART. 1º - O "EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR", QUE APÓS SUA CONCLUSÃO TOMARÁ O Nº 161 DA RUA DO OUVIDOR, E NUMERAÇÃO SUPLEMENTAR PELA RUA URUGUAIANA, Nº 86, NESTA CIDADE, É CONSTITUÍDO: A) DE UM SHOPPING CENTER, DENOMINADO SHOPPING CENTER PAÇO DO OUVIDOR, COMPOSTO DE DOIS PAVIMENTOS DESTINADOS A LOJAS ("A" A "M"; 101/104; 201/204), MAIS SUBSOLO TAMBÉM DESTINADO A LOJAS (SS 101/SS 112), E AINDA DEPÓSITOS PARA TRÊS LOJAS (SS 104, SS 109 E SS 111) LOCALIZADOS NO 2º SUBSOLO PARA SERVIÇOS; B) DE UM CENTRO PROFISSIONAL (C.P.), DENOMINADO TORRE PAÇO DO OUVIDOR, COMPOSTO DE TREZE PAVIMENTOS DESTINADOS A SALAS COMERCIAIS (401/414; 501/514; 601/606, 607, 611/614, 701, 801, 901, 1001, 1101/1110 A 1301/1310, 1401/1406 E 1501/1506); C) DE ÁREAS COMUNS DISCRIMINADAS NO CORPO DA PRESENTE CONVENÇÃO, TUDO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA PREFEITURA DESTA CIDADE DO RIO DE JANEIRO NO PROCESSO Nº 06/370.393/81, COM AS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS EM 27.01.92, 22.10.92 E 09.02.93.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR SITO NO LOTE 1 DO PA 42847, ASSIM SE DESCREVERÁ: EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR COMPOSTO DOS SEGUINTE PAVIMENTOS:

SUB-SOLO - SERÁ COMPOSTO DE: DEPÓSITOS DAS LOJAS SS-104, SS-109 E SS-111 TENDO 267,94M² DE ÁREA REAL E 200,96M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; CASA DE MÁQUINAS, AR CONDICIONADO E CASA DE MÁQUINAS EXAUSTÃO TENDO 48,10M² DE ÁREA REAL E 36,08M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL; ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, CIRCULAÇÕES, HALL SERVIÇO, W.C., CASAS DE BOMBAS, POÇOS ÁGUAS SERVIDAS, SALAS DE MANUTENÇÃO, LOCAL DO COMPACTADOR, DEPÓSITO, CABINE DE MEDIÇÃO, LOCAL TELERJ, POÇOS DOS ELEVADORES E CAIXAS-D'ÁGUA TENDO 714,34M² DE ÁREA REAL E 568,74M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 1.030,38M² DE ÁREA REAL E 805,78M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA ESTE PAVIMENTO.

SUB-LOJA - SERÁ COMPOSTO DE: 12 LOJAS DE GALERIA NUMERADAS DE SS-101 A SS-112 TENDO $544,51\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $408,38\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÃO (MALL), HALL, FOOD PLAZA, SANITÁRIO MASCULINO, SANITÁRIO FEMININO, DUTOS DE AR, EXAUSTÃO DAS LOJAS E LOCAL DE LIXEIRA TENDO $435,08\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $652,62\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO DE ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO $50,79\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $41,78\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE $1.030,38\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $1.102,78\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA ESTE PAVIMENTO.

1º PAVIMENTO DE LOJAS - SERÁ COMPOSTO DE: 16 LOJAS, SENDO 12 DENOMINADAS DE "A" A "M" PELA RUA DO OUVIDOR, Nº 161, MAIS 4 SITUADAS NO INTERIOR DO SHOPPING NUMERADAS DE 101 A 104 TENDO $504,53\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $378,40\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", SANITÁRIO MASCULINO E SANITÁRIO FEMININO, DUTOS DE AR E EXAUSTÃO DAS LOJAS TENDO $40,11\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $54,36\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", GALERIA, HALL DE SERVIÇO, CIRCULAÇÃO, ANTE-CAMARAS, ESCADAS, LOCAL DE LIXEIRA SHAFTS, VENTILAÇÃO DE ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO $442,43\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $597,19\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE $994,07\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $1.029,95\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA ESTE PAVIMENTO.

2º PAVIMENTO DE LOJAS - SERÁ COMPOSTO DE: 4 LOJAS DE GALERIA, NUMERADAS DE 201 A 204 TENDO $405,88\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $304,41\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", SANITÁRIO MASCULINO E SANITÁRIO FEMININO, CIRCULAÇÃO, GALERIAS (MALL), DUTOS DE AR E EXAUTÃO DAS LOJAS TENDO $247,07\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $359,55\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", GALERIA (MALL), HALL DE SERVIÇO, HALL DE ELEVADORES, CIRCULAÇÃO, LOCAL DE LIXEIRA, SHAFTS, ANTE-CÂMARAS, VENTILAÇÃO DE ANTE-CÂMARA, ESCADAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO $270,28\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $338,97\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE $923,23\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $1.002,93\text{m}^2$ DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

3º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 12 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 301 A 312 TENDO $661,94\text{m}^2$ DE ÁREA REAL E $661,94\text{m}^2$ DE

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; DUTOS DE EXAUSTÃO, TENDO 11,70M² DE ÁREA REAL E 5,88M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL"; APARTAMENTO DO PORTEIRO (SALA, QUARTO, CIRCULAÇÃO, COZINHA E BANHEIRO), REFEITÓRIO, COPA, CASA DE MÁQUINAS DE EXAUSTÃO, CASA DE MÁQUINAS DE ELEVADOR DE SERVIÇO, SANITÁRIO MASCULINO E SANITÁRIO FEMININO, CIRCULAÇÃO, HALL DOS ELEVADORES, LOCAL DE LIXEIRA, ANTE-CÂMARAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO DE ANTE-CÂMARAS, ESCADAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 363,92M² DE ÁREA REAL E 334,61M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 1.037,62M² DE ÁREA REAL E 1.002,43M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA ESTE PAVIMENTO.

4º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 14 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 401 A 414 TENDO 556,41M² DE ÁREA REAL E 556,41M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, LOCAL DE LIXEIRA, DUTOS E EXAUSTÃO TENDO 100,00M² DE ÁREA REAL E 98,44M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, VENTILAÇÃO DE ANTE-CÂMARA, SHAFTS, TERRAÇO, ESCADAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 381,21M² DE ÁREA REAL E 280,65M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 1.037,62M² DE ÁREA REAL E 935,50M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

5º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 11 SALAS COMERCIAIS, SENDO 10 NUMERADAS DE 501 A 510, TODAS COM UM BANHEIRO, E UMA SALA DE NÚMERO 511, COM TRÊS BANHEIROS E UM DEPÓSITO TENDO 565,85M² DE ÁREA REAL E 565,85M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS DE EXAUSTÃO, E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 90,56M² DE ÁREA REAL E 89,00M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS, ESCADAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 68,87M² DE ÁREA REAL E 46,40M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 725,28M² DE ÁREA REAL E 701,25M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA CADA PAVIMENTO.

6º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 11 SALAS COMERCIAIS, SENDO 10 NUMERADAS DE 601/606 E 611/614, TODAS COM UM BANHEIRO, E UMA SALA DE NÚMERO 607, COM DOIS BANHEIROS TENDO 565,85M² DE ÁREA REAL E 565,85M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS DE EXAUSTÃO, E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 90,56M² DE ÁREA REAL E

89,00m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS, ESCADAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 68,87m² DE ÁREA REAL E 46,40m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 725,28m² DE ÁREA REAL E 701,25m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA CADA PAVIMENTO.

7º, 8º E 10º PAVIMENTOS - SALÃO COMERCIAL COM SANITÁRIO MASCULINO E SANITÁRIO FEMININO, DOIS BANHEIROS, UMA COPA E UM DEPÓSITO TENDO 589,13m² DE ÁREA REAL E 589,13m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS EXAUSTÃO E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 67,28m² DE ÁREA REAL E 65,72m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL"; ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES, TENDO 68,87m² DE ÁREA REAL E 46,40m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL"; PERFAZENDO UM TOTAL DE 725,28m² DE ÁREA REAL E 701,25m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA CADA PAVIMENTO.

9º PAVIMENTO - SALÃO COMERCIAL COM SANITÁRIO MASCULINO E SANITÁRIO FEMININO, UMA COPA E UM DEPÓSITO TENDO 589,13m² DE ÁREA REAL E 589,13m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS"; CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS EXAUSTÃO E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 67,28m² DE ÁREA REAL E 65,72m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL"; ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES, TENDO 68,87m² DE ÁREA REAL E 46,40m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL"; PERFAZENDO UM TOTAL DE 725,28m² DE ÁREA REAL E 701,25m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA CADA PAVIMENTO.

