

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA
COMARCA DE SÃO PAULO**

CONDOMINIO VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL,

pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 33.366.280/0001-05 com sede à Rua Anhaia, nº 871, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP: 01130-000, neste ato representado pelo síndico profissional, GH GESTÃO CONDOMINIAL LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 17.422.369/0001-95, com sede nesta capital e endereço a Rua vergueiro, nº 1855/41, por sua vez representada por JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA HEROLD, brasileiro, síndico profissional, portador do RG nº 54.966.515 - SSP e inscrito no CPF/MF sob o nº 714.958.190-00, conforme Convenção de Condomínio e Ata de Eleição de Síndico anexos (Docs. 02 e 03), vem, respeitosamente à presente de Vossa Excelência, por seus advogados constantes do instrumentos de procuração em anexo (Doc. 01), com fundamento nos artigos 784, inciso X, 786, 790, 798, 824 e seguintes, todos do Código de Processo Civil e nos artigos 1.336 e 1.348, incisos I e VII do Código Civil, bem como nas demais legislações aplicáveis à espécie, propor

EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS

em face de **REGINALDO AVELINO SILVA**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 15656101-3 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 155.749.658-79, residente e domiciliado à Rua Anhaia, nº 871, apartamento 1503, Bom Retiro, São Paulo/SP, CEP: 01130-000 em vista das seguintes razões de fato e direito:

I. PRELIMINARMENTE: DO FORO COMPETENTE

1. Determina o Código de Processo Civil em seu artigo 53, inciso III, alínea “d”:

Art. 53. È competente o foro:

$$(\dots)$$

III - do lugar:

$$(\dots)$$

d) onde a obrigação deve ser satisfeita, para a ação em que se lhe exigir o cumprimento;

2. A jurisprudência sobre esse tema é pacífica, conforme segue:

*Ação de cobrança. Taxas condominiais. Exceção de incompetência. Condomínio mini-chácaras do lago sul quadras 04 a 11. Foro do lugar da obrigação. Art. 100, inc. Iv, d, do cpc. Cláusula de eleição nula. **I - o foro competente para processar e julgar a ação de cobrança de taxas condominiais é o do lugar onde a obrigação deve ser satisfeita, nos termos do art. 100, inc. IV, d, do CPC.** II - o condomínio mini-chácaras do lago sul das quadras 04 a 11 é situado no lago sul, logo, o foro competente para julgar a ação de cobrança em exame é o da circunscrição judiciária especial de Brasília/DF. Iii - e nula a cláusula de eleição de foro previsto na convenção de condomínio quando: 1) o condômino-agravado não possuiu a exata compreensão do acordado, 2) a prevalência do ajuste enseja prejuízo e dificuldade de acesso ao poder judiciário e 3) a convenção de condomínio elegeu foro diverso do domicílio das partes e do lugar do pagamento. Iv - agravo improvido.¹*

(Grifo nosso)

¹ TJ-DF - AI: 59122620118070000 DF 0005912-26.2011.807.0000, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 18/05/2011, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 26/05/2011, DJ-e Pág. 168

3. Desta forma, o Foro para processamento da presente ação de execução de cotas condominiais é do lugar onde a obrigação deve ser satisfeita e, portanto, temos como foro competente o FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – **FÓRUM JOÃO MENDES JUNIOR**.

Logradouro: **ANHAIA**
 Foro: **CENTRAL**
 Bairro: **BOM RETIRO**

4. Portanto, conforme regras de distribuição da Capital do Estado de São Paulo, o foro competente para a distribuição da presente execução é o Foro Central João Mendes Junior.

II. DOS FATOS

5. O Condomínio Exequente é credor do Executado pela importância de **7.533,83 (sete mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e três centavos)**, referente às cotas condominiais ordinárias, extraordinárias e encargos infração reg.int, bem como a multa da cláusula 8.3.2 da Convenção do Condomínio, **vencidas no período de 10.06.2019 à 10.01.2020 e 10.07.2021, referente à unidade nº 1.503,** conforme, planilha de débitos elaborada pela administradora Legus (doc. 04), que detalha as cotas condominiais inadimplidas, acrescidas de correção monetária, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%, em conformidade com o artigo 1336, § 1º do Código Civil e, ainda, acrescido da multa dos artigos 8.3., 8.3.1 e 8.3.2, todos da Convenção do Condomínio.

6. O Executado é proprietário e possuidor da unidade condominial nº 1.503, conforme informação da administradora LEGUS, responsável pela administração do Condomínio Autor **(doc.05)**.

				Relatório de Clientes			
Cliente: 001913 - REGINALDO AVELINO SILVA				Data do cadastro: 01/07/2019			
				<i>Endereço de cobrança</i>			
Endereço: COND RUA ANHAIA 871 - APARTAMENTO 1503, BOM RETIRO - SAO PAULO - SP - Cep: 01130-000							
				<i>Documentos</i>			
Tipo de pessoa: Física	CPF: 155.749.658-79	Data de nascimento:	Estado civil: Divorciado(a)				
Tipo de identidade:	Nº identidade:	Emitido por:	Data de emissão:				
Profissão:	Religião: 9999 - NAO INFORMADO	Sexo: Não informado	Número de dependentes:				
Estrangeiro: Não	Nacionalidade: Brasileira						
				<i>Dados gerais</i>			
Situação profissional: Não Informado				Impressão de etiquetas de endereçamento: Sim			
Cliente residente no exterior: Não							
Condômino							
Cond. Bloco	Unidade	Cond. Bloco	Unidade	Cond. Bloco	Unidade	Cond. Bloco	Unidade
1024	0	001503					
Quantidade de clientes: 1							

7. **É DEVER DO EXECUTADO** CONTRIBUIR PARA AS
DESPEAS DO CONDOMÍNIO NA PROPORÇÃO DE SUAS FRAÇÕES
IDEAIS, CONFORME ESTABELECE A LEI E A CONVENÇÃO
CONDOMINIAL.

