

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### *“MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED”*

Pelo presente instrumento particular, em conformidade com as Leis nºs 10.406/2002 e 4.591/1964, a **INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.165.574/0001-98, com sede na Rua Balduino Roehrig, nº 190, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre/RS, CEP 91.330-140, com sede na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, na cidade de Porto Alegre/RS, a Convenção de Condomínio do **“MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED”**, a qual se obrigam e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os Adquirentes de Unidades Autônomas “Apartamentos Residence Service” e de unidades “Boxes de Estacionamento” e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

### **CAPÍTULO I - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**Artigo 1º** - O Condomínio do Edifício **“MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED”** será construído na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no terreno resultante da unificação dos imóveis sítos na Rua Ganzo nºs 66, 76, 86 e 96, Bairro Menino Deus, e será regido pelas disposições atinentes, em especial as Leis nºs 10.406/02 e 4.591/64, e pela presente Convenção que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos.

### **CAPÍTULO II - DAS CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO**

**Artigo 2º** - O Condomínio será constituído de uma Torre com térreo e onze pavimentos superiores, do segundo ao décimo segundo pavimento, mais rooftop condominial e volume superior, abrigando as seguintes unidades privativas (“Unidades Privativas”): 190 (cento e noventa) unidades autônomas “Apartamentos Residence Service” e 27 (vinte e sete) “Boxes de Estacionamento”.

**§ primeiro** – O Empreendimento será construído sobre o terreno abaixo descrito e caracterizado, objeto da unificação das matrículas de nºs 42.281, 54.935, 58.316 e 56.966 todas pertencente à 5ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre:

**IMÓVEL:** Uma casa de alvenaria para moradia sob nº 66 da Avenida Ganzo, a casa de alvenaria, nº 76 da avenida Ganzo, o prédio de alvenaria à avenida Ganzo nº 86 e o prédio de alvenaria na Avenida Ganzo, nº 96, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo **TERRENO URBANO**, localizado na avenida Ganzo, distanciado 54,66m da esquina da Avenida Praia de Belas, lado par, **bairro Menino Deus**, nesta Capital, com área superficial de **1.322,37m²**, com as seguintes medidas e

confrontações: ao **Sul**, na extensão de **48,51m**, fazendo frente à avenida Ganzo; ao **Leste**, na extensão de **27,43m**, confrontando com o imóvel nº 110 da avenida Ganzo; ao **Norte**, na extensão de **48,51m**, confrontando com imóvel nº 1432 da avenida Praia de Belas (Fórum Trabalhista de Porto Alegre); ao **Oeste**, na extensão de **27,08m**, confrontando com imóvel nº 56 da avenida Ganzo.

**Quarteirão:** É formado pelas avenidas Ganzo, Praia de Belas e Bastian e rua Baronesa do Gravataí

**§ segundo** - As partes de uso comum e as unidades autônomas seguem discriminadas no Capítulo XII da presente Convenção de Condomínio.

**§ terceiro** - O Condomínio “Magno Menino Deus – By Unimed” compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721.

### ***CAPÍTULO III*** **DA DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO**

**Artigo 3º** - A destinação do Edifício é de Residencial com Serviços destinado ao público sênior (Sênior Living).

**§ único** – Tendo em vista a destinação específica do Edifício (“Sênior Living”), o Condomínio contará com certos “**Serviços Condominiais**”, bem como com “**Serviços de Saúde**” os quais serão prestados e/ou geridos por empresa Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, especialmente contratada para disponibilizar os referidos serviços.

### ***CAPÍTULO IV*** **DO MODO DE USO DAS PARTES**

**Artigo 4º** - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva, áreas privativas, por seus respectivos proprietários, observada a finalidade de utilização do Edifício, só encontra limite na legislação, na presente Convenção e no bem comum dos Condôminos.

**§ único** – Os 27 (vinte e sete) Boxes de estacionamento privativos poderão ser alienados a terceiros estranhos ao condomínio, porém, seu uso ficará restrito aos condôminos e/ou usuários das unidades “Apartamentos Residence Service”, seus visitantes, bem como prestadores de serviços no âmbito do empreendimento.

**Artigo 5º** - As partes de propriedade comum e uso exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos destinam-se à utilização coletiva dos usuários, ficando a forma de sua utilização adstrita aos termos desta Convenção e às deliberações da Assembleia Geral, respeitando o Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Sênior Living firmado com a Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living.

**§ único** – A vaga de estacionamento condominial adaptada para pessoas com deficiência e localizada no Térreo será utilizada a critério da Administradora Condominial e Operadora de Sênior Living, devendo, em eventual vacância, estabelecer uso diverso em Assembleia.

**Artigo 6º** - O uso das partes de uso comum, pelos Condôminos, estará sujeito a que deles não resulte dano, embaraço ou incômodo aos mesmos e aos demais Condôminos e/ou ocupantes.

**Artigo 7º** - Além das proibições constantes do artigo 1.336 da Lei nº 10.406/02 e artigo 10º da Lei nº 4.591/64, é dever dos Condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia Geral.

**Artigo 8º** - Aplicam-se, aos ocupantes do imóvel a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da edificação.

## ***CAPÍTULO V*** **DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO**

**Artigo 9º** - São órgãos do Condomínio:

- a) O Síndico;
- b) A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living;
- c) O Conselho Consultivo; e,
- d) A Assembleia Geral.

**§ primeiro** – O Síndico é o representante legal do Condomínio, com poderes de administração e de gestão, podendo representá-lo no âmbito judicial e extrajudicial. O Síndico poderá transferir, total ou parcialmente, os poderes a si atribuídos.