11º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 10 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 1101 A 1110 TENDO 403,49m² DE ÁREA REAL E 403,49m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, LOCAL DE LIXEIRA, DUTOS EXAUSTÃO E TERRAÇO TENDO 252,92m² DE ÁREA REAL E 208,49m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DE ELEVADORES TENDO 68,87m² DE ÁREA REAL E 46,40m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL"; PERFAZENDO UM TOTAL DE 725,28m² DE ÁREA REAL E 658,38m² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO PARA ESTE PAVIMENTO.

12º E 13º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 10 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 1201/1210 A 1301/1310 TENDO 408,36M² DE ÁREA REAL E 408,36M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÃO, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS EXAUSTÃO E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 75,94M² DE ÁREA REAL E 74,54M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 68,87M² DE ÁREA REAL E 46,40M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 553,17M² DE ÁREA REAL E 529,30M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

14º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 6 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 1401 A 1406 TENDO 246,00M² DE ÁREA REAL E 246,00M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS EXAUSTÃO, LOCAL DE LIXEIRA E TERRAÇO TENDO 238,30M² DE ÁREA REAL E 194,07M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARA, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 68,87M² DE ÁREA REAL E 46,40M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 553,17M² ÁREA REAL E 486,47M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

15º PAVIMENTO - TIPO - SERÁ COMPOSTO DE: 6 SALAS COMERCIAIS, TODAS COM BANHEIRO, NUMERADAS DE 1501 A 1506 TENDO 246,00M² DE ÁREA REAL E 246,00M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS PRIVATIVAS", CIRCULAÇÕES, HALL DOS ELEVADORES, DUTOS EXAUSTÃO E LOCAL DE LIXEIRA TENDO 66,18M² DE ÁREA REAL E 64,98M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", ANTE-CÂMARAS, ESCADAS, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS E POÇOS DOS ELEVADORES TENDO 68,87M² DE ÁREA REAL E 46,40M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 381,05M² DE ÁREA REAL E 357,38M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

TELHADO - SERÁ COMPOSTO DE CASA DE MÁQUINAS DE VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO, TENDO 81,30M² DE ÁREA REAL E 40,6+5M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", E CASA DE BOMBAS CONTRA INCÊNDIO, LOCAL DO BARRILETE, CASA DE BOMBAS, LOCAL DO GERADOR, SALA DE CONTROLE, DEPÓSITOS, POÇOS DOS ELEVADORES, CIRCULAÇÃO, TERRAÇO, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS, ANTE-CÂMARAS E ESCADAS, TENDO 304,12M² DE ÁREA REAL E 222,83M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE

DIVISÃO PROPORCIONAL", PERFAZENDO UM TOTAL DE 385,42M² DE ÁREA REAL E 263,48M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, PARA ESTE PAVIMENTO.

CASA DE MÁQUINAS - SERÁ COMPOSTA DE CASA DE MÁQUINAS DOS ELEVADORES, CAIXAS-D'ÁGUA, LOCAL PARA CHILLERS, CIRCULAÇÃO, SHAFTS, VENTILAÇÃO ANTE-CÂMARAS, ANTE-CÂMARAS E ESCADA, PERFAZENDO UM TOTAL DE 364,73M² DE ÁREA REAL E 241,15M² DE ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO, AMBAS "ÁREAS DE USO COMUM DE DIVISÃO PROPORCIONAL", PARA ESTE PAVIMENTO.

PARÁGRAFO ÚNICO: SEM PREJUÍZO DAS ÁREAS DE USO COMUM, O INCORPORADOR PODERÁ ALTERAR A DISPOSIÇÃO INTERNA DAS SALAS E LOJAS, INCLUSIVE COM MODIFICAÇÕES DA NUMERAÇÃO E METRAGEM ORIGINAIS E ALTERAÇÕES NAS FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO E COEFICIENTES DE RATEIO DAS DESPESAS GERAIS E ESPECÍFICAS. ATÉ A COMERCIALIZAÇÃO DA PRIMEIRA UNIDADE TODA E QUALQUER ALTERAÇÃO PODERÁ SER FEITA AO LIVRE ARBITRÍO DO INCORPORADOR. ENTRETANTO A PARTIR DA COMERCIALIZAÇÃO DE UMA OU MAIS UNIDADES E DEPOIS DA CONCESSÃO DO "HABITE-SE" AS ALTERAÇÕES NA DISPOSIÇÃO E METRAGENS, FRAÇÕES IDEAIS E COEFICIENTES DE RATEIO DE DESPESAS GERAIS E ESPECÍFICAS SÓ PODERÃO SER FEITAS MEDIANTE PRÉVIA AUTORIZAÇÃO DOS ADQUIRENTES.

ART. 2º - AS LOJAS DESCRITAS NA SUBLOJA, 1º E 2º PAVIMENTO DE LOJAS QUE CONSTITUEM O SHOPPING CENTER PAÇO DO OUVIDOR, REGER-SE-ÃO PELAS NORMAS DA PRESENTE CONVENÇÃO, NO QUE COUBER, BEM COMO PELAS NORMAS DE ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING.

ART. 3º - AS PARTES COMUNS SÃO DE PROPRIEDADE E USO COMUM DE TODOS OS CONDÔMINOS, E COMO TAL INSUSCETÍVEIS DE DIVISÃO E DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA POR QUALQUER CONDÔMINO, RESSALVADO O DISPOSTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DESTE ARTIGO, NO ARTIGO 7º E SEUS PARÁGRAFOS E ARTIGO 8º. ALÉM DOS ELEMENTOS INDICADOS NA DESCRIÇÃO DA CLÁUSULA ANTERIOR, CONSTITUEM PARTES COMUNS TUDO O QUE SE PRESTE À SERVIENTIA COMUM DOS CONDÔMINOS, ASSIM COMO O TERRENO, AS FUNDAÇÕES E A ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO DO EDIFÍCIO, AS PARTES EXTERNAS, AS ÁREAS INTERNAS DE VENTILAÇÃO, AS VIGAS E COLUNAS, OS PISOS DE CONCRETO ARMADO, AS FACHADAS, A REDE PRIMÁRIA DAS INSTALAÇÕES DE ÁGUA, LUZ, FORÇA, GÁS E ESGOTO, OS COLETORES DE LIXO, OS ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E DEMAIS EQUIPAMENTOS, OS CONDUTORES DE ÁGUAS PLUVIAIS E TODAS AS INSTALAÇÕES DE FIM PROVEITOSO À TOTALIDADE OU A GRUPO DE UNIDADES AUTÔNOMAS.

PARÁGRAFO ÚNICO - FICA ASSEGURADO AO(A)(S) PROPRIETÁRIO(A)(S) DO SHOPPING CENTER PAÇO DO OUVIDOR O DIREITO PERPÉTUO E IRREVOGÁVEL AO USO E GOZO PLENO DAS PARTES COMUNS DESIGNADAS " MALL ", LOCALIZADAS NA SUB-LOJA E 1º E 2º

PAVIMENTOS, ASSIM ENTENDIDO AS GALERIAS, PRAÇAS OU CORREDORES PARA OS QUAIS SE ABREM OS ESPAÇOS COMERCIAIS DESTINADOS À CIRCULAÇÃO DO PÚBLICO, PODENDO, NESTE LOCAL, INSTALAR, TEMPORARIAMENTE OU NÃO, QUIOSQUES, BALCÕES, STANDS E TUDO QUE SE DESTINE À ATIVIDADE COMERCIAL DO SHOPPING CENTER.

ART. 4º - SÃO CONSIDERADAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO DE CADA CONDÔMIO, ALIENÁVEIS INDEPENDENTEMENTE DO CONSENTIMENTO DOS DEMAIS, AS UNIDADES AUTÔNOMAS, COMO TAIS CONSIDERADOS, AS LOJAS E AS SALAS, UNIDADES AUTÔNOMAS ESSAS À QUE CORRESPONDERÃO, COMO PARTE DELAS INSEPARÁVEIS, FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO E PARTES COMUNS, DE ACORDO COM A DISCRIMINAÇÃO QUE SE SEGUE:

SUB-SOLO DE LOJAS: LOJA SS-101 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,1108/1000000; LOJA SS-102 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,0653/1000000; LOJA SS-103 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,2875/1000000; LOJA SS-104 - FRAÇÃO IDEAL DE 5,2981/1000000; LOJA SS-105 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,5216/1000000; LOJA SS-106 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,4324/1000000; LOJA SS-107 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,4324/1000000; LOJA SS-108 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,5219/1000000; LOJA SS-109 - FRAÇÃO IDEAL DE 5,0838/1000000; LOJA SS-110 - FRAÇÃO IDEAL DE 2,3564/1000000; LOJA SS-111 - FRAÇÃO IDEAL DE 6,0755/1000000; LOJA SS-112 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8690/1000000; 1º PAVIMENTO DE LOJAS: RUA DO OUVIDOR, Nº 161 LOJA "A" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,6271/1000000; LOJA "B" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,7613/1000000; LOJA "C" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,9385/1000000; LOJA "D" - FRAÇÃO IDEAL DE 1,4232/1000000; LOJA "E" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,7455/1000000; LOJA "F" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8229/1000000; LOJA "G" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,7537/1000000; LOJA "H" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,7580/1000000; LOJA "I" - FRAÇÃO IDEAL DE 1,1144/1000000; LOJA "J" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8601/1000000; LOJA "L" - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8586/1000000; LOJA "M" - FRAÇÃO IDEAL DE 1,0439/1000000; LOJA 101 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,9169/1000000; LOJA 102 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8687/1000000; LOJA 103 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8865/1000000; LOJA 104 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,0660/1000000; 2º PAVIMENTO DE LOJAS: LOJA 201 - FRAÇÃO IDEAL DE 2,9528/1000000; LOJA 202 - FRAÇÃO IDEAL DE 2,6915/1000000; LOJA 203 - FRAÇÃO IDEAL DE 3,5226/1000000; LOJA 204 - FRAÇÃO IDEAL DE 2,8058/1000000; TIPO 3º AO 15º PAVIMENTO DE SALAS: SALAS 301 E 306 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3066/1000000; SALAS 302/602 E 1102/1502 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,2864/1000000; SALAS 303/603 E 1103/1503 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3189/1000000; SALAS 304/604 E 1104/1504 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3189/1000000; SALAS 305/605 E 1105/1505 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,2864/1000000; SALA 307 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,7317/1000000; SALA 308 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3999/1000000; SALA 309 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3694/1000000; SALA 310 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,4983/1000000; SALA 311 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,4212/1000000; SALA 312 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,8395/1000000; SALAS 401/601, 406/606 E 1106/1306 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,2790/1000000; SALAS 407, 507, 414, 614, 1107/1307 - FRAÇÃO

IDEAL DE 0,4114/1000000; SALAS 410 E 411 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,2882/1000000; SALAS 408, 409, 508, 509, 412, 413, 612, 613, 1108, 1109, 1208, 1209, 1308 E 1309 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,2751/1000000; SALAS 511 E 607 - FRAÇÃO IDEAL DE 1,2860/1000000; SALAS 510, 611, 1110, 1210 E 1310 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3244/1000000; SALÕES 701/1001 - FRAÇÃO IDEAL DE 4,3406/1000000; SALAS 1101, 1406 E 1506 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3191/1000000; SALAS 1201/1501 - FRAÇÃO IDEAL DE 0,3566/1000000.

PARÁGRAFO ÚNICO: A DESCRIÇÃO DAS ÁREAS DE USO PRIVATIVO E DE USO COMUM FOI EFETIVADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO (PROCESSO Nº 06/370.393/81, COM ALVARÁ DE 22.10.92), RESSALVANDO-SE, POR CONSEQUENTE, AS MODIFICAÇÕES QUE EVENTUALMENTE POSSA SOFRER O REFERIDO PROJETO.

CAPÍTULO II - DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO

ART. 5º - AS LOJAS E SALAS DO EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR SE DESTINAM AO USO COMERCIAL. É PROIBIDA SUA UTILIZAÇÃO PARA FINS RESIDENCIAIS, MESMO QUE EM CARÁTER TRANSITÓRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É PROIBIDA, NAS SALAS E LOJAS A INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DE NEGÓCIO PERTINENTE A FUNERÁRIA, CARVOARIA, QUITANDA, RESTAURANTE, BAR, LANCHONETE, AÇOUGUE, PEIXARIA, CULTOS RELIGIOSOS, TINTURARIA, MATERIAIS EXPLOSIVOS, TINTAS, COMBUSTÍVEIS, CASA DE ANIMAIS E AVES ABATIDAS E OUTROS QUE, POR SUA NATUREZA, POSSAM TRAZER PERTURBAÇÃO AO USO DO EDIFÍCIO, EM RAZÃO DE SUA FINALIDADE COMERCIAL, OU COMPROMETER SEU CONCEITO E BOM NOME.

PARÁGRAFO SEGUNDO: NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NO PARÁGRAFO ANTERIOR, SERÁ FACULTADO A INSTALAÇÃO NAS LOJAS DA SUBLOJA E DO 1º E 2º PAVIMENTOS E NAS SALAS 1101 E 1406, DE RESTAURANTES, DE CASAS DE CHÁ OU LANCHONETES DE ALTA CATEGORIA.

ART. 6º - OS ANÚNCIOS E LETREIROS LUMINOSOS DAS LOJAS SERÃO UNICAMENTE INSTALADOS NOS LOCAIS PARA TAL FIM DESTINADOS, DE ACORDO COM O MODELO E MATERIAL JÁ PADRONIZADOS NO PROJETO. SERÃO PROJETADOS DE FORMA A NÃO CAUSAREM INCÔMODO OU PREJUÍZO ÀS UNIDADES VIZINHAS. OBEDECERÃO A COMANDO ÚNICO PERTENCENTE À ADMINISTRAÇÃO DO SHOPPING CENTER E PERMANECERÃO OBRIGATORIAMENTE ACESOS NO MÍNIMO DAS 7 ÀS 22 HORAS DOS DIAS ÚTEIS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: SERÁ EXPRESSAMENTE PROIBIDA A INSTALAÇÃO DE LETREIROS LUMINOSOS OU QUALQUER OUTRO TIPO DE ANÚNCIOS NAS FACHADAS DOS ANDARES QUE COMPÕEM A TORRE DE ESCRITÓRIOS DO EDIFÍCIO PAÇO DO OUVIDOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A INSTALAÇÃO DE LETREIROS LUMINOSOS OU QUALQUER OUTRO TIPO DE ANÚNCIO NAS FACHADAS DOS ANDARES QUE COMPÕEM O SHOPPING CENTER, SERÃO DETERMINADAS PELO(A)(S) SEU(S) PROPRIETÁRIO(A)(S).

PARÁGRAFO TERCEIRO: AS DISPOSIÇÕES DESTE ARTIGO E SEU PARÁGRAFOS SÓ PODERÃO SER ALTERADOS POR DECISÃO UNÂNIME DOS PROPRIETÁRIOS DE CADA SETOR INTERESSADO (SHOPPING CENTER OU TORRE) CONFORME DISPOSTO NO ARTIGO 38 ADIANTE.

ART. 7º - NA HIPÓTESE EM QUE TODAS AS UNIDADES DE UM MESMO PAVIMENTO TENHAM UM ÚNICO PROPRIETÁRIO OU LOCATÁRIO COMUM, A CIRCULAÇÃO INTERNA DO PAVIMENTO FICARÁ AFETA AO USO DO PROPRIETÁRIO OU LOCATÁRIO ÚNICO, QUE PODERÁ ISOLÁ-LA, SE O QUISER. O USO EXCLUSIVO AQUI ESTABELECIDO NÃO PODERÁ, ENTRETANTO, PREJUDICAR O ACESSO À ÁREA DE CIRCULAÇÃO DOS ELEVADORES E DAS ESCADAS, BEM COMO AOS MEDIDORES E CAIXAS DE PASSAGEM.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A DISPOSIÇÃO DO PRESENTE ARTIGO APLICAR-SE-Á TAMBÉM EM CASOS DE GRUPAMENTO DE DUAS OU MAIS UNIDADES CONTÍGUAS, SEMPRE QUE TAL SEJA POSSÍVEL, SEM PREJUÍZO DO LIVRE ACESSO E CIRCULAÇÃO ENTRE AS DEMAIS UNIDADES DO PAVIMENTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A CONCESSÃO DE QUE TRATA O PRESENTE ARTIGO E SEU PARÁGRAFO PRIMEIRO SERÁ DADA A TÍTULO GRATUITO E EM DOCUMENTO ASSINADO PELO SÍNDICO, QUE NÃO PODERÁ RECUSÁ-LA, DESDE QUE A PRETENSÃO NÃO FIRA AS DISPOSIÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO E REGULAMENTO INTERNO.

PARÁGRAFO TERCEIRO: O INÍCIO DAS OBRAS DE ADAPTAÇÃO DEPENDERÁ DE PRÉVIA APROVAÇÃO DAS AUTORIDADES PÚBLICAS COMPETENTES. A CONCESSÃO TERÁ CARÁTER PRECÁRIO, PODENDO SER CANCELADA A TODO TEMPO QUE O EXIJA O INTERESSE DA COMUNIDADE CONDOMINIAL. CASSADA A CONCESSÃO, O CONCESSIONÁRIO TERÁ PRAZO NÃO SUPERIOR A 30 (TRINTA) DIAS PARA RETIRAR OS ELEMENTOS DIVISÓRIOS E RESTITUIR AS PARTES COMUNS, DEVIDAMENTE REPARADAS E PINTADAS, AO USO GERAL.