8. Determina o artigo 1.336 do Código Civil:

Art. 1.336: São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

$$(\dots)$$

§ 1o O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2o O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

9. Estabelece a **Convenção do Condomínio no Capítulo II – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS** em seu artigo 3.1., alínea b).5:

CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

3.1. O condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir obrigações, além de se sujeitar às proibições previstas na presente convenção, a saber:

b.5) contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

10. Determina a **Convenção do Condomínio no Capítulo VI – DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS** em seu artigo 6.1 e 6.2.:

6.1. Cada condômino participará de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam.

6.2. São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos condôminos, exemplificativamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do **CONDOMÍNIO**;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da administradora e do síndico, subsíndico e membros do conselho, se aprovadas na Assembleia que os eleger;
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas, relativos aos empregados do **CONDOMÍNIO**, ou remuneração de empresa terceirizada que forneça tal mão de obra;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do item 3.3;
- f) despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**, inclusive daquelas relacionadas às áreas úteis, se tal consumo não puder ser individualizado;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **CONDOMÍNIO** aos condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva;

- h) custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do **CONDOMÍNIO**, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum condômino.
- i) aquisição de materiais e equipamentos.
- j) despesas com segurança, inclusive equipamentos e contratação de empresa especializada, relativa às áreas comuns do **CONDOMÍNIO**.

11. E ainda, em relação aos inadimplentes, a Convenção do Condomínio enfatiza as penalidades a serem impostas no **Capítulo VIII – DAS PENALIDADES** em seu art. 8.3., 8.3.1 e 8.3.2.:

8.3. O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

8.3.1. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, este será substituído pelo índice que vier a substituí-lo e na sua ausência por outro índice que reflita a variação da inflação no período, *ad referendum* da Assembleia Geral.

8.3.2. Se o condômino deixar de cumprir reiteradamente o dever de pagar sua quota parte nas despesas condominiais, assim entendido aquele que acumular 03 (três) ou mais contribuições sem pagamento, ficará sujeito à multa de 100% (cem por cento) do valor de uma contribuição ordinária, em vigor no momento da aplicação da multa, a cada 03 (três) contribuições não pagas, aplicadas de forma proporcional, até o limite de 05 (cinco) contribuições ordinárias.

12. A doutrina também enfatiza claramente a responsabilidade dos condôminos em relação ao rateio das despesas condominiais. O ilustre Professor Silvio de Salvo Venosa enfatiza os deveres dos condôminos e o prejuízo que a inadimplência acarreta ao condomínio:

“Seu principal dever, na realidade obrigação propter rem, é concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio para as despesas do condomínio (art. 12 da Lei n 4.591/64; atual, art. 1336, I). É razão da própria sobrevivência da estrutura condominial. O condômino inadimplente acarreta prejuízo geral, onerando toda a estrutura condominial.”²

² Venosa, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais – 8 edição – São Paulo : Atlas, 2008.

13. Ivanildo Figueiredo em sua obra Direito Imobiliário leciona com propriedade sobre os deveres dos condôminos:

“Todo condômino, seja proprietário, locatário ou ocupante do imóvel, tem como deveres fundamentais, determinados pelo art 1.336 do novo Código Civil:

- a) Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- b) Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- d) Das às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

No que diz respeito à contribuição para as despesas ordinárias do condomínio, o pagamento da taxa mensal respectiva deverá ser realizado no valor e no prazo de vencimento determinado pela assembleia geral de condôminos. Se o condômino, de modo reiterado, continuar sem pagar a taxa de condomínio, ele “poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem” (art.1337)”³

14. Em relação à legitimidade do Executado para constar no polo passivo, temos:

³ Figueiredo, Ivanildo. Direito Imobiliário – São Paulo: Atlas, 2010, página 86.

“A ação de cobrança pode ser ajuizada contra qualquer um daqueles que tenha relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário comprador etc.)”, em razão do interesse da coletividade em receber os recursos para pagamento de despesas indispensáveis à manutenção do próprio Condomínio. Escolha do legitimado pelo credor⁴”

15. Portanto, impõe-se a distribuição da presente ação em face do Executado, visto que é o legítimo proprietário da unidade condominial e, conseqüentemente, tem o dever de efetuar todos os pagamentos das cotas condominiais que se encontram em aberto e, igualmente, as vincendas.

III. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

16. Dispõe o Código de Processo Civil a respeito do tema, “*ex positis*”:

Art. 784 - São títulos executivos extrajudiciais:
(...)

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmentecomprovadas; (nossos grifos)

⁴ *TJSP – Apel, 9081970-54.2009.8.26.0000*

Art. 786 - A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível, consubstanciada em título executivo.

Art. 790 - Ficam sujeitos à execução os bens:

I - do sucessor a título singular, tratando-se de execução de sentença proferida em ação fundada em direito real;

I - do sucessor a título singular, tratando-se de execução fundada em direito real ou obrigação reipersecutória; (Redação dada pela Lei nº 11.382, de 2006).

II - do sócio, nos termos da lei; (nossos grifos)

III - do devedor, quando em poder de terceiros;

IV - do cônjuge, nos casos em que os seus bens próprios, reservados ou de sua meação respondem pela dívida;

V - alienados ou gravados com ônus real em fraude de execução.