**§ segundo** – A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, contratada pelo Síndico e aprovada em Assembleia Geral, executará a gestão e administração do Condomínio, no limite das atribuições que lhe forem delegadas. Por deter expertise na gestão de condomínios Sênior Living, caberá à Administradora Condominial e Prestadora de Serviços auxiliar o Síndico nas mais diversas áreas de interesse do Condomínio, provendo soluções, fornecendo especialistas, intermediando a contratação dos prestadores de serviços,

bem como fiscalizando a execução dos contratos, enfim, operando o cotidiano das atividades condominiais.

**§ terceiro** – O Conselho Consultivo, composto por, no mínimo, 03 (três) condôminos eleitos pela Assembleia Geral, tem a função de auxiliar o Síndico na execução de suas atribuições, fornecer pareceres quando solicitado, acompanhar vistorias, se fazendo presente nas reuniões e no dia a dia do Condomínio.

**§ quarto** – A Assembleia Geral é o órgão máximo deliberativo do Condomínio, onde são discutidos e aprovados os assuntos pertinentes a ele. As decisões da Assembleia são soberanas e deverão ser acatadas pelos outros órgãos do Condomínio, desde que não contrariem disposições legais.

**§ quinto** – É vedada a escolha, para qualquer das funções acima, de proprietário inadimplente com as cotas condominiais ou que tenha sido multado por infração condominial nos últimos 02 (dois) anos.

## **SECÇÃO I** **DO SÍNDICO**

**Artigo 10º** - O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio.

**Artigo 11º** - O Síndico será assessorado pelo Conselho Consultivo, na forma da SECÇÃO III, do presente Capítulo.

**Artigo 12º** - O Síndico será eleito na Assembleia Geral Ordinária prevista na SECÇÃO IV, do presente Capítulo, pelo período de um ano, podendo ser reconduzido.

**§ único** – À Incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora é resguardado o direito de indicação do primeiro Síndico do Condomínio, em atenção ao art. 51º desta Convenção.

**Artigo 13º** - A eleição do Síndico, se este for Condômino, será feita pela maioria simples dos Condôminos presentes a Assembleia Geral, tomados os votos nos termos da SECÇÃO IV, do presente Capítulo.

**Artigo 14º** - A eleição do Síndico, se este for pessoa física ou jurídica estranha ao Condomínio, será efetivada pelo mínimo de Condôminos que representem 1/3 (um terço) do total das frações ideais do Edifício, tomados os votos nos termos da SECÇÃO IV, do presente Capítulo.

**Artigo 15º** - Na hipótese do artigo acima, o Síndico será contratado entre o Condomínio, representado por mandatário para esse fim especialmente constituído dentre os Condôminos presentes à Assembleia e a pessoa estranha ao Condomínio, por instrumento público ou particular de procuração, contendo mandato em termos gerais, se poderes especiais não conferir a Assembleia Geral que a determinar.

**Artigo 16º** - Eventual remuneração do Síndico será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que o eleger, pelo período respectivo.

**Artigo 17º** - Compete ao Síndico:

- a. Representar, ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, da presente Convenção, do Regimento Interno, ou do eventual mandato, inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários;
- b. Exercer a Administração interna do Condomínio;
- c. Contratar prestadores de serviços, admitir e demitir empregados, fixando-lhes as atribuições e salários, nos limites da verba autorizada pela Assembleia Geral;
- d. Ordenar serviços de reparação, manutenção ou obras de caráter urgente, nos limites da disponibilidade do Condomínio, sujeitando-se as que a ultrapasse ao assentimento da Assembleia Geral;
- e. Depositar em estabelecimento bancário as importâncias do Condomínio e movimentar as respectivas contas;
- f. Manter escrituração, em livros próprios, das entradas e saídas de dinheiro, prestando contas de sua Administração a Assembleia Geral, acompanhada de relatório circunstanciado, com parecer do Conselho Consultivo;
- g. Efetuar balancetes mensais e anuais, remetendo destes, cópias a todos os Condôminos, mantendo a escrituração e os comprovantes de receitas e despesas a disposição do exame do Conselho Consultivo;
- h. Assinar propostas de seguros e pagar os respectivos prêmios;
- i. Cobrar as importâncias devidas pelos Condôminos, impor multas previstas em Lei, nesta Convenção ou no Regimento Interno, aplicando o seu produto em obras de interesse do Condomínio;

- j. Convocar a Assembleia Geral dos Condôminos;
- k. Dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- l. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pelos serviços que interessam aos Condôminos;
- m. Praticar os demais atos de Administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia Geral, praticando os necessários e indispensáveis de caráter urgente, relacionados com o interesse comum, "*ad referendum*" da Assembleia Geral;
- o. Convocar Assembleia Geral Extraordinária em caso de possível vacância da Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, de modo a preservar a continuidade desta prestação de serviços no âmbito do Condomínio.

**§ único** - O Síndico, mediante aprovação da Assembleia Geral, poderá delegar a pessoa de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular.

## SEÇÃO II

### DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E PRESTADORA DE SERVIÇOS EM SÊNIOR LIVING

**Artigo 18º** - Considerando que a destinação do Condomínio é de Residencial com serviços destinada ao público sênior ("Sênior Living"), fica estabelecida a exploração comum de todas as unidades autônomas "Apartamentos Residence Service", bem como as respectivas áreas comuns que às atendem, pela Administradora e Prestadora de Serviços em Sênior Living.

**§ único** – Para a exploração acima referida, os Condôminos das unidades autônomas apartamentos deverão, obrigatoriamente, aderir aos instrumentos que a viabilizam.

**Artigo 19º** - A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, escolhida pelo Síndico e aprovada em Assembleia Geral, deverá ser contratada mediante contrato específico, no qual constará os **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde** que deverão ser prestados, ver CAPÍTULO VII.