ART. 8º - FICA ASSEGURADO AO PROPRIETÁRIO DA SALA 1101, O DIREITO PERPÉTUO E IRREVOGÁVEL AO USO E GOZO DO TERRAÇO DESCOBERTO LOCALIZADO NO 11º PAVIMENTO; BEM COMO FICA ASSEGURADO AO PROPRIETÁRIO DA SALA 1406, O DIREITO PERPÉTUO E IRREVOGÁVEL AO USO E GOZO DO TERRAÇO DESCOBERTO LOCALIZADO NO 14º PAVIMENTO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: FACE A CONCESSÃO DE QUE TRATA O CAPUT, AS UNIDADES QUE GOZAM DO BENEFÍCIO DA CONCESSÃO TERÃO ACRÉSCIMO DE 15% SOBRE O VALOR DA COTA ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO E DO RATEIO DAS DESPESAS DE SEGURO DE INCÊNDIO, VALOR QUE SERÁ INCORPORADO AO FUNDO DE RESERVA (ARTIGO 16).

PARÁGRAFO SEGUNDO: TENDO EM VISTA QUE O PAVIMENTO CASA DE MÁQUINAS POSSUI LIVRE ACESSO ATRAVÉS DE CIRCULAÇÕES E ESCADAS COMUNS, FICA ASSEGURADO AO PROPRIETÁRIO DA LOJA 201 O DIREITO PERPÉTUO E IRREVOGÁVEL AO USO E GOZO PARA INSTALAR, OU FAZER INSTALAR, PARA SI OU PARA TERCEIROS, ANTENA TRANSMISSORA, RE-TRANSMISSORA OU RECEPTORA NO ALUDIDO PAVIMENTO.

ART. 9º - SERÃO INSTALADOS 5 ELEVADORES, UM DELES ATENDERÁ AOS SERVIÇOS DOS PAVIMENTOS DE LOJAS E SALAS E OS DEMAIS OUTROS AO TRANSPORTE DE PESSOAS, O ELEVADOR DE SERVIÇO TERÁ PARADA DO SUB-SOLO DE SERVIÇOS AO 2º PAVIMENTO DE LOJAS, ENQUANTO QUE OS SOCIAIS, TERÃO PARADAS DO 2º PAVIMENTO DE LOJAS AO 15º PAVIMENTO.

CAPÍTULO III - DOS ENCARGOS E DO CUSTEIO

ART. 10 - CONSTITUEM ENCARGOS DO CONDOMÍNIO AS DESPESAS RELATIVAS A TRIBUTOS, SEGUROS, LIMPEZA, CONSERTOS, AUDITORIA DAS CONTAS, ADMINISTRAÇÃO, MANUTENÇÃO, SEGURANÇA, CONSERVAÇÃO, SUBSTITUIÇÃO DE MATERIAIS, SERVIÇOS PÚBLICOS E OUTRAS QUE INTERESSEM AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO OU QUE, EMBORA BENEFICIANDO DIRETAMENTE AS UNIDADES AUTÔNOMAS, SEJAM DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO.

ART. 11 - SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO ARTIGO ANTERIOR, FICAM AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO, SEJAM AS ORDINÁRIAS, SEJAM AS EXTRAORDINÁRIAS, CLASSIFICADAS, PARA FINS DE RATEIO, EM DESPESAS GERAIS E DESPESAS ESPECÍFICAS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: CONSTITUEM DESPESAS ESPECÍFICAS DO SETOR SHOPPING CENTER, ABRANGENDO AS UNIDADES LOCALIZADAS NA SUB-LOJA E 1º E 2º PAVIMENTOS, AS COM A ESCADA ROLANTE QUE LIGA O 1º PAVIMENTO AO SUB-SOLO DE LOJAS, AS COM AR CONDICIONADO DAS PARTES COMUNS DO SHOPPING CENTER, AS COM OS SANITÁRIOS PÚBLICOS E AS QUE POR SUA NATUREZA DESTINAREM-SE A SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO QUE BENEFICIEM DIRETAMENTE O SETOR DE SHOPPING CENTER.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONSTITUEM DESPESAS ESPECÍFICAS DO SETOR - TORRE, ABRAGENDO AS UNIDADES LOCALIZADAS DO 3º AO 15º PAVIMENTOS, AS COM OS ELEVADORES SOCIAIS E AS QUE POR SUA NATUREZA DESTINAREM-SE A SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO QUE BENEFICIEM DIRETAMENTE O SETOR TORRE.

PARÁGRAFO TERCEIRO - TODAS AS DEMAIS DESPESAS DE CONDOMÍNIO SERÃO CLASSIFICADAS COMO DESPESAS GERAIS E RATEADAS, POR CONSEQUENTE, ENTRE TODAS AS UNIDADES AUTÔNOMAS.

ART. 12 - COMO CONSECUTÁRIO DO PACTUADO NO ARTIGO ANTERIOR, FICAM CONVENCIONADOS OS SEGUINTE FATOES DE PROPORCIONALIDADES QUE ORIENTARÃO O RATEIO DAS DESPESAS GERAIS E ESPECÍFICAS DO CONDOMÍNIO, FICANDO ASSENTE QUE OS NÚMEROS A SEGUIR ESPECIFICADOS EXPRESSAM COEFICIENTES RESPECTIVOS PARA CADA UNIDADE AUTÔNOMA:

SUB-LOJAS: LOJA SS-101 GERAL 0,7935 - ESPECÍFICA 2,3848; LOJA SS-102 GERAL 0,7613 - ESPECÍFICA 2,2878; LOJA SS-103 GERAL 0,9198 - ESPECÍFICA 2,7647; LOJA SS-104 GERAL 3,2279 - ESPECÍFICA 9,7993; LOJA SS-105 GERAL 0,3727 - ESPECÍFICA 1,1202; LOJA SS-106 GERAL 0,3090 - ESPECÍFICA 0,9286; LOJA SS-107 GERAL 0,3090 - ESPECÍFICA 0,9286; LOJA SS-108 GERAL 0,3727 - ESPECÍFICA 1,1210; LOJA SS-109 GERAL 3,0442 - ESPECÍFICA 9,2551; LOJA SS-110 GERAL 0,8417 - ESPECÍFICA 2,5298; LOJA SS-111 GERAL 3,1058 - ESPECÍFICA 9,4383; LOJA SS-112 GERAL 0,6210 - ESPECÍFICA 1,8662; 1º PAVIMENTO DE LOJAS - RUA DO OUVIDOR, Nº 161: LOJA "A" GERAL 0,4742 - ESPECÍFICA 1,4252; LOJA "B" GERAL 0,5441 - ESPECÍFICA 1,6355; LOJA "C" GERAL 0,6705 - ESPECÍFICA 2,0154; LOJA "D" GERAL 1,0169 - ESPECÍFICA 3,0566; LOJA "E" GERAL 0,5327 - ESPECÍFICA 1,6012; LOJA "F" GERAL 0,5881 - ESPECÍFICA 1,7675; LOJA "G" GERAL 0,5384 - ESPECÍFICA 1,6184; LOJA "H" GERAL 0,5542 - ESPECÍFICA 1,6657; LOJA "I" GERAL 0,7890 - ESPECÍFICA 2,3717; LOJA "J" GERAL 0,6290 - ESPECÍFICA 1,8907; LOJA "L" GERAL 0,6314 - ESPECÍFICA 1,8980; LOJA "M" GERAL 0,5786 - ESPECÍFICA 1,7390; LOJA 101 GERAL 0,6550 - ESPECÍFICA 1,9690; LOJA 102 GERAL 0,6206 - ESPECÍFICA 1,8654; LOJA 103 GERAL 0,6333 - ESPECÍFICA 1,9038; LOJA 104 GERAL 0,8083 - ESPECÍFICA 2,4296; 2º PAVIMENTO DE LOJAS: LOJA 201 GERAL 2,1114 - ESPECÍFICA 6,3463; LOJA 202 GERAL 1,9217 - ESPECÍFICA 5,7764; LOJA 203 GERAL 2,5093 - ESPECÍFICA 7,4460; LOJA 204 GERAL 1,7147 - ESPECÍFICA 5,1542; 3º AO 15º PAVIMENTOS - TIPO: SALAS 301 E 306 GERAL 0,4158 - ESPECÍFICA 0,6225; SALAS 302/602 E 1102/1502 GERAL 0,3884 - ESPECÍFICA 0,5814; SALAS 303/603 E 1103/1503 GERAL 0,4348 - ESPECÍFICA 0,6509; SALAS 304/604 E 1104/1504 GERAL 0,4324 - ESPECÍFICA 0,6473; SALAS 305/605 E 1105/1505 GERAL 0,3884 - ESPECÍFICA 0,5814; SALA 307 GERAL 0,9897 - ESPECÍFICA 1,4814; SALA 308 GERAL 0,5435 - ESPECÍFICA 0,8137; SALA 309 GERAL 0,5048 - ESPECÍFICA 0,7556; SALA 310 GERAL