Art. 798 - Ao propor a execução, incumbe ao exequente:

I - Instruir a petição inicial com:

a) o título executivo extrajudicial;

b) o demonstrativo do débito atualizado até a data de propositura da ação, quando se tratar de execução por quantia certa;

c) a prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo, se for o caso;

d) a prova, se for o caso, de que adimpliu a contraprestação que lhe corresponde ou que lhe assegura o cumprimento, se o executado não for obrigado a satisfazer a sua prestação senão mediante a contraprestação do exequente;

II - Indicar:

a) a espécie de execução de sua preferência, quando por mais de um modo puder ser realizada;

b) os nomes completos do exequente e do executado e seus números de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica;

c) os bens suscetíveis de penhora, sempre que possível.

I - o índice de correção monetária adotado;

III - os termos inicial e final de incidência do índice de correção monetária e da taxa de juros utilizados;

V - a especificação de desconto obrigatório realizado.

Art. 835 - A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - veículos de via terrestre;

III - bens móveis em geral;

IV - bens imóveis;

Art. 854. Para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado, limitando-se a indisponibilidade ao valor indicado na execução.

§ 1o No prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da resposta, de ofício, o juiz determinará o cancelamento de eventual indisponibilidade excessiva, o que deverá ser cumprido pela instituição financeira em igual prazo.

§ 2o Tornados indisponíveis os ativos financeiros do executado, este será intimado na pessoa de seu advogado ou, não o tendo, pessoalmente.

§ 3o Incumbe ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar que:

I - as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis;

II - ainda remanesce indisponibilidade excessiva de ativos financeiros.

17. Necessário ainda destacar que as cotas condominiais se referem à uma obrigação ***PROPTER REM***, ou seja, conforme entendimento doutrinário é a **obrigação que decorre da coisa, respondendo o atual proprietário por cotas inadimplidas em atraso, ainda que anteriores à aquisição**. Esse é o entendimento da Terceira Turma do Colendo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 4000997/SP, sob a relatoria do Ministro Castro Filho:

*“Para garantir o equilíbrio econômico e financeiro do condomínio, a cota parte atribuível a cada unidade é considerada obrigação **“propter rem”**. Por isso, o arrematante de imóvel responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição.”*

18. Assim, sendo o **EXECUTADO o legítimo proprietário da unidade 1503**, conforme informações da administradora LEGUS, responsável pela administração do Condomínio Autor e, **portanto, o Executado deve constar no polo passivo para responder pelo pagamento integral das cotas condominiais vencidas e vincendas durante o curso do processo.**

IV. DOS PEDIDOS

19. Isto posto, o Condomínio Exequente requer a Vossa Excelência que se digne:

- a expedir o mandado de citação do Executado para quitar **as cotas condominiais e encargos vencidos e inadimplidos referentes a unidade 1.503 no valor de 7.533,83 (sete mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e três centavos).**(doc. 04), referentes ao período de 10.06.2019 à 10.01.2020 e 10.07.2021, no prazo de 3 (três) dias, conforme preceitua o artigo 829 do Código de Processo Civil, a contar da citação, nos termos e valores expressos no memorial de cálculo em anexo, até a data do efetivo pagamento, já incluídos, *de plano*, os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) a serem pagos pelo Executado, nos termos do artigo 827 do Código de Processo Civil, que poderá ser reduzido pela metade em caso de pronto pagamento, consoante ao parágrafo único do artigo 827 do Código de Processo Civil.

- Condenar ainda o Executado para **pagamento das cotas condominiais vincendas no curso desta ação de Execução**, conforme disposto no artigo 323 do Código de Processo Civil, também objeto da Súmula 13 de Direito Privado do Colendo Órgão Especial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo;

- Expedir a certidão comprobatória do ajuizamento da execução, com identificação das partes e valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos à penhora ou arresto conforme dispõe o artigo 828 do Código de Processo Civil;

- Em caso de nomeação de bens à penhora, deverá ser observado rigorosamente a ordem estabelecida pelo artigo 835 do Código de Processo Civil, bens suficientes para garantia do principal e acréscimos legais, inclusive, custas processuais e honorários advocatícios;

- Caso o Executado não seja localizada para citação inicial, pede-se, desde já, o arresto prévio de suas aplicações financeiras através do sistema SISBAJUD até o valor indicado na execução na forma dos artigos 830, 835, inciso I e 854 do Código de Processo Civil.

20. Requer, ainda, com base na ordem do artigo 835 e 854, ambos do Código de Processo Civil que se digne Vossa Excelência a requisitar à autoridade supervisora do sistema bancário, preferencialmente por meio eletrônico (sistema SISBAJUD) a imediata indisponibilidade de ativos financeiros até o montante do valor exequendo da titularidade do Executado.

- Sempre, assegurando-se ao Executado o direito de oferecer embargos no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do artigo 915 do Código de Processo Civil ou, ainda, a concessão do parcelamento do débito previsto no artigo 916 do Código de Processo Civil;

21. No caso de **oferecimento de embargos**, que estes sejam **julgados improcedentes**, prosseguindo o feito até satisfação total do crédito da exequente, condenando, em qualquer caso, o Executado nas custas processuais, honorários advocatícios e demais cominações de direito.

V. REQUERIMENTOS FINAIS

22. Requer-se a citação do Executado por carta com aviso de recebimento, observando-se os artigos 242 e 246, § 1º-A, inciso I, ambos do Código de Processo Civil.

a) Das Custas Processuais

Efetua o Condomínio Exequente o pagamento das custas processuais, cujos valores se encontram discriminados nas guias em anexo.

b) Do memorial do cálculo

O Condomínio Exequente apresenta em anexo, a Memória do Cálculo (doc. 05), conforme determina o artigo 798, inciso I, alínea *b* do Código de Processo Civil, devendo-se incidir sobre o valor apurado a correção monetária e os juros até o efetivo pagamento. A memória de cálculo será atualizada com as cotas vencidas e vincendas ao longo do processo.