**Artigo 20º** - No rol dos **Serviços Condominiais**, constará a administração condominial, cujas atribuições e deveres são, mas não somente, os listados abaixo:

- a. Diligenciar pela fiel observância da Convenção e do Regulamento Interno do Edifício, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas apartamento;
- b. Dirigir e fiscalizar os funcionários e prestadores de serviços do Condomínio;
- c. Elaborar o orçamento para cada exercício, submetendo à aprovação prévia do Conselho;
- d. Realizar o envio de boletos de cobrança das cotas condominiais, ou documentos afins, fornecendo, em periodicidade a ser estabelecida no contrato, ao Síndico e aos Condôminos, o demonstrativo das contas do Condomínio;
- e. Prestar orientação e assessoria às questões oriundas do Condomínio;
- f. Gerir e administrar o empreendimento, em obediência às disposições da presente Convenção de Condomínio;
- g. Entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;
- h. Supervisionar o registro de todos os funcionários do Condomínio, observando os prazos legais, assim como efetuando os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios previstos na legislação;
- i. Manter acessíveis os livros físicos e/ou digitais do Condomínio, zelando pela sua conservação e segurança;
- j. Apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza;
- k. Submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de prestação de serviços terceirizados que venham a ser necessários;
- l. Observar o cumprimento da legislação e normas administrativas vigentes de combate e prevenção de incêndios e desastres, provendo o Condomínio de todos as benfeitorias e equipamentos exigidos, inclusive promovendo os treinamentos e simulações de caráter preventivo;
- m. Observar toda e qualquer legislação e normas administrativas relacionadas às obrigações e deveres no âmbito condominial; e

n. Ingressar nas Unidades Autônomas Apartamentos, por seus representantes ou prepostos, para realizar atividades necessárias à segurança, solidez, inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral das edificações, bem como para a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações de unidades vizinhas e partes comuns.

**Artigo 21º** - A Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living se compromete em dar o adequado tratamento dos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei 13.709/2018, e regulamentos afins.

### SECÇÃO III DO CONSELHO CONSULTIVO

**Artigo 22º** - O Conselho Consultivo será composto de três (3) membros titulares, eleitos pelo prazo de um (1) ano, permitida a reeleição para período imediato.

**§ primeiro** - O Conselho Consultivo será integrado apenas por Condôminos.

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

**§ terceiro** - O Conselho Consultivo será eleito pela maioria simples dos Condôminos presentes a Assembleia Geral, tomando seus votos em função das respectivas frações ideais.

**Artigo 23º** - Ao Conselho Consultivo compete:

- a) Assessorar o Síndico e a Administradora e Prestadora de Serviços na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) Dar parecer prévio sobre a contratação/renovação/rescisão do Contrato de Administração Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, emitindo opinião respaldada tecnicamente quanto à expertise das empresas candidatas;
- c) Fiscalizar o exercício das funções do Síndico;
- d) Dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo Síndico à Assembleia Geral; e,
- e) Exercer outras atribuições previstas na legislação, nesta Convenção, no Regimento Interno ou determinadas pela Assembleia Geral.



**SECCÃO IV**  
**DA ASSEMBLEIA GERAL**

**Artigo 24º** - A Assembleia Geral dos Condôminos é o órgão máximo deliberativo do Condomínio.

**§ primeiro** - As deliberações da Assembleia Geral, observadas as formas e as regras de quórum especial fixados nesta Convenção, obrigam a todos os Condôminos, indistintamente.

**§ segundo** - Os votos serão tomados em função das frações ideais de terreno de cada Condômino.

**§ terceiro** - Os Condôminos poderão fazer-se representar por procuradores, através de procuração específica. Cada procurador não poderá representar mais de 02 (dois) Condôminos.

**§ quarto** – Em havendo condições técnicas e observadas as condições previstas nessa Convenção, as Assembleias poderão ser realizadas de forma virtual, por meio de plataformas e/ou aplicativos de participação remota, devendo a convocação informar tal fato aos Condôminos, bem como orientar quanto aos procedimentos que deverão ser adotados por estes, para que dela possam participar e votar por sistema virtual, admitindo-se também que a Assembleia possa ocorrer de forma híbrida, mediante comparecimento físico e virtual.

**Artigo 25º** - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá anualmente, em data a ser fixada pelo Síndico, nunca ultrapassando 12 (doze) meses da data de realização da Assembleia Geral Ordinária anterior.

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

**§ segundo** - A Assembleia Geral não poderá deliberar se todos os Condôminos não forem devidamente convocados para a reunião.

**Artigo 26º** - Além de outras matérias constantes da Ordem do Dia, a Assembleia Geral Ordinária deverá, obrigatoriamente:

- a) Aprovar ou não as contas do Síndico, determinando as medidas necessárias, na hipótese negativa;
- b) Eleger o Síndico e o Conselho Consultivo;

c) Aprovar, por maioria simples dos votos presentes, o orçamento para o período administrativo seguinte, inclusive a remuneração do Síndico.

d) Deliberar sobre a escolha da empresa prestadora de serviços de Administração Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living, conforme previsto no art. 3º (Da Destinação do Edifício) desta Convenção, ressalvado o previsto na disposição transitória do art. 50º.

**Artigo 27º** - A Assembleia Geral Ordinária será convocada pelo Síndico com antecedência mínima de oito (8) dias, mediante correspondência eletrônica ou carta registrada ou protocolada, comunicando a data, o local, o horário da primeira e segunda convocação e a Ordem do Dia.

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

**§ segundo** - Quando exigido “quórum especial” previsto em lei ou nesta Convenção, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

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

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

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

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

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

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

**§ quinto** - As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual deverá escolher entre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio, podendo contar com o auxílio da Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living.