0,6703 - ESPECÍFICA 1,0035; SALA 311 GERAL 0,5693 - ESPECÍFICA 0,8522; SALA 312 GERAL 1,1356 - ESPECÍFICA 1,6999; SALAS 401, 406, 501, 506, 601, 606, 1106, 1206 E 1306 GERAL 0,3784 - ESPECÍFICA 0,5665; SALAS 407, 507, 414, 614, 1107, 1207 E 1307 GERAL 0,5579 - ESPECÍFICA 0,8353; SALAS 410 E 411 GERAL 0,3908 - ESPECÍFICA 0,5850; SALAS 408, 409, 508, 509, 412, 413, 612, 613, 1108, 1109, 1208, 1209, 1308 E 1309 GERAL 0,3731 - ESPECÍFICA 0,5585; SALAS 511 E 607 GERAL 1,7440 - ESPECÍFICA 2,6108; SALAS 510, 611, 1110, 1210 E 1310 GERAL 0,4399 - ESPECÍFICA 0,6585; SALÕES 701, 801, 901 E 1001 GERAL 6,1310 - ESPECÍFICA 9,1782; SALAS 1101, 1406 E 1506 GERAL 0,4326 - ESPECÍFICA 0,6478; SALAS 1201, 1301, 1401 E 1501 GERAL 0,4835 - ESPECÍFICA 0,7237;

ART. 13 - ANUALMENTE, QUANDO DA REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, SERÁ ORGANIZADO, COM BASE EM PROPOSTA APRESENTADA PELO SÍNDICO, O ORÇAMENTO DO EXERCÍCIO SUBSEQUENTE, QUE SE INICIARÁ NO PRIMEIRO DIA DO SEGUNDO TRIMESTRE DO ANO, COM PREVISÃO DE TODAS AS DESPESAS ORDINÁRIAS DO EDIFÍCIO, CLASSIFICADAS QUANTO A SUA ORIGEM EM DESPESAS GERAIS E DESPESAS ESPECÍFICAS (ARTIGOS 11 E 12).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: CONSIDERAR-SE-ÃO DESPESAS ORDINÁRIAS, PODENDO SER LIVREMENTE REALIZADAS PELO SÍNDICO, AINDA QUE NÃO ESPECIFICAMENTE PREVISTAS NO ORÇAMENTO, AS QUE CORRESPONDAM A PEQUENOS REPAROS, COMO TAIS CONSIDERADAS AS DE VALOR NÃO SUPERIOR A 5% DA ARRECADAÇÃO DO MÊS ANTERIOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SE, NO CURSO DO EXERCÍCIO, O ORÇAMENTO PREVISTO SE MOSTRAR INSUFICIENTE PARA COBRIR AS DESPESAS ORDINÁRIAS, O SÍNDICO PROMOVERÁ A CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA PARA FINS DE REAJUSTE.

ART. 14 - PARA A REALIZAÇÃO DE DESPESAS NECESSÁRIAS E INADIÁVEIS, NÃO CONTIDAS NA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA, E QUE NÃO ULTRAPASSEM O VALOR CORRESPONDENTE A 20% DA ARRECADAÇÃO DO MÊS ANTERIOR ATÉ O LIMITE DE 50% EXISTENTE NO FUNDO DE RESERVA, O SÍNDICO CONVOCARÁ O CONSELHO CONSULTIVO, ATRAVÉS DO RESPECTIVO PRESIDENTE, PARA QUE, EM PRAZO QUE ASSINARÁ, NÃO INFERIOR A 24 (VINTE E QUATRO) HORAS, SOBRE ELAS SE PRONUNCIE. O SILÊNCIO DO CONSELHO CONSULTIVO, NO FIM DO PRAZO, SIGNIFICARÁ ANUÊNCIA.

ART. 15 - AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS NÃO AUTORIZADAS NA CONFORMIDADE DO PRESCRITO NO ARTIGO ANTERIOR, SOMENTE PODERÃO SER FEITAS COM APROVAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL, À VISTA DE ORÇAMENTO PRÉVIO OBTIDO EM CONCORRÊNCIA OU TOMADA DE PREÇOS.

ART. 16 - EXISTIRÁ UM FUNDO DE RESERVA, CONSTITUÍDO DAS SEGUINTE PARCELAS: A) OS JUROS MORATÓRIOS E AS MULTAS PREVISTAS NESTA CONVENÇÃO E QUE VENHAM A SER COBRADOS DOS CONDÔMINOS; B) 20% DO SALDO VERIFICADO NA CONTA FUNDO DE RESERVA DE CADA EXERCÍCIO ANTERIOR; C) 10% DA CONTRIBUIÇÃO MENSAL DE CADA CO-PROPRIETÁRIO PARA DESPESAS GERAIS, COBRÁVEL JUNTAMENTE COM ELA; D) O ACRÉSCIMO DE 15% DAS UNIDADES 1101 E 1406 (ARTIGO 8º PARÁGRAFO PRIMEIRO).

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O DISPONÍVEL DO FUNDO DE RESERVA NÃO EXCEDERÁ A 20% DO MONTANTE DO ORÇAMENTO ANUAL DEVIDAMENTE ATUALIZADO. ATINGINDO ESSE LIMITE DEIXARÁ DE SER COBRADA A ALÍQUOTA DE 10% PREVISTA NO CAPUT, E O EXCESSO, CASO EXISTA, TERÁ DESTINAÇÃO DEFINIDA PELA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O FUNDO DE RESERVA COBRIRÁ: A) EVENTUAIS INSUFICIÊNCIAS DO ORÇAMENTO, ATÉ QUE SE PROCEDA O SEU REAJUSTE (ARTIGO 13 § 2º); B) DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS REALIZADAS NA FORMA DO ARTIGO 14; C) BENFEITORIAS DEFINIDAS NO PLANO DIRETOR DE OBRAS DEVIDAMENTE APROVADOS PELA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA;

PARÁGRAFO TERCEIRO: NO CASO EM QUE O DESEQUILÍBRIO ORÇAMENTÁRIO TIVER ORIGEM EM DESPESAS ESPECÍFICAS (ARTIGO 11 §§ 1º, 2º E 3º), OU QUE AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS REALIZADAS SE CLASSIFIQUEM TAMBÉM COMO DESPESAS ESPECÍFICAS, O FUNDO DE RESERVA SERÁ RECOMPOSTO DOS SAQUES EFETUADOS NA FORMA DO PARÁGRAFO ANTERIOR, COM A DEVIDA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA MEDIANTE CONTRIBUIÇÃO DOS CONDÔMINOS DO SETOR INTERESSADO.

ART. 17 - CADA CONDÔMINO CONCORRERÁ MENSALMENTE PARA AS DESPESAS GERAIS E ESPECÍFICAS DO CONDOMÍNIO, DE ACORDO COM O ORÇAMENTO FIXADO PARA O EXERCÍCIO, RECOLHENDO AS RESPECTIVAS COTAS NOS PRIMEIROS 05 (CINCO) DIAS DO MÊS A QUE CORRESPONDEREM, CONCORRENDO TAMBÉM COM AS QUOTAS QUE LHE COUBEREM NO RATEIO DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RECOLHENDO-AS ATÉ 10 DIAS APÓS O RECEBIMENTO DO AVISO EMITIDO PELO CONDOMÍNIO ATRAVÉS DE CARTA REGISTRADA OU PROTOCOLO. OS RECOLHIMENTOS SERÃO FEITOS EM LOCAL DESIGNADO PELO CONDOMÍNIO, RESPEITADA AS DISPOSIÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO.

ART. 18 - AS RECEITAS DO CONDOMÍNIO E OS RECURSOS DO FUNDO DE RESERVA DEVERÃO SER DEPOSITADOS E MOVIMENTADOS ATRAVÉS DE ESTABELECIMENTO BANCÁRIO OU OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AUTORIZADA EM LEI. A MOVIMENTAÇÃO DAS RECEITAS E RECURSOS CABERÁ AO SÍNDICO OU AO PRESIDENTE DO CONSELHO CONSULTIVO QUANDO SUBSTITUIR O SÍNDICO, EM CONJUNTO COM O REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO, QUANDO CONTRATADA.

ART. 19 - QUANDO AS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS NÃO FOREM PAGAS NO PRAZO FIXADO PARA SEU PAGAMENTO, FICARÁ O CONDÔMINO INADIMPLENTE SUJEITO À MULTA DE 20% E JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS OU FRAÇÃO, DE ATRASO. O DÉBITO SERÁ CORRIGIDO MONETARIAMENTE, NA FORMA DA LEI.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 20 - A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO SERÁ EXERCIDA PELO SÍNDICO COM ASSESSORAMENTO DO CONSELHO CONSULTIVO, E PELA ASSEMBLEIA GERAL.

ART. 21 - O SÍNDICO, PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA, CONDÔMINO OU NÃO, SERÁ ELEITO EM ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, POR MAIORIA DOS CO-PROPRIETÁRIOS DAS FRAÇÕES IDEAIS COM MANDATO DE 2 (DOIS) ANOS, EMPOSSANDO-SE IMEDIATAMENTE, PODENDO SER REELEITO.