VI. DAS PROVAS

23. Protesta provar os fatos alegados através de todos os meios em direito admitidos, especialmente, **o demonstrativo do cálculo das cotas condominiais inadimplidas, que faz meio de prova com que pretende produzir a verdade dos fatos alegados na petição inicial**, e ainda, através das demais provas tais como o depoimento pessoal do Executado, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos que se fizerem necessários, tais como perícias e diligências, o que desde já se requer.

VII. DAS NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES

24. O Condomínio Exequente requer, por fim, a título de cautela, que todas as notificações e intimações sejam dirigidas, única e exclusivamente, ao advogado **LEON ALEXANDER PRIST**, inscrito na OAB/SP nº 303.213, sob pena de nulidade.

VIII. DO VALOR DA CAUSA

25. Dá-se a causa o valor de **7.533,83 (sete mil, quinhentos e trinta e três reais e oitenta e três centavos)**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 09 de dezembro de 2021

LEON ALEXANDER PRIST
OAB/SP nº 303.213

MINUTA
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
“VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL”

Intróito.....	2
Capítulo I - Das Partes de Propriedade e Uso Comuns.....	3
Capítulo II - Das Partes de Propriedade e Uso Exclusivos	7
Capítulo III - Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos.....	18
Capítulo IV - Da Administração do Condomínio	20
A) - Do Síndico e do Subsíndico	20
B) - Do Conselho Consultivo	23
C) - Da Administradora	24
D) - Da Assembléia Geral	24
E) - De Outros Órgãos.....	28
Capítulo V - Do Seguro	28
Capítulo VI - Dos Encargos Comuns aos Condôminos.....	29
Capítulo VII - Do Fundo de Reserva	30
Capítulo VIII - Das Penalidades.....	31
Capítulo IX - Das Disposições Gerais	32
Capítulo X – Das Vagas de Garagem	33
Capítulo XI - Do Regimento Interno	34
Capítulo XII – Dos Serviços Obrigatórios à Disposição dos Condôminos	37
Capítulo XIII – Dos Serviços Especiais à Disposição dos Condôminos	39
Capítulo XIV - Da Área Comercial	41
Capítulo XV – Das Disposições Especiais Quanto à Utilização das Áreas Comuns Compartilhadas Especiais.....	41
Capítulo XVI - Das Disposições Transitórias	42
Capítulo XVII - Das Disposições Finais.....	43



“INTRÓITO”

O “**VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL**”, que localizar-se-á na Rua Anhaia, nº 871, nesta cidade de São Paulo, Capital, objeto da matrícula nº _____, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e reger-se-á pelas disposições contidas na Lei 10.406/2002 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591/64 e legislação complementar aplicável, pelas cláusulas e condições desta convenção e atendidas as seguintes:

CONDIÇÕES GERAIS:

- a) as unidades autônomas têm destinação **mista** (de natureza residencial e comercial);
 - a.1) em seu todo, o empreendimento denomina-se “**VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL**”, entretanto, dada a natureza híbrida do destino das edificações e seu caráter misto, o **CONDOMÍNIO**, para melhor administração, será composto por 02 (duas) Áreas, sendo 01 (uma) Residencial e 01 (uma) Comercial;
 - a.2) as Áreas RESIDENCIAL e COMERCIAL são partes integrantes e indissolúveis do “**VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL**”;
 - a.3) cabe a cada uma das áreas RESIDENCIAL E COMERCIAL, separadamente, estabelecer as normas de exclusivo interesse de cada uma delas devido à natureza jurídica e modalidade da sua utilização, por meio de Regimento Interno próprio;
 - a.4) cada área responderá perante todo o **CONDOMÍNIO**, ou quem quer que seja pelos atos que praticar e prejuízos que causar, respondendo, conforme o caso, quem tiver causado o prejuízo;
 - a.5) as vagas de garagem somente podem ser utilizadas por condôminos;
- b) sempre que nesta convenção se fizer menção a condômino ou condôminos:
 - b.1) no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, seus familiares e empregados;
 - b.2) no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma.
- c) não obstante o estabelecido na letra “b.1”, acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido;
 - c.1) fica ressalvado, no entanto, o direito de o locatário votar nas decisões de Assembleia Geral, que envolvam despesas ordinárias do **CONDOMÍNIO**, na hipótese de o condômino-locador a ela não comparecer, consoante o disposto no art. 24, § 4º, da lei n.º 4.591/64;
- d) o **CONDOMÍNIO** é constituído de duas partes distintas, a saber:
 - d.1) uma, composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos;
 - d.2) outra, composta de propriedade e uso exclusivos;
- e) a cada uma das partes (residencial e comercial) compreende:



- e.1) as unidades autônomas que nela se situam;
 - e.2) as áreas comuns correspondentes à respectivas unidades autônomas, as quais abrangem áreas de uso geral, pertinentes a todas essas unidades e, conforme estejam situadas, áreas comuns de uso exclusivo;
- f) a modificação das condições gerais, supra descritas, também somente poderá ser promovida com obediência aos requisitos adiante referidos.

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

1.1. As partes de propriedade e uso comuns do CONDOMÍNIO, além das estabelecidas em lei, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

➤ TÉRREO:

EDIFÍCIO

Área Residencial

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada de acesso aos demais pavimentos contendo porta corta-fogo, vazios, shaft eletricidade, duto de pressurização, 3 (três) espaços para elevadores com respectivas paradas, hall, hall social, hall de acesso, clausura social, portaria com sanitário (WC), clausura de serviço, área de apoio para festas descoberta, espaço gastronômico, espaço para festas, sala de apoio para festas, sala dos medidores, sala do gerador, apartamento do zelador com sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos e banho, sanitário feminino (WCF), sanitário masculino (WCM), vestiário de funcionários feminino, vestiário de funcionários masculino, área de preparação de alimentos (APA) dos funcionários, depósito de material de limpeza (DML), circulação pedestres, sala de pressurização, sala de entretenimento, lavanderia, sala de ginástica, sala de televisão, 01 (um) sanitário para portadores de necessidades especiais (WC PNE), 01 (um) sanitário (WC), sala de estudos/sala de apoio com sanitário (WC), depósito, jardim com área permeável, acesso de veículos pela Rua Anhaia, clausura de veículos, áreas de circulação e manobra de veículos e uma vaga descoberta para automóveis na frente do edifício numerada para efeito de localização 179P.