**§ sexto** - A Assembleia Geral deliberará por maioria simples, excetuando-se a hipótese prevista no parágrafo primeiro do art. 27º desta Convenção.

**§ sétimo** – As convocações, avisos e entrega de documentos emitidos pelo Condomínio ou sua Administração serão considerados entregues aos Condôminos, para os efeitos legais, sempre que efetuados no endereço, virtual ou físico, fornecido por estes, por força do disposto na alínea “i” do artigo 46º desta Convenção de Condomínio.

**Artigo 28º** - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá a qualquer tempo, convocada pelo Síndico ou por Condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (um quarto) no mínimo, dos Condôminos do Edifício, sempre que o exigirem os interesses comuns.

**§ primeiro** - A Assembleia Geral Extraordinária será convocada com obediência ao disposto no "caput" do artigo 25º.

**§ segundo** - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando houver urgência.

**§ terceiro** - Quando a Assembleia Geral Extraordinária for convocada pelo Síndico, será obedecido o disposto no § primeiro do artigo 25º.

**§ quarto** - A Assembleia Geral Extraordinária, convocada por Condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos Condôminos do Edifício, não se reunirá com *quórum* inferior a este, em hipótese alguma.

**Artigo 29º** - A Assembleia Geral Extraordinária se reunirá por convocação do Síndico, com obediência das disposições do artigo 27º e seus parágrafos, para apreciar o recurso interposto por qualquer dos Condôminos, de atos do próprio Síndico.

**Artigo 30º** - Constitui prerrogativa exclusiva da Assembleia Geral que decidirá:

a) Por unanimidade dos votos dos Condôminos do Edifício:

- na aprovação de modificações na estrutura, fachadas e demais partes comuns do Edifício e na votação sobre despesas extraordinárias daí decorrentes.
- nas deliberações que tenham por objeto o destino do Edifício e o direito de propriedade dos Condôminos, em caso de demolição ou desapropriação.
- na aprovação de construção de outro pavimento ou Edifício, destinados a conter novas unidades autônomas.

b) Por 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do Edifício:

- para alterar disposições da presente Convenção, para aprovar e alterar o Regimento Interno e para decidir sobre obras voluptuárias e sobre as despesas dela decorrentes.
- nas deliberações que visem alterações da destinação específica da edificação nos termos do art. 3º, uso e fruição do Edifício, das unidades autônomas apartamentos e das partes de uso comum.
- para a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos Condôminos, das partes próprias, ou comuns.

c) Por maioria absoluta dos votos dos Condôminos do Edifício:

- para deliberar sobre obras úteis e sobre as despesas delas decorrentes.
- para deliberar sobre todos os assuntos relacionados à contratação da empresa prestadora de serviços de Administração e Prestadora de Serviços em Sênior Living, conforme previsto no art. 3º (Da Destinação do Edifício) desta Convenção, assim como nas hipóteses de repactuação, renovação, rescisão e outros.

d) Por maioria simples dos votos dos Condôminos do Edifício:

- para decidir sobre benfeitorias necessárias no Edifício e votar sobre despesas extraordinárias delas decorrentes.
- para eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo.
- para deliberar sobre alteração no percentual e/ou uso do Fundo de Reserva Condominial.

- para decidir sobre outras matérias que não exijam *quórum* qualificado.
- e) Por maioria absoluta dos condôminos presentes em Assembleia extraordinária especialmente convocada para tal:
- para destituir o Síndico.

**§ primeiro** - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em Assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

**§ segundo** - No que diz respeito a realização de obras no Edifício, além do previsto nesta Convenção, deverão ser observadas as regras constantes no artigo 1.341 do Código Civil.

**Artigo 31º** - O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à Assembleia Geral, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

## ***CAPÍTULO VI*** **DOS LIVROS**

**Artigo 32º** - Para autenticidade das decisões das Assembleias, existirão dois livros, o primeiro destinado às atas das Assembleias e o segundo, destinado às listas de presenças de condôminos nas Assembleias, ambos com termos de abertura e termo de encerramento. Todas as suas folhas deverão ser rubricadas pelo Presidente da Assembleia.

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

**§ segundo** – É permitido o uso de livros eletrônicos ou até mesmo a digitalização dos livros físicos, desde que obedeçam às obrigatoriedades acima previstas.

## ***CAPÍTULO VII*** **DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS E SERVIÇOS DE SAÚDE OBRIGATÓRIOS E PAY-PER-USE E DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS, DAS DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS E DE SEU RATEIO E FORMA DE PAGAMENTO**

**SEÇÃO I**  
**DOS SERVIÇOS CONDOMINIAIS E SERVIÇOS DE SAÚDE OBRIGATÓRIOS E DOS SERVIÇOS PAY-  
PER-USE**

**Artigo 33º** - O Condomínio, tendo em vista a sua destinação específica, conta com **Serviços Condominiais** específicos, bem como **Serviços de Saúde**, colocados à disposição dos usuários e ocupantes a qualquer título dos Apartamentos, os quais serão geridos e disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living especialmente contratada para este fim, de acordo com as condições e valores estipulados no contrato firmado entre a referida empresa e o Condomínio.

**§ primeiro** – Os **Serviços Condominiais** mínimos que deverão ser prestados e/ou disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living contratada são os seguintes:

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção e segurança 24 horas;
- e) Limpeza e arrumação diária dos Apartamentos; e
- f) Lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos.

**§ segundo** - Os **Serviços de Saúde** que deverão ser prestados e/ou disponibilizados pela Administradora Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living contratada são os seguintes:

- a) Atendimento Médico em Geriatria (home care);
- b) Equipe de Enfermagem 24 horas;
- c) Alimentação programada por nutricionista;
- d) Terapia Ocupacional;
- e) Hospedagem permanente ou temporária;
- f) Atividades com música e artesanatos;
- g) Atividades em grupos;
- h) Prontuário eletrônico;
- i) Serviço de remoção em emergências; e
- j) Serviços de lazer e entretenimento.