ART. 22 - COMPETE AO SÍNDICO: A) REPRESENTAR ATIVA E PASSIVAMENTE O CONDOMÍNIO, EM JUÍZO OU FORA DELE, E PRATICAR TODOS OS ATOS EM DEFESA DOS INTERESSES COMUNS; B) EXERCER A ADMINISTRAÇÃO INTERNA DO EDIFÍCIO NO QUE RESPEITA À SUA VIGILÂNCIA, FUNCIONAMENTO, MORALIDADE E SEGURANÇA, BEM COMO NOS SERVIÇOS QUE INTERESSEM A TODOS OS CONDÔMINOS, PODENDO ADMITIR E DESPEDIR EMPREGADOS, INCLUSIVE VIGILANTES, BAIXAR INSTRUÇÕES E DETALHES DE SEUS SERVIÇOS E FUNÇÕES, FIXAR SALÁRIOS DENTRO DA VERBA PARA TANTO ESTABELECIDADA NO ORÇAMENTO DO ANO; C) COBRAR, INCLUSIVE JUDICIALMENTE, SE NECESSÁRIO FOR, AS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS E MULTAS DEVIDAS PELOS CONDÔMINOS BEM COMO APLICAR E COBRAR MULTAS DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES DESTA CONVENÇÃO; D) CUMPRIR E FAZER CUMPRIR A LEI, A CONVENÇÃO E AS DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS; E) PRESTAR CONTAS À ASSEMBLEIA GERAL, EM CADA EXERCÍCIO FINDO, COM EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS; F) APRESENTAR O ORÇAMENTO DO EXERCÍCIO SEGUINTE QUE SE INICIARÁ NO PRIMEIRO DIA DO 1º TRIMESTRE DE CADA ANO; G) FAZER DEMONSTRAÇÃO MENSAL DAS RECEITAS AUFERIDAS E DAS DESPESAS EFETUADAS, APRESENTANDO AOS CONDÔMINOS, QUANDO SOLICITADO, A DOCUMENTAÇÃO CORRESPONDENTE; H) FAZER CONCORRÊNCIA OU TOMADAS DE PREÇOS PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO; I) MANDAR EXECUTAR OU INICIAR QUAISQUER CONSERTOS OU REPAROS QUE, POR SUA INEQUÍVOCA URGÊNCIA, NÃO POSSAM AGUARDAR A MANIFESTAÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO OU DA ASSEMBLEIA GERAL, EVENTUALMENTE EXIGIDA, CUMPRINDO-LHE SUBMETTER O ASSUNTO À APROVAÇÃO DESSES ORGÃOS, COM A BREVIDADE POSSÍVEL; J) ENTENDER-SE COM AS REPARTIÇÕES PÚBLICAS E EMPRESAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS SOBRE ASSUNTOS QUE DISSEREM RESPEITO AO PRÉDIO EM SUAS PARTES COMUNS; L) ADVERTIR VERBALMENTE OU POR ESCRITO O CONDÔMINO INFRATOR DE

QUALQUER DISPOSIÇÃO DA PRESENTE CONVENÇÃO; M) RECEBER E DAR QUITAÇÃO EM NOME DO CONDOMÍNIO, MOVIMENTAR AS CONTAS BANCÁRIAS DO MESMO, DE ACORDO COM O ARTIGO 18, ASSINANDO, EMITINDO E ENDOSSANDO CHEQUES, DEPOSITANDO AS IMPORTÂNCIAS RECEBIDAS EM PAGAMENTO E PRATICANDO OS DEMAIS ATOS CORRELATOS E ACESSÓRIOS NECESSÁRIOS; N) EFETUAR O SEGURO DO PRÉDIO; O) DISPOR DOS SEGUINTE ELEMENTOS PARA ADMINISTRAÇÃO, OS QUAIS DEVERÃO SER, OBRIGATORIAMENTE, TRANSFERIDOS A SEUS SUCESSORES, CONFORME RELAÇÃO QUE CONSTARÁ DA ATA DA ELEIÇÃO DO NOVO SÍNDICO: LIVRO DE REGISTRO DE OCUPANTES DAS UNIDADES DO PRÉDIO, LIVRO DE QUEIXAS, OCORRÊNCIAS E SUGESTÕES, LIVRO DE ATAS, LIVRO DE PRESENCAS NAS ASSEMBLÉIAS, LIVRO OU FICHAS DE REGISTRO DE EMPREGADOS, LIVRO DE PROTOCOLO, DOCUMENTAÇÃO CONTÁBIL, E OUTROS QUE A PRÁTICA ACONSELHAR OU A LEI EXIGIR; P) MANTER ARQUIVO DE DOCUMENTOS DE PROPRIEDADE DO CONDOMÍNIO, TAIS COMO ESCRITURAS, PLANTAS DO PRÉDIO, ETC.

ART. 23 - AS FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS PODERÃO SER DELEGADAS PELO SÍNDICO À EMPRESA ESPECIALIZADA EM GERENCIAMENTO OU ADMINISTRAÇÃO QUALIFICADA PARA O RESPECTIVO DESEMPENHO, CUJA REMUNERAÇÃO SERÁ PREVIAMENTE APROVADA PELA ASSEMBLÉIA GERAL.

PARÁGRAFO ÚNICO: A ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO MANTERÁ OBRIGATORIAMENTE EM ATIVIDADE, NO MÍNIMO, ELEMENTOS QUALIFICADOS PARA ATENDIMENTO AOS SEGUINTE SERVIÇOS: MANUTENÇÃO DO SISTEMA HIDRÁULICO, ELÉTRICO, DE REFRIGERAÇÃO E EXAUSTÃO MECÂNICA, ALÉM DE SEGURANÇA E VIGILÂNCIA, DE COMBATE A INCÊNDIO.

ART. 24 - DAS DECISÕES DO SÍNDICO CABERÁ RECURSO PARA A ASSEMBLÉIA GERAL, CONVOCADA PELO INTERESSADO NA FORMA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 30 E ARTIGO 31.

ART. 25 - PELOS TRABALHOS PRESTADOS EM SUAS FUNÇÕES, O SÍNDICO RECEBERÁ PRO-LABORE A SER DEFINIDO PELA ASSEMBLÉIA ORDINÁRIA.

ART. 26 - NO CASO DE MORTE, RENÚNCIA, IMPEDIMENTO OCASIONAL OU DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, ASSUMIRÁ A SINDICÂNCIA O PRESIDENTE DO CONSELHO CONSULTIVO. SENDO DEFINITIVO O AFASTAMENTO, O SUBSTITUTO QUE ASSUMIR AS FUNÇÕES DE SÍNDICO CONVOCARÁ ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA NO PRAZO DE 30 DIAS PARA PROCEDER À ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO, QUE EXERCERÁ O CARGO ATÉ O FIM DO MANDATO INTERROMPIDO.

ART. 27 - O CONSELHO CONSULTIVO, ELEITO EM ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, TERÁ MANDATO DE DOIS ANOS. SERÁ COMPOSTO DE 06 (SEIS) MEMBROS, 3 (TRÊS) DOS QUAIS EFETIVOS E 3 (TRÊS) SUPLENTE, TODOS ESCOLHIDOS ENTRE CONDÔMINOS. QUER ENTRE OS

MEMBROS EFETIVOS QUER ENTRE OS SUPLENTE HAVERÁ SEMPRE REPRESENTANTES DE CADA QUAL DOS SETORES DO EDIFÍCIO (SHOPPING E TORRE). A CONVOCAÇÃO DOS SUPLENTE EM CASOS DE MORTE, RENÚNCIA OU AFASTAMENTO TEMPORÁRIO DE MEMBRO EFETIVO, SE FARÁ NA CONFORMIDADE DE ORDEM DE PRECEDÊNCIA ESTABELECIDNA ELEIÇÃO PELA ASSEMBLÉIA GERAL. A ORDEM DE PRECEDÊNCIA NÃO SERÁ OBEDECIDA NA MEDIDA EM QUE RETIRE DO CONSELHO A REPRESENTATIVIDADE DOS DOIS SETORES.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A PRESIDÊNCIA DO CONSELHO CONSULTIVO CABERÁ AO MEMBRO EFETIVO QUE PARA TAL FUNÇÃO FOR INDICADO PELA ASSEMBLÉIA QUE O ELEGER. EM CASO DE AFASTAMENTO DESTA, A PRESIDÊNCIA SERÁ EXERCIDA POR ESCOLHA REALIZADA NO ÂMBITO DO PRÓPRIO CONSELHO CONSULTIVO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CABERÁ AO PRESIDENTE DO CONSELHO CONSULTIVO PROMOVER A REALIZAÇÃO DAS REUNIÕES REGULARES E EXTRAORDINÁRIAS DO CONSELHO, E BEM ASSIM SUBSTITUIR O SÍNDICO, SEGUNDO O DETERMINADO NO ARTIGO 26.