Área Comercial

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área comercial: acesso de pedestres pela Rua Anhaia.

Conterá em área privativa: 2 (duas) Lojas para comércio de alimentação com acesso de pedestres pela Rua Anhaia, cada uma com 01 (um) sanitário para portadores de necessidades especiais (WC PNE), sendo que a Loja 1 tem 1 (uma) vaga descoberta para moto e 1 (uma) vaga para bicicleta e a Loja 2 tem 2 (duas) vagas descobertas para automóveis, sendo 1 (uma) vaga grande e 1 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais (PNE).

EDIFÍCIO GARAGEM

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada de acesso aos demais pavimentos, 1 (um) espaço para elevador com respectiva parada, hall, áreas de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso de veículos ao 1º pavimento, 2 (dois) reservatórios, depósito para lixo reciclável, depósito para lixo orgânico, sala de distribuição geral (DG), casa de bombas da piscina, depósito para utensílios, bicicletário com 14 (quatorze) vagas, 65 (sessenta e cinco) vagas de garagem para automóveis, sendo 15 (quinze) vagas de garagem descobertas, das quais 8 (oito) vagas de tamanho médio, numeradas para efeito de localização 53M, 54M, 55M, 56M, 63M, 64M, 65M e 66M; 6 (seis) vagas de tamanho grande, numerada para efeito de localização 57G, 58G, 59G, 60G, 61G e 62G; e 1 (uma) vaga de garagem de tamanho pequeno para uso do zelador (ZELADOR); e 50 (cinquenta) vagas de garagem cobertas, das quais 23 (vinte e três) vagas de tamanho pequeno, numeradas para efeito de localização 15P, 18P, 21P, 24P, 27P, 28P, 29P, 30P, 31P, 32P, 33P, 37P, 38P, 39P, 40P, 41P, 42P, 43P, 44P, 45P, 46P, 47P, 48P; 26 (vinte e seis) vagas de tamanho médio, numeradas para efeito de localização 1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M, 11M, 12M, 13M, 14M, 16M, 17M, 19M, 20M, 22M, 23M, 25M, 26M, 49M, 50M, 51M e 52M; e 1 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE). Conterá ainda 14 (quatorze) vagas de garagem para moto (MT), sendo 2 (duas) vagas de garagem descobertas, numeradas para efeito de localização 8MT e 9MT e 12 (doze) vagas de garagem cobertas, numeradas para efeito de localização 1MT, 2MT, 3MT, 4MT, 5MT, 6MT, 7MT, 10MT, 11MT, 12MT, 13MT e 14MT.

Conterá em área privativa: 04 (quatro) vagas de garagem autônomas cobertas de tamanho pequeno, numeradas para efeito de localização 34P, 35P, 36P e 67P.

➤ **1º PAVIMENTO:**

EDIFÍCIO

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada pressurizada de acesso aos demais pavimentos contendo porta corta-fogo, vazios, shafts, duto de pressurização, vazios, 3 (três) espaços para elevadores com respectivas paradas, hall, circulação, laje impermeabilizada, e 01 (uma) unidade numerada 118 que conterá sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA) e banho.

Conterá em área privativa: 17 (dezessete) unidades autônomas, numeradas 101 a 117, as quais conterão sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA), banho e terraço coberto.

EDIFÍCIO GARAGEM

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada de acesso aos demais pavimentos, 1 (um) espaço para elevador com respectiva parada, hall, sanitário (WC), sanitário para portadores de necessidades especiais (WC PNE), depósito, piscina descoberta não aquecida, solarium inferior, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso de veículos ao 2º pavimento, rampa de acesso de veículos ao térreo, 51 (cinquenta e uma) vagas de garagem



cobertas para automóveis, 20 (vinte) vagas de tamanho pequeno, numeradas para efeito de localização 84P, 85P, 86P, 87P, 88P, 89P, 90P, 91P, 92P, 93P, 94P, 96P, 97P, 98P, 99P, 100P, 104P, 106P, 108P e 110P; e 31 (trinta e uma) vagas de tamanho médio, numeradas para efeito de localização 68M, 69M, 70M, 71M, 72M, 73M, 74M, 75M, 76M, 77M, 78M, 79M, 80M, 81M, 82M, 83M, 95M, 103M, 105M, 107M, 109M, 111M, 112M, 113M, 114M, 115M, 116M, 117M, 118M, 119M e 120M. Conterá ainda 7 (sete) vagas de garagem cobertas para moto (MT), numeradas para efeito de localização 15MT, 16MT, 17MT, 18MT, 19MT, 20MT e 21MT.

Conterá em área privativa: 04 (quatro) vagas de garagem autônomas cobertas, sendo 02 (duas) vagas de tamanho pequeno numeradas para efeito de localização **121P** e **122P**, e 02 (duas) vagas de tamanho médio numeradas para efeito de localização **101M** e **102M**.

➤ **2º PAVIMENTO:**

EDIFÍCIO

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada pressurizada de acesso aos demais pavimentos contendo porta corta-fogo, vazios, shaft, duto de pressurização, vazios, 3 (três) espaços para elevadores com respectivas paradas, hall e circulação.