**§ terceiro** - Os serviços elencados nos parágrafos primeiro e segundo acima são de custeio obrigatório por todos os Condôminos e/ou Usuários das Unidades Apartamentos Residence Service, por intermédio da quota condominial ordinária e serão rateados entre os Condôminos e/ou Usuários destas, na proporção de suas respectivas frações ideais.

**§ quarto** - Além dos **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde** de rateio obrigatório, a empresa de Administração Condominial e Prestadora de Serviços em Sênior Living poderá oferecer outros serviços, cuja contratação será em caráter opcional (*pay-per-use*) pelos Condôminos e/ou Usuários dos Apartamentos Residence Service, mediante solicitação e/ou requisição, conforme sua necessidade e eleição. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do respectivo tomador do serviço, ou seja, seus custos não serão objeto de rateio entre todos os condôminos/residentes.

## SECÇÃO II

### DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS

**Artigo 34º** - As demais despesas condominiais não relacionadas no art. 33º acima, serão consideradas Despesas Condominiais Ordinárias e também serão rateadas entre os Condôminos, na proporção de suas respectivas frações ideais.

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

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

**§ segundo** – Considerando que as unidades autônomas Boxes de Estacionamento não integrarão a exploração comum de que trata o “artigo 18º”, as mesmas responderão única e exclusivamente com o rateio das seguintes despesas, na proporção de suas respectivas frações ideais no empreendimento:

- a) O prêmio de seguro do Edifício;
- b) O consumo de energia elétrica e água correspondente;
- c) As despesas provenientes do funcionamento, conservação e manutenção dos elevadores e seus equipamentos;
- d) Despesas relativas à contratação de vigilância externa e aquisição e/ou manutenção de equipamentos relacionados.

**§ terceiro** - O Condômino que, por ato próprio, de dependente, ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva economia, der causa a aumento de despesas, responderá pelo custeio das mesmas.

SECCÃO III  
DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

**Artigo 35º** - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento das despesas previstas no CAPÍTULO VII, bem como as obras, especialmente de reparação e manutenção dos serviços e partes de uso comum, a serem realizadas pelo Síndico, na forma da alínea "d" do artigo 17º.

**§ único** - As despesas com obras de demolição e reconstrução obedecerão ao disposto no Capítulo IV, Título I, da Lei nº 4.591 de 16/12/1964, com as alterações da Lei nº 4.864 de 29/11/1965 e da Lei nº 10.406 de 10/01/2002.

**Artigo 36º** - As despesas extraordinárias serão atendidas pelos Condôminos e/ou Usuários, na proporção de suas respectivas frações de rateio (artigo 37º), mediante o orçamento especial aprovado pela Assembleia Geral, para essa finalidade convocada.

SECCÃO IV  
DO RATEIO

**Art. 37º.** As despesas comuns gerais condominiais serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma do Condomínio, observado o disposto nas cláusulas da “Secção III” supra.

SECCÃO V  
DA FORMA DE PAGAMENTO

**Artigo 38º** - Cada Condômino concorrerá com as despesas que lhe couber, da forma seguinte:

I - Nas despesas de custeio ou ordinárias pagará à Administração, no local designado, a sua respectiva quota, até o décimo (5º) dia do mês em curso;

II - Nas despesas extraordinárias pagará à Administração, no local designado, na época que for fixada pela Assembleia Geral que o autorizar.

**Artigo 39º** - O Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado nesta Convenção – artigo 38º, inciso I -, ou na data fixada pela Assembleia Geral – artigo 38º, inciso II -, ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios calculados a base 1% (um por cento) ao mês e da pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ao qual serão acrescidos também custas processuais e os honorários advocatícios.



**§ único** - O débito compreendendo o principal, juros, multa, custas e honorários advocatícios estará sujeito, na hipótese de mora, a atualização monetária, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

**Artigo 40º** - O Síndico promoverá a cobrança das contribuições dos Condôminos, a qual poderá ser feita via bancária.

**§ único** - Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser feita imediatamente por via judicial.

## ***CAPÍTULO VIII*** **DO SEGURO**

**Artigo 41º** - O Condomínio, pelo seu órgão competente, promoverá o seguro total do Edifício, inclusive das unidades autônomas apartamentos de cada Condômino, contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição de toda ou parte da edificação.

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

**§ segundo** - Caberá à Assembleia Geral deliberar sobre a contratação de outros seguros, cuja necessidade seja identificada pelo Conselho Consultivo.

## ***CAPÍTULO IX*** **DAS PENALIDADES**

**Artigo 42º** - A violação de qualquer dos deveres estipulados na presente Convenção, excetuado o atraso no pagamento das despesas condominiais, sujeitará o infrator à multa de 10% (dez por cento) do valor da respectiva quota de custeio das despesas ordinárias, por dia, enquanto perdurar a infração, até o limite de 5 (cinco) vezes o valor de sua contribuição mensal, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, que no caso couber.

**§ primeiro** - O Condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, inclusive o de pagar as quotas condominiais, poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo 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.

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

**Artigo 43º** - O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, venha a gerar incompatibilidade de convivência com os demais Condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais.