✱ ART. 28 - COMPETE AO CONSELHO CONSULTIVO: A) ASSESSORAR O SÍNDICO E FISCALIZAR A SUA AÇÃO NAS SOLUÇÕES DOS PROBLEMAS QUE DIZEM RESPEITO AO CONDOMÍNIO; B) AUTORIZAR O SÍNDICO A EFETUAR DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DO QUE TRATA O ARTIGO 14; C) EMITIR PARECERES SOBRE AS CONTAS E PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ELABORADA PELO SÍNDICO, A SEREM APRESENTADAS À ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA.

PARÁGRAFO ÚNICO: O CONSELHO CONSULTIVO ESCOLHERÁ E O SÍNDICO CONTRATARÁ EMPRESA DE AUDITORIA PARA ANÁLISES E PARECERES RELATIVOS AS CONTAS DO CONDOMÍNIO.

ART. 29 - A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA SERÁ REALIZADA ANUALMENTE, NA SEGUNDA QUINZENA DE JUNHO, POR CONVOCAÇÃO DO SÍNDICO, CABENDO-LHE: A) FIXAR O ORÇAMENTO DO EXERCÍCIO SUBSEQUENTE; B) ELEGER O SÍNDICO, SE FOR O CASO, E O CONSELHO CONSULTIVO; C) APROVAR AS CONTAS DO SÍNDICO REFERENTES AO EXERCÍCIO FINDANTE; D) EXAMINAR OUTROS ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL DO CONDOMÍNIO.

PARÁGRAFO ÚNICO: OMITINDO-SE O SÍNDICO NA CONVOCAÇÃO TEMPESTIVA DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, CABERÁ ESSA PROVIDÊNCIA AO CONSELHO CONSULTIVO. SE TAMBÉM ESTE NÃO EMPREENDER A CONVOCAÇÃO DENTRO DOS PRIMEIROS 15 (QUINZE) DIAS DO MÊS DE JUNHO, A CONVOCAÇÃO PODERÁ SER PROMOVIDA POR QUALQUER CONDÔMINO.

ART. 30 - AS ASSEMBLÉIAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS DOS CO-PROPRIETÁRIOS SERÃO REALIZADAS MEDIANTE CONVOCAÇÃO POR CIRCULAR ENVIADA POR CARTA

REGISTRADA OU SOB PROTOCOLO ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS OU A OUTROS ENDEREÇOS OFICIALMENTE COMUNICADOS AO SÍNDICO PELOS CONDÔMINOS. A CONVOCAÇÃO SERÁ FEITA COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 08 (OITO) DIAS DA DATA FIXADA PARA A SUA REALIZAÇÃO, E MENCIONARÁ OS ASSUNTOS A SEREM TRATADOS, O DIA, A HORA, E O LOCAL DA REUNIÃO.

PARÁGRAFO ÚNICO: A CONVOCAÇÃO DAS ASSEMBLÉIAS, QUANDO NÃO DE INICIATIVA DO SÍNDICO, SERÁ FEITA MEDIANTE PUBLICAÇÃO EM JORNAL DIÁRIO, DE GRANDE CIRCULAÇÃO, EM EDITAL, COM OS REQUISITOS E ANTECEDÊNCIAS ESTABELECIDOS NA PRESENTE CLÁUSULA. CONSIDERADOS VÁLIDOS PELA ASSEMBLÉIA OS MOTIVOS DA CONVOCAÇÃO DE QUE TRATA A PRESENTE CLÁUSULA, AS DESPESAS DE PUBLICAÇÃO SERÃO RESSARCIDAS PELO CONDOMÍNIO. EM CASO CONTRÁRIO OS CUSTOS SERÃO DE RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO QUE A CONVOCOU.

ART. 31 - AS ASSEMBLÉIAS EXTRAORDINÁRIAS REUNIR-SE-ÃO SEMPRE QUE FOREM CONVOCADAS PELO SÍNDICO, PELO CONSELHO CONSULTIVO, POR CONDÔMINOS QUE REPRESENTEM 1/4 DOS VOTOS DO CONDOMÍNIO OU PELO CONDÔMINO PREJUDICADO, NA HIPÓTESE DO ARTIGO 24.

ART. 32 - AS ASSEMBLÉIAS SERÃO DIRIGIDAS PELO CONDÔMINO, COM EXCEÇÃO DO SÍNDICO QUANDO DA REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA, QUE FOR ESCOLHIDO PELA MAIORIA DOS PRESENTES E SECRETARIADA POR PESSOA DE LIVRE ESCOLHA DESTE, CONDÔMINO OU NÃO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: AS DECISÕES DAS ASSEMBLÉIAS SERÃO REGISTRADAS EM ATAS LAVRADAS EM LIVRO PRÓPRIO PELO SECRETÁRIO E ASSINADAS PELO PRESIDENTE E SECRETÁRIO. CÓPIAS DAS REFERIDAS ATAS SERÃO REMETIDAS PELO SÍNDICO, NOS 08 (OITO) DIAS SUBSEQUENTES AO DA REALIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL, A TODOS OS CONDÔMINOS, POR CARTA REGISTRADA OU SOB PROTOCOLO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A PRESENÇA DOS CONDÔMINOS SERÁ DOCUMENTADA PELA ASSINATURA OBRIGATÓRIA NO LIVRO DE PRESENÇA.

ART. 33 - AS ASSEMBLÉIAS SOMENTE SE CONSIDERARÃO INSTALADAS, NO HORÁRIO PREFIXADO, SE PRESENTES 2/3 DOS TITULARES DAS FRAÇÕES IDEAIS DO CONDOMÍNIO, OU MAIOR NÚMERO ACASO EXIGIDO PARA A VOTAÇÃO DE QUALQUER DOS ASSUNTOS INCLUIDOS NA ORDEM DO DIA. INDEPENDENTEMENTE DE REFERÊNCIA NO INSTRUMENTO DE CONVOCAÇÃO, REALIZAR-SE-Á NOVA CHAMADA 30 (TRINTA) MINUTOS APÓS A HORA MARCADA PARA A 1ª CONVOCAÇÃO, QUANDO SE CONSIDERARÁ INSTALADA A ASSEMBLÉIA

COM QUALQUER NÚMERO DE PRESENTES, SALVO SE NENHUMA DAS MATÉRIAS CONSTANTES DA ORDEM DO DIA COMPORTE DECISÃO COM O " QUORUM " EXISTENTE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: OS CONDÔMINOS PODERÃO FAZER-SE REPRESENTAR NAS ASSEMBLÉIAS POR PROCURADOR, DEVENDO OS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DE PROCURAÇÃO SER DEPOSITADOS EM MÃOS DA PRESIDÊNCIA DA ASSEMBLÉIA, ANTES DE SEU INÍCIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: FICA EXPRESSAMENTE PACTUADO QUE OS DITOS PROCURADORES NÃO PODERÃO REPRESENTAR, PERANTE A ASSEMBLÉIA GERAL, NÚMERO SUPERIOR A 5 (CINCO) CONDÔMINOS.

ART. 34 - AS DECISÕES, SALVO OS CASOS DE " QUORUM " ESPECIAL, SERÃO TOMADAS POR MAIORIA SIMPLES DE VOTOS PRESENTES.

ART. 35 - EXIGIR-SE-A MANIFESTAÇÃO UNÂNIME DE TODOS OS CONDÔMINOS NAS DECISÕES QUE IMPORTEM: A) EM ALTERAÇÕES DA FACHADAS DO EDIFÍCIO; B) EM MODIFICAÇÃO DO CRITÉRIO E NORMAS DE CLASSIFICAÇÃO DE DESPESAS ESTABELECIDAS NO ARTIGO 14; C) EM ALTERAÇÃO DOS FATORES DE PROPORCIONALIDADE DE RATEIO DAS DESPESAS GERAIS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A MODIFICAÇÃO DOS FATORES DE PROPORCIONALIDADE PARA RATEIO DAS DESPESAS ESPECÍFICAS DEPENDERÁ APENAS DA MANIFESTAÇÃO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS DO SETOR INTERESSADO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ENQUANTO NÃO FOR CONCEDIDO O "HABITE-SE", OU APÓS, MAS DESDE QUE NÃO TENHA SIDO ALIENADA PELA INCORPORADORA NENHUMA UNIDADE, ESTA PODERÁ ALTERAR OS FATORES DE PROPORCIONALIDADE DE RATEIO DAS DESPESAS GERAIS, BEM COMO DAS ESPECÍFICAS.

ART. 36 - AS DECISÕES SOBRE O DESTINO A SER DADO AO TERRENO, AO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO E SOBRE A PARTILHA DO SEGURO, EM CASO DE OCORRÊNCIA DE SINISTRO QUE COMPROMETA TOTALMENTE OU EM MAIS DE 2/3 DO EDIFÍCIO, SERÃO TOMADAS POR " QUORUM " MÍNIMO DE VOTOS QUE REPRESENTEM A MAIORIA DAS FRAÇÕES IDEAIS.