Conterá em área privativa: 18 (dezoito) unidades autônomas, sendo 17 (dezessete) unidades autônomas numeradas **201** a **217**, as quais conterão sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA), banho e terraço coberto; e 1 (uma) unidade autônoma numerada **218**, a qual conterá sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA) e banho.

EDIFÍCIO GARAGEM

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada de acesso aos demais pavimentos, 1 (um) espaço para elevador com respectiva parada, hall, circulação, área de circulação e manobra de veículos, rampa de acesso de veículos ao 1º pavimento, 42 (quarenta e duas) vagas de garagem descobertas para automóveis, 25 (vinte e cinco) vagas de tamanho pequeno, numeradas para efeito de localização 123P, 124P, 125P, 126P, 127P, 128P, 129P, 130P, 131P, 132P, 133P, 134P, 135P, 136P, 137P, 146P, 149P, 171P, 172P, 173P, 174P, 175P, 176P, 177P e 178P; 10 (dez) vagas de tamanho médio, numeradas para efeito de localização 144M, 145M, 147M, 148M, 163M, 164M, 165M, 166M, 167M e 168M, 6 (seis) vagas de tamanho grande, numeradas para efeito de localização 138G, 139G, 140G, 141G, 142G e 143G, e 1 (uma) vaga de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE). Conterá ainda 8 (oito) vagas de garagem cobertas para moto (MT), numeradas para efeito de localização 22MT, 23MT, 24MT, 25MT, 26MT, 27MT, 28MT e 29MT.

Conterá em área privativa: 15 (quinze) vagas de garagem autônomas descobertas de tamanho pequeno numeradas para efeito de localização **150P**, **151P**, **152P**, **153P**, **154P**, **155P**, **156P**, **157P**, **158P**, **159P**, **160P**, **161P**, **162P**, **169P** e **170P**.

➤ **3º AO 15º PAVIMENTOS TIPO:**

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada pressurizada de acesso aos



demaís pavimentos contendo porta corta-fogo, vazios, shaft, duto de pressurização, vazios, 3 (três) espaços para elevadores com respectivas paradas, hall e circulação.

Conterá em área privativa: 18 (dezoito) unidades autônomas, sendo 17 (dezessete) unidades autônomas numeradas com finais 1 a 17, as quais conterão sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA), banho e terraço coberto; e 1 (uma) unidade autônoma numerada com final 18, a qual conterá sala de estar/dormitório, área de preparação de alimentos (APA) e banho.

➤ **16º PAVIMENTO:**

Possuirá em área comum de uso exclusivo da área residencial: escada pressurizada de acesso aos demais pavimentos contendo porta corta-fogo, vazios, duto de pressurização, vazios, 3 (três) espaços para elevadores com respectivas paradas, hall, circulação, sanitário (WC), sanitário para portadores de necessidades especiais (WC PNE), sala de estar/festas, terraço descoberto de lazer, terraço descoberto, reservatórios cilíndricos e reservatórios de água quente (boilers).

- **COBERTURA:** Possuirá em área comum: lajes impermeabilizadas, escada marinho, alçapão e espaço para futura instalação de placas solares.

1.2. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não podem ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta convenção ou consentimento dos condôminos, tomado em Assembleia Geral, na forma do item 4.18.1, letra "c".

1.3. Apesar de existirem vagas de tamanhos diferentes (pequenas, médias e grandes), as respectivas áreas de construção são rateadas igualmente por todas as unidades autônomas, sendo indicadas como áreas comuns de divisão não proporcional nos quadros da NBr 12.721.

1.4. Antes da realização de qualquer obra o interessado deverá consultar as especificações e plantas de execução das obras civis, de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, especiais e estruturais do edifício, que constam do Manual do Proprietário e do Memorial Descritivo, que todas as unidades do edifício possuirão, pois serão fornecidos pela construtora a todos os compradores à época da entrega do apartamento. Com isso serão evitadas alterações nas especificações originais da construtora, as quais poderão eventualmente ser danosas e mesmo perigosas às demais unidades autônomas e, principalmente, à estrutura do edifício.

1.5. Não se deve demolir ou modificar paredes estruturais de alvenaria da unidade autônoma (consultar o Manual do Proprietário). Qualquer intervenção total ou parcial em qualquer outra parede da unidade somente poderá ser realizada após a avaliação e aprovação de profissional capacitado, mediante apresentação de projeto acompanhado de ART - Anotação de Responsabilidade Técnica ou RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, documentação esta que deverá ser disponibilizada ao síndico antes do início dos trabalhos, sob pena de embargo da obra e respectiva aplicação das penalidades.



1.6. O empreendimento será entregue com previsão de carga no quadro de energia e dreno para futura instalação de ar condicionado. As despesas de aquisição e instalação dos equipamentos de ar condicionado, bem como as despesas geradas pela utilização do ar condicionado, serão de inteira responsabilidade do proprietário da unidade autônoma e devem atender a todas as especificações do manual do proprietário.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

2.1. As coisas de propriedade exclusiva de cada condômino, definidas em legislação especial que rege a matéria (Lei nº 4.591/64, artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil e NBR - 12.721), são suas unidades autônomas e as frações ideais de terreno a que se acham vinculadas ditas acessões, compostas na sua individualidade orgânica, pelas respectivas dependências, instalações internas, dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, tubulares e demais elementos construtivos que delas fazem parte integrante, até o ponto de sua ligação com o conjunto de redes e sistemas que integram as partes comuns ou de meaçaõ com as unidades autônomas vizinhas.

2.2. De acordo com a NBR - 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e segundo a sistemática instituída pela Lei nº 4.591/64 e pelo Código Civil, a área real global do empreendimento é de 15.450,18m² o custo global da construção é de R\$ 19.142.562,26.