**Artigo 44º** - Além da multa prevista no artigo 43º anterior, bem como das penalidades do artigo 39º e parágrafo único, o Condômino que estiver em mora com suas contribuições ou em infração à presente Convenção não poderá:

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

## ***CAPÍTULO IX*** ***DO REGIMENTO INTERNO***

### ***SEÇÃO I*** **DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

**Artigo 45º** - São direitos dos Condôminos:

- a) Dispor da respectiva unidade autônoma Apartamento Residence Service, **de acordo com a destinação em Sênior Living**, desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do Edifício, que não causem dano aos demais Condôminos e não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b) Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- c) Comparecer nas Assembleias, bem como convocá-las em conjunto com os condôminos que totalizem  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos votos do Condomínio, e nelas discutir, votar e ser votado; eleger o Síndico;
- d) Ser eleito Síndico ou membro do Conselho Consultivo;
- e) Denunciar ao Síndico qualquer irregularidade que observem;

**Artigo 46º** - São deveres dos Condôminos:

- a) Destinar sua Unidade Autônoma Apartamento de que é titular à exploração/operação de Residencial Sênior Living;
- b) Manter-se adimplente com o Condomínio;
- c) Dar às partes privativas Apartamentos Residence Service a mesma destinação que tem a edificação, de Residencial Sênior Living;
- d) Não interferir na administração e exploração realizada pela Administradora e Operadora em Residencial Sênior;
- e) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno;
- f) Garantir a posse plena e pacífica da Administradora e Operadora em Residencial Sênior sobre o Condomínio, partes privativas e áreas de uso comum, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização e a exploração pretendida;
- g) Reconhecer a exclusividade da Administradora e Operadora em Residencial Sênior para a exploração das unidades autônomas apartamentos na operação do Sênior Living no âmbito do Condomínio, salvo serviços terceirizados por ela; e
- i) Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio.

**Artigo 47º** - É vedado aos Condôminos:

- a) Realizar quaisquer obras no âmbito do Condomínio;
- b) Usar diretamente a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, sem a observância da posse da Administradora e Operadora em Residencial Sênior;
- c) Dar a Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, destinação diversa da finalidade do Condomínio;
- d) Em relação aos 27 (vinte e sete) Boxes de estacionamento, a sua utilização de modo diverso àquele estabelecido no § único do artigo 4º da presente convenção.

**Artigo 48º** - Para os efeitos desta Convenção, entende-se por Condômino tanto o titular do domínio como o titular de direito aquisitivo de Unidade Autônoma Apartamento Residence Service e de Unidades Box de Estacionamento.

**§ único** - Em razão da destinação de Residencial Sênior Living, o Regimento Interno considera a posse exclusiva da Administradora e Operadora em Residencial Sênior, devendo, em caso de alteração da destinação, o mesmo ser adequado ao uso pretendido, observado os quóruns previstos no artigo 30º e suas alíneas.

## CAPÍTULO X

### DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

**Artigo 49º** - O Condomínio por si e seus prepostos não assume responsabilidade:

- a) Por acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, ocorridos nas áreas comuns e privativas da edificação bem como extravios;
- b) Por furtos ou roubos de que sejam vítimas, dentro do Condomínio, os Condôminos e demais ocupantes e estranhos, em quaisquer circunstâncias e ocasiões;
- c) Pela interrupção eventual que se verificar, em qualquer ocasião, de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, elevadores, etc., seja qual for a causa;
- d) Por danos ou furtos de veículos estacionados no Condomínio.

## CAPÍTULO XI

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

**Artigo 50º** - Para fins de implantação dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** referidos no Capítulo VII da presente Convenção, a incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora, contratou a **“Unimed/RS – Federação das Cooperativas de Assistência à Saúde Unimed e Cooperativas de Médicos Unimed do Rio Grande do Sul Ltda.” (Unimed Federação / RS)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.014.397/0001-20, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Santa Terezinha nº 340, Bairro Farroupilha, CEP 90040-180, para os serviços de administração e prestação de serviços em residencial sênior (*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*).

**Artigo 51º** - Considerando a especial natureza do Condomínio, a incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora indica como primeira síndica a empresa **“Unimed Federação / RS”**, que fará uma gestão geral do Condomínio, atuando como administradora, prestadora de serviços em residencial sênior living e síndica, pelo período em que perdurar o *Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*.

**§ primeiro** - À Administradora e Prestadora de Serviços em Residencial Sênior Living é garantido o direito de representar os Condôminos titulares de unidades Apartamentos Residence Service que não se fizerem presentes das Assembleias Gerais, uma vez que,

conforme destinação do empreendimento, primará pela manutenção e aprimoramento do Condomínio.

**§ segundo:** A Administradora, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para a concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, convocará Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, com o objetivo de deliberar sobre a inscrição do Condomínio no CNPJ/MF.

**Artigo 52º** - A partir da data da Constituição do Condomínio, ficará o Condomínio, representando os direitos homogêneos dos condôminos titulares das unidades autônomas apartamentos, sub-rogado, para todos os fins e efeitos de direito, no *Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*, firmado com a “**Unimed Federação / RS**”.

**§ único** - À Administradora e Prestadora de Serviços em Residencial Sênior Living é garantido o direito de contratar assessoria jurídica especializada para a realização da primeira assembleia do Condomínio.

**Artigo 53º** - A Incorporadora, desde já, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

- a) alterar esta Convenção para os fins de adequá-la às modificações que se façam necessárias;
- b) proceder à devida aprovação de projeto modificativo junto aos órgãos públicos competentes;
- c) proceder à devida modificação no Memorial de Incorporação e desta Convenção;

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

**§ segundo** - Para os fins do acima disposto, a Incorporadora fica desde logo autorizada pelos Condôminos a promover tudo o quanto necessário para adequar os instrumentos firmados com terceiros à nova realidade que for aprovada, em decorrência de alteração de projeto do empreendimento.

**§ terceiro** - Ficam revogados os poderes ora investidos à incorporadora nos termos do caput deste, a partir da averbação da conclusão das obras do empreendimento, junto ao

respectivo Ofício Imobiliário, passando desde então tal investidura aos órgãos do Condomínio, quais sejam, o Síndico, o Conselho Consultivo e a Assembleia Geral, no que tange as suas respectivas competências, nos termos desta Convenção.