ART. 37 - A DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, BEM COMO A MODIFICAÇÃO DE DECISÕES POR ELE TOMADAS, DEPENDERÃO DE DELIBERAÇÃO POR MAIORIA DE VOTOS DOS CONDÔMINOS, TOMADOS EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA ESPECIALMENTE PARA ESTE FIM CONVOCADA.

ART. 38 - A ALTERAÇÃO DE PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, DESDE QUE NÃO IMPORTEM EM ALTERAÇÃO DAS FACHADAS, E RESSALVADOS OS DIREITOS PERPÉTUOS E IRREVOGÁVEIS PREVISTOS NESTA CONVENÇÃO, **DEPENDERÁ DE MANIFESTAÇÃO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS DO SETOR INTERESSADO**, CASO A ALTERAÇÃO APROVEITE APENAS UM DOS SETORES (SHOPPING OU TORRE), OU DA UNANIMIDADE DO CONDOMÍNIO CASO A ALTERAÇÃO ATINJA OS 2 SETORES.

ART. 39 - AS ALTERAÇÕES DA PRESENTE CONVENÇÃO EM MATÉRIAS QUE NÃO EXIJAM MAIOR "QUORUM", SERÃO TOMADAS POR MAIORIA QUE REPRESENTA METADE MAIS UM DOS VOTOS DO CONDOMÍNIO.

ART. 40 - CADA UNIDADE AUTÔNOMA CORRESPONDERÁ O PODER DE VOTO DE SUA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO.

PARÁGRAFO ÚNICO: SE UMA UNIDADE PERTENCER A MAIS DE UMA PESSOA, DEVERÁ SER DESIGNADA ENTRE ELAS, POR ESCRITO, UMA QUE REPRESENTA AS DEMAIS PERANTE O CONDOMÍNIO.

ART. 41 - SALVO QUANTO ÀS MATÉRIAS DE QUE TRATAM OS ARTIGOS 35 (INCLUSIVE SEU PARÁGRAFO PRIMEIRO) E 36, NÃO PODERÃO PARTICIPAR DAS VOTAÇÕES OS CONDÔMINOS EM ATRASO NO PAGAMENTO DE CONTRIBUIÇÕES E MULTAS.

ART. 42 - AS DELIBERAÇÕES DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS SERÃO OBRIGATÓRIAS PARA TODOS, INDEPENDENTEMENTE DE COMPARECIMENTO À ASSEMBLÉIA E DE VOTO OU DECLARAÇÃO NELA PROFERIDA.

CAPÍTULO V - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

ART. 43 - SÃO DIREITOS DE CADA CONDÔMINO: A) USAR, FRUIR E DISPOR, SEM INTERFERÊNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS, DE SUA UNIDADE AUTÔNOMA, SEGUNDO SUAS CONVENIÊNCIAS E INTERESSES, RESPEITADAS AS NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, AS PRESCRIÇÕES LEGAIS E O DISPOSTO NA PRESENTE CONVENÇÃO; B) USAR DE COISA COMUM CONFORME O SEU DESTINO, E SOBRE ELA EXERCER TODOS OS DIREITOS QUE LHE CONFEREM A LEI E A PRESENTE CONVENÇÃO.

ART. 44 - SÃO DEVERES DE CADA CONDÔMINO, OCUPANTES E SEUS PREPOSTOS E EMPREGADOS: A) CUMPRIR, FAZER RESPEITAR E FISCALIZAR A OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NESTA CONVENÇÃO; B) CONCORRER, NAS PROPORÇÕES FIXADAS PARA A SUA UNIDADE, PARA AS DESPESAS GERAIS E ESPECÍFICAS DO EDIFÍCIO; C) SUPORTAR, NA MESMA

PROPORÇÃO, OS ÔNUS A QUE ESTIVER OU FICAR SUJEITO O PRÉDIO EM SEU CONJUNTO; D) ZELAR PELO ASSEIO E SEGURANÇA DO PRÉDIO, LANÇANDO LIXO E VARREDURAS NOS TUBOS COLETORES PRÓPRIOS, DEPOIS DE PERFEITAMENTE EMBRULHADOS EM PAPEL OU EM PEQUENOS PACOTES; E) QUANDO DETERMINADO PELO CONDOMÍNIO O LIXO DEVERÁ SER EMBALADO SELETIVAMENTE, AGRUPADOS EM RECICLÁVEL, ORGÂNICO E NÃO RECICLÁVEL, PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO, CUJO PRODUTO REVERTERÁ PARA O CONDOMÍNIO; F) COMUNICAR AO SÍNDICO QUALQUER CASO DE MOLÉSTIA EPIDÊMICA PARA FINS DE PROVIDÊNCIAS JUNTO À SAÚDE PÚBLICA; G) FACILITAR, AO SÍNDICO E SEUS PREPOSTOS, O ACESSO ÀS UNIDADES DE SUA PROPRIEDADE.

ART. 45 - É VEDADO AOS CONDÔMINOS, OCUPANTES E EMPREGADOS: A) ALTERAR A FORMA EXTERNA DAS FACHADAS E PARTES COMUNS DO PRÉDIO, SALVO AS MODIFICAÇÕES PERMITIDAS NESTA CONVENÇÃO; B) DECORAR AS PAREDES E ESQUADRIAS EXTERNAS COM TONALIDADE OU CORES DIVERSAS DAS EMPREGADAS NO CONJUNTO DO EDIFÍCIO; C) DESTINAR OU PERMITIR QUE SE DESTINE SUA UNIDADE À UTILIZAÇÃO DIVERSA DA FINALIDADE ESTABELECIDADA NESTA CONVENÇÃO, OU USÁ-LA DE FORMA NOCIVA OU PERIGOSA AO SOSSEGO, À MORALIDADE, À SALUBRIDADE, À HIGIENE E À SEGURANÇA DOS DEMAIS CONDÔMINOS; D) INSTALAR, EM QUALQUER DEPENDÊNCIA DO EDIFÍCIO OU SUAS UNIDADES ALÉM DOS NEGÓCIOS INDICADOS NO PARÁGRAFO 1º DO ART. 5º, COM AS RESSALVAS DE SEU PARÁGRAFO 2º, HOSPEDARIAS, OFICINAS DE MÁQUINAS DE GRANDE PORTE, CLUBES CARNAVALESCOS E INSTALAÇÕES DESTINADAS À PRÁTICA DE CULTOS RELIGIOSOS; E) REMOVER O PÓ DE TAPETES, CORTINAS E OUTROS PERTENCES OU PROMOVER A LIMPEZA DE SUA UNIDADE DE FORMA A PREJUDICAR O ASSEIO DAS PARTES COMUNS; F) ESTENDER OU SECAR ROUPAS, TAPETES, TOALHAS, E OUTROS PERTENCES EM LOCAIS VISÍVEIS DO EXTERIOR DO PRÉDIO; G) COLOCAR EM PEITORIS, ÁREAS INTERNAS, VARANDAS E AMURADAS, VASOS, ENFEITES, OU QUAISQUER OUTROS OBJETOS QUE POSSAM, A QUALQUER MOMENTO, CAIR, TORNANDO PERIGOSA A PASSAGEM PELAS ÁREAS EXTERNAS E DE CIRCULAÇÃO INTERNA; H) VIOLAR DE QUAISQUER FORMA A LEI DO SILÊNCIO, USAR BUZINAS, INSTRUMENTO DE CORDA, SOPRO, PERCUSSÃO E QUALQUER OUTROS, EM ELEVADO SOM, DE MODO A PERTURBAR O SOSSEGO DOS DEMAIS CONDÔMINOS; I) USAR RÁDIOS TRANSMISSORES E RECEPTORES DESDE QUE CAUSEM INTERFERÊNCIA NOS DEMAIS APARELHOS ELÉTRICOS EXISTENTES NO PRÉDIO; J) POSSUIR E MANTER OU FAZER TRANSITAR NO EDIFÍCIO ANIMAIS DOMÉSTICOS OU NÃO, QUAISQUER QUE SEJAM A ESPÉCIE OU RAÇA; L) USAR APARELHOS COMO FOGÕES, AQUECEDORES OU SIMILARES NAS SALAS SEM VENTILAÇÃO EXTERNA; M) CONSTRUIR NOVAS DEPENDÊNCIAS DE USO PARTICULAR QUE AFETEM OU PREJUDIQUEM A SOLIDEZ DO PRÉDIO E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS PERTINENTES À CONSTRUÇÃO; N) CUSPIR, LANÇAR PÁPEIS, CINZAS, PONTAS DE CIGARROS, LÍQUIDOS, LIXO E QUAISQUER OUTROS OBJETOS E DETRITOS POR OUTROS LOCAIS QUE NÃO OS TUBOS COLETORES PRÓPRIOS; O) USAR NOS WC'S OUTRO TIPO DE PAPEL QUE NÃO SEJA O "HIGIÊNICO"; P) UTILIZAR-SE DOS EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO PARA SEUS SERVIÇOS