2.3. São as seguintes as áreas e as frações ideais de terreno correspondentes às unidades autônomas de utilização exclusiva do **VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL**, isoladamente consideradas:

➤ TÉRREO

LOJA 1 (EDIFÍCIO)

Área Privativa Total	94,475
Área Comum Total	0,168
Área Total da Unidade	94,643
Fração Ideal	0,0051791

LOJA 2 (EDIFÍCIO)

Área Privativa Total	93,065
Área Comum Total	0,166
Área Total da Unidade	93,231
Fração Ideal	0,0051398

VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS (COBERTAS) 34P, 35P, 36P E 67P (EDIFÍCIO GARAGEM)

Área Privativa Total	8,400
Área Comum Total	12,902
Área Total da Unidade	21,302
Fração Ideal	0,0008469



➤ **1º AO 5º PAVIMENTOS (EDIFÍCIO)**

APARTAMENTOS 101, 201, 301, 401, 501, 111, 211, 311, 411, 511, 112, 212, 312, 412, 512, 113, 213, 313, 413, 513, 114, 214, 314, 414 E 514

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	11,745
Área Total da Unidade	42,165
Fração Ideal	0,0031561

APARTAMENTOS 102, 202, 302, 402 E 502

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	36,371
Área Total da Unidade	66,791
Fração Ideal	0,0041358

APARTAMENTOS 103, 203, 303, 403 E 503

Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	36,073
Área Total da Unidade	65,723
Fração Ideal	0,0040559

APARTAMENTOS 104, 204, 304, 404, 504, 105, 205, 305, 405, 505, 106, 206, 306, 406, 506, 107, 207, 307, 407, 507, 108, 208, 308, 408, 508, 109, 209, 309, 409, 509, 110, 210, 310, 410 E 510

Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	11,448
Área Total da Unidade	41,098
Fração Ideal	0,0030762

APARTAMENTOS 115, 215, 315, 415, 515, 116, 216, 316, 416 E 516

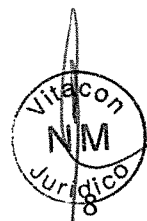
Área Privativa Total	33,480
Área Comum Total	37,552
Área Total da Unidade	71,032
Fração Ideal	0,0044532

APARTAMENTOS 117, 217, 317, 417 E 517

Área Privativa Total	26,320
Área Comum Total	10,162
Área Total da Unidade	36,482
Fração Ideal	0,0027308

APARTAMENTOS 218, 318, 418 E 518

Área Privativa Total	14,900
Área Comum Total	5,753
Área Total da Unidade	20,653



Fração Ideal	0,0015459
--------------	-----------

➤ **1º PAVIMENTO (EDIFÍCIO GARAGEM)**

VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS (COBERTAS) 121P E 122P

Área Privativa Total	8,400
Área Comum Total	12,902
Área Total da Unidade	21,302
Fração Ideal	0,0008469

VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS (COBERTAS) 101M E 102M

Área Privativa Total	9,870
Área Comum Total	15,167
Área Total da Unidade	25,037
Fração Ideal	0,0009958

➤ **2º PAVIMENTO (EDIFÍCIO GARAGEM)**

VAGAS DE GARAGEM AUTÔNOMAS (DESCOBERTAS) 150P, 151P, 152P, 153P, 154P, 155P, 156P, 157P, 158P, 159P, 160P, 161P, 162P, 169P E 170P

Área Privativa Total	8,400
Área Comum Total	12,420
Área Total da Unidade	20,820
Fração Ideal	0,0007168

➤ **6º PAVIMENTO (EDIFÍCIO)**

APARTAMENTOS 601, 613 E 614

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	11,745
Área Total da Unidade	42,165
Fração Ideal	0,0031561

APARTAMENTOS 602, 611 E 612

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	36,371
Área Total da Unidade	66,791
Fração Ideal	0,0041358

APARTAMENTOS 603, 607, 608 E 609

Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	36,073
Área Total da Unidade	65,723



Fração Ideal	0,0040559
--------------	-----------

APARTAMENTOS 604, 605, 606 E 610

Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	11,448
Área Total da Unidade	41,098
Fração Ideal	0,0030762

APARTAMENTOS 615 E 616

Área Privativa Total	33,480
Área Comum Total	37,552
Área Total da Unidade	71,032
Fração Ideal	0,0044532

APARTAMENTO 617

Área Privativa Total	26,320
Área Comum Total	10,162
Área Total da Unidade	36,482
Fração Ideal	0,0027308

APARTAMENTO 618

Área Privativa Total	14,900
Área Comum Total	5,753
Área Total da Unidade	20,653
Fração Ideal	0,0015459

➤ **7º AO 15º PAVIMENTOS (EDIFÍCIO)**

APARTAMENTOS 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 711, 811, 911, 1011, 1111, 1211, 1311, 1411, 1511, 712, 812, 912, 1012, 1112, 1212, 1312, 1412, 1512, 713, 813, 913, 1013, 1113, 1213, 1313, 1413, 1513, 714, 814, 914, 1014, 1114, 1214, 1314, 1414 E 1514

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	36,371
Área Total da Unidade	66,791
Fração Ideal	0,0041358

APARTAMENTOS 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402 E 1502

Área Privativa Total	30,420
Área Comum Total	11,745
Área Total da Unidade	42,165
Fração Ideal	0,0031561

APARTAMENTOS 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403 E 1503


Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	11,448
Área Total da Unidade	41,098
Fração Ideal	0,0030762

APARTAMENTOS 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406, 1506, 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407, 1507, 708, 808, 908, 1008, 1108, 1208, 1308, 1408, 1508, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409, 1509, 710, 810, 910, 1010, 1110, 1210, 1310, 1410 E 1510

Área Privativa Total	29,650
Área Comum Total	36,073
Área Total da Unidade	65,723
Fração Ideal	0,0040559