**Artigo 54º** - Deverão ser comunicados ao Síndico, imediatamente:

- a) A alienação das unidades autônomas pelo Condômino transmitente;
- b) O falecimento, pelos respectivos representantes legais.

**Artigo 55º** - Nos contratos que transfiram a terceiros o domínio, a posse, o uso ou o gozo da unidade autônoma apartamento, devem os Condôminos dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários, comodatários ou locatários, das disposições da presente Convenção e respectivo regramento, sob pena de permanecerem (ou seu espólio) coobrigados pelos atos dos terceiros.

**Artigo 56º** - A herança será representada perante o Condomínio pelo Inventariante ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

**Artigo 57º** - A constituição do fundo de reserva será estipulada na primeira reunião da Assembleia Geral dos Condôminos, podendo as demais Assembleias determinar chamadas extras para dito fundo.

**Artigo 58º** - A presente Convenção sujeita a todo ocupante, ainda que eventual, do Edifício, em qualquer de suas partes, obrigando a todos, sem distinções.

**Artigo 59º** - Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, como competente para dirimir qualquer ação ou execução decorrente aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

## ***CAPÍTULO XII*** **DAS PARTES COMPONENTES DO EDIFÍCIO**

**Artigo 60º** - O Edifício é composto das seguintes partes:

- a. Das partes de propriedade e uso exclusivo – Partes Privativas:

O empreendimento é composto de 190 (cento e noventa) Apartamentos Residence Service e 27 (vinte e sete) Boxes de Estacionamento, cuja discriminação, descrição, caracterização e a destinação segue:

## APARTAMENTOS

**Apartamentos Residence Service 301,401, 501, 601, 701, 801, 901,1001, 1101 e 1201**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 25,3600m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,1879m<sup>2</sup>, e área real total de 42,5479m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,005147886 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 302, 502, 702, 902, 1102**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,7856m<sup>2</sup>, e área real total de 39,3156m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004727882 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 402, 602, 802, 1002, 1202**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,3536m<sup>2</sup>, e área real total de 39,8836m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004898028 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103 e 1203**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,6100m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,8431m<sup>2</sup>, e área real total de 39,4531m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004745108 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 304, 504, 704, 904 e 1104**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de fundos, sendo o

quarto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,7856m<sup>2</sup>, e área real total de 39,3156m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004727882 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 404, 604, 804, 1004 e 1204**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,3536m<sup>2</sup>, e área real total de 39,8836m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004898028 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 305, 405, 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105 e 1205**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,6100m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,8431m<sup>2</sup>, e área real total de 39,4531m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004745108 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 306, 506, 706, 906 e 1106**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,7856m<sup>2</sup>, e área real total de 39,3156m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004727882 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 406, 606, 806, 1006 e 1206**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,3536m<sup>2</sup>, e área real total de 39,8836m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004898028 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 307, 407, 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107 e 1207**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo,



no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,6100m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,8431m<sup>2</sup>, e área real total de 39,4531m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004745108 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 308, 508, 708, 908 e 1108**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de fundos, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,7856m<sup>2</sup>, e área real total de 39,3156m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004727882 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 408, 608, 808, 1008 e 1208**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,5300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,3536m<sup>2</sup>, e área real total de 39,8836m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004898028 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 309, 409, 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109 e 1209**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o nono a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,6100m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,8431m<sup>2</sup>, e área real total de 39,4531m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004745108 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 310, 410, 510, 610, 710, 810, 910, 1010, 1110 e 1210**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de fundos, sendo o décimo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 25,2800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 17,1304m<sup>2</sup>, e área real total de 42,4104m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,005130660 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 311, 411, 511, 611, 711, 811, 911, 1011, 1111 e 1201**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o primeiro a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 29,8100m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 20,3882m<sup>2</sup>, e área real total de 50,1982m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,006106388 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 312, 412, 512, 612, 712, 812, 912, 1012, 1112 e 1212**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o segundo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,7800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,9653m<sup>2</sup>, e área real total de 39,7453m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004781720 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 313, 513, 713, 913 e 1113**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,9300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,0734m<sup>2</sup>, e área real total de 40,0034m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004814028 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 413, 613, 813, 1013 e 1213**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o terceiro a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento, cada um com área real privativa de 23,9300m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,6414m<sup>2</sup>, e área real total de 40,5714m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004984188 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 314, 414, 514, 614, 714, 814, 914, 1014, 1114 e 1214**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o quarto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,8000m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,9797m<sup>2</sup>, e área real total de 39,7797m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004786023 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 315, 515, 715, 915 e 1115**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento, cada um com área real privativa de 23,8800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,0372m<sup>2</sup>, e área real total de 39,9172m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004803263 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 415, 615, 815, 1015, e 1215**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o quinto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,8800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,6055m<sup>2</sup>, e área real total de 40,4855m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004973436 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 316, 416, 516, 616, 716, 816, 916, 1016, 1116 e 1216**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o sexto a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,8000m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 15,9797m<sup>2</sup>, e área real total de 39,7797m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004786023 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 317, 517, 717, 917 e 1117**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quinto, no sétimo, no nono e no décimo primeiro pavimentos, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,8800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,0372m<sup>2</sup>, e área real total de 39,9172m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004803263 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 417, 617, 817, 1017, 1217**, localizados, respectivamente, no quarto, no sexto, no oitavo, no décimo e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o sétimo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 23,8800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,6055m<sup>2</sup>, e área real total de 40,4855m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004973436 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 318, 418, 518, 618, 718, 818, 918, 1018, 1118 e 1218**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo,

no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o oitavo a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 24,2500m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 16,2638m<sup>2</sup>, e área real total de 40,5138m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,004871103 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

**Apartamentos Residence Service 319, 419, 519, 619, 719, 819, 919, 1019, 1119 e 1219**, localizados, respectivamente, no terceiro, no quarto, no quinto, no sexto, no sétimo, no oitavo, no nono, no décimo, no décimo primeiro e no décimo segundo pavimentos, de frente, sendo o nono a contar da esquerda para a direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, cada um com área real privativa de 32,9200m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 22,4881m<sup>2</sup>, e área real total de 55,4081m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,006735336 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento.