APARTAMENTOS 715, 815, 915, 1015, 1115, 1215, 1315, 1415, 1515, 716, 816, 916, 1016, 1116, 1216, 1316, 1416 E 1516

Área Privativa Total	33,480
Área Comum Total	37,552
Área Total da Unidade	71,032
Fração Ideal	0,0044532

APARTAMENTOS 717, 817, 917, 1017, 1117, 1217, 1317, 1417 E 1517

Área Privativa Total	26,320
Área Comum Total	10,162
Área Total da Unidade	36,482
Fração Ideal	0,0027308

APARTAMENTOS 718, 818, 918, 1018, 1118, 1218, 1318, 1418 E 1518

Área Privativa Total	14,900
Área Comum Total	5,753
Área Total da Unidade	20,653
Fração Ideal	0,0015459

2.4. O empreendimento conterá 159 (cento e cinquenta e nove) vagas de garagem para automóveis, sendo 155 (cento e cinquenta e cinco) vagas conforme disciplinado abaixo, 2 (duas) vagas de garagem para portadores de necessidades especiais (PNE), 1 (uma) vaga de garagem para uso do zelador, 1 (uma) vaga de garagem para compartilhamento de veículos (carsharing) localizada na frente do edifício numerada 179.

2.4.1. As unidades autônomas apartamentos que terão direito de uso de 01 (uma) vaga de estacionamento na garagem coletiva (edifício garagem), cuja utilização será regulamentada na Convenção de Condomínio, são as seguintes: 102 103, 115, 116, 202, 203, 215, 216, 302, 303, 315, 316, 402, 403, 415, 416, 502, 503, 515, 516, 602, 603, 607 608, 609, 611, 612, 615, 616,

701, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 801, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 901, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 1001, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1101, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1201, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1301, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1401, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1501, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515 e 1516.

2.4.2. O empreendimento conterá ainda 23 (vinte e três) vagas de garagem autônomas para automóveis.

2.5. O **CONDOMÍNIO** será constituído por 269 (duzentos e sessenta e nove) unidades autônomas residenciais, 01 (uma) unidade residencial compartilhada, 02 (duas) unidades autônomas comerciais – lojas e 23 (vinte e três) unidades autônomas vagas de garagem, distribuídas conforme item 1.1, acima. Referidas unidades autônomas terão as designações abaixo:

- **Térreo:** Loja nº 1 e Loja nº 2 (edifício);
Vagas de Garagem Autônomas cobertas nº 34P, 35P, 36P e 67P (edifício garagem);
- **1º Pavimento:** Apartamentos nº 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116 e 117 (edifício);
Vagas de Garagem Autônomas cobertas nº 121P e 122P e 101M e 102M, (edifício garagem);
- **2º Pavimento:** Apartamentos nº 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 e 218 (edifício);
Vagas de Garagem Autônomas descobertas nº 150P a 162P, 169P e 170P (edifício garagem);
- **3º Pavimento:** Apartamentos nº 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317 e 318;
- **4º Pavimento:** Apartamentos nº 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417 e 418;
- **5º Pavimento:** Apartamentos nº 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517 e 518;
- **6º Pavimento:** Apartamentos nº 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617 e 618;
- **7º Pavimento:** Apartamentos nº 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717 e 718;
- **8º Pavimento:** Apartamentos nº 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812,

- **9º Pavimento:** Apartamentos nº 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917 e 918;
- **10º Pavimento:** Apartamentos nº 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 e 1018;
- **11º Pavimento:** Apartamentos nº 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117 e 1118;
- **12º Pavimento:** Apartamentos nº 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217 e 1218;
- **13º Pavimento:** Apartamentos nº 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317 e 1318;
- **14º Pavimento:** Apartamentos nº 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417 e 1418;
- **15º Pavimento:** Apartamentos nº 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517 e 1518;

➤ **DAS LOJAS - TÉRREO**

A LOJA 1, localizada no térreo, confrontará pela frente com áreas de circulação com frente para a Rua Anhaia; pelo lado direito com a LOJA 2; pelo lado esquerdo com pergolado descoberto; e pelos fundos com área de preparação de alimentos (APA) dos funcionários.

A LOJA 2, localizada no térreo, confrontará pela frente com áreas de circulação com frente para a Rua Anhaia; pelo lado direito com áreas de circulação com frente para a Rua Anhaia e vaga para portadores de necessidades especiais (PNE); pelo lado esquerdo com a LOJA 1; e pelos fundos com com área de preparação de alimentos (APA) dos funcionários e sala de apoio.

Os apartamentos finais “1” confrontarão pela frente com área de circulação e shaft; pelo lado direito com a parede externa do condomínio; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “3”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.



Os apartamentos finais “2” confrontarão pela frente com área de circulação e shaft; pelo lado direito com os apartamentos finais “4”; pelo lado esquerdo com a parede externa do condomínio; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.

Os apartamentos finais “3” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “1”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “5”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.

Os apartamentos finais “4” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “6”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “2”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.

Os apartamentos finais “5” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “3”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “7”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.

Os apartamentos finais “6” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “8”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “4”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.

Os apartamentos finais “7” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “5”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “9”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.

Os apartamentos finais “8” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “10”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “6”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.

Os apartamentos finais “9” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “7”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “11”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.

Os apartamentos finais “10” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “12”; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “8”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.

Os apartamentos finais “11” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito com os apartamentos finais “9”; pelo lado esquerdo parte com o poço do elevador e parte com a parede externa do condomínio; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio com frente para a Rua Anhaia.

Os apartamentos finais “12” confrontarão pela frente com a área de circulação; pelo lado direito parte com a área de circulação e parte com a escada do condomínio; pelo lado esquerdo com os apartamentos finais “10”; e pelos fundos com a fachada externa do condomínio.