### **ESTACIONAMENTO TÉRREO**

Com acesso de veículos através do portão localizado à esquerda de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, abrigará 19 (dezenove) Boxes privativos, com as seguintes áreas e localizações:

**BOX 01, simples, descoberto**, localizado no Térreo, sendo o primeiro à esquerda de quem acessar a circulação de veículos do pavimento pelo do acesso de veículos localizado à esquerda de quem observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, percorrê-la e virar à direita, com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 4,7367m<sup>2</sup>, e área real total de 15,3167m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000370838 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

**BOXES 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, simples, cobertos**, localizados no Térreo, sendo, respectivamente, o segundo, o terceiro, o quarto, o quinto, o sexto, o sétimo, o oitavo, o nono, o décimo, o décimo primeiro, o décimo segundo, o décimo terceiro, o décimo quarto, o décimo quinto e o décimo sexto à esquerda de quem acessar a circulação de veículos do pavimento pelo do acesso de veículos localizado à esquerda de quem observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, percorrê-la e virar à direita, cada um com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 23,6836m<sup>2</sup>, e área real total de 34,2636m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,001854219 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

**BOXES 17, 18 e 19, simples, cobertos**, localizados no Térreo, sendo, respectivamente, o primeiro, o segundo e o terceiro, à direita de quem acessar a circulação de veículos do

pavimento pelo do acesso de veículos localizado à esquerda de quem observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, percorrê-la e virar à direita, cada um com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 23,6836m<sup>2</sup>, e área real total de 34,2636m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,001854219 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

### ESTACIONAMENTO SEGUNDO PAVIMENTO

Com acesso de veículos através da rampa de acesso de veículos localizada à direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, abrigará 8 (oito) Boxes Privativos com as seguintes áreas e localizações:

**BOX 20, duplo, descoberto**, localizado no Segundo Pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de acesso localizada no térreo, à direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, e virar à esquerda, com área real privativa de 21,1600m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 28,4201m<sup>2</sup>, e área real total de 49,5801m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002225085 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar dois veículos automotores.

**BOXES 21, 22, 23, 24 e 25, simples, cobertos**, localizado no Segundo Pavimento, sendo o segundo, o terceiro, o quarto, o quinto e o sexto à esquerda de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de acesso localizada no térreo, à direita de quem de frente observar o empreendimento pela Avenida Ganzo, e virar à esquerda, cada um com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 23,6836m<sup>2</sup>, e área real total de 34,2636m<sup>2</sup>, correspondendo-lhes a fração ideal de 0,001854219 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

**BOX 26, simples, descoberto**, localizado no Segundo Pavimento, sendo à frente e à esquerda de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de acesso localizada no térreo, à direita de quem de frente observar o empreendimento pela avenida Ganzo, virar à esquerda na dita circulação e percorrê-la, com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,2102m<sup>2</sup>, e área real total de 24,7902m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001112530 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

**BOX 27, simples, descoberto**, localizado no Segundo Pavimento, sendo à frente e à direita de quem acessar a circulação de veículos do pavimento através da rampa de acesso localizada no térreo, à direita de quem de frente observar o empreendimento pela avenida Ganzo, virar à esquerda na dita circulação e percorrê-la, com área real privativa de 10,5800m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão não proporcional de 14,2102m<sup>2</sup>, e área real total de 24,7902m<sup>2</sup>,

correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001112530 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do empreendimento, com capacidade para abrigar um veículo automotor.

b. **Das partes de uso comum:**

b.1) São partes de Propriedade Comum e uso Exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos Residence Service:

Circulação de pedestres jardins, lobby, sala de apoio/reuniões, depósito, lavabos PCD, lavabos, funcionários, hall elevadores, lavanderia, administração, almoxarifado, CPD, sala de controle, consultório, sala de entrevistas, vestiário PCD, vestiários masculino e feminino, central de oxigênio, DML, sala roupa limpa, sala roupa suja, sala café, lavabo, refeitório / Sala de Estar, câmara fria, sala estoque, copa, cozinha, sala de higienização, living, aquecimento, espaço de desumidificação, antessala, wellness, piscina, vestiário piscina, vestiário fitness, espaço fitness/pilates, SPA/fisio, área externa wellness, laje técnica, estar externo, rouparias, espaço ecumênico, salão de eventos, solarium, lounge externo, uma vaga de estacionamento adaptada para PCD, central de aquecimento subestação, gerador, QGBT, sala de pressurização, antecâmara, reservatórios inferiores, depósito de lixo, 3 elevadores sociais, elevador para macas/serviços, 2 escadas pressurizadas, reservatórios superiores, e tudo aquilo que por sua natureza sirva a utilização das unidades apartamentos.

b.2) São Partes de Propriedade Comum e uso Exclusivo das Unidades Autônomas Boxe de estacionamento: As circulações de veículos;

A presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Edifício “**MAGNO MENINO DEUS – BY UNIMED**” é apresentada para a totalidade do empreendimento.

Porto Alegre, RS, 19 de fevereiro de 2024.

**INCORPORADORA MAGNO MENINO DEUS SPE LTDA.**

CNPJ/MF nº 50.165.574/0001-98