

PROTOCOLO DE ACORDO

PARTES:

OFERTANTE: INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na Rua Balduino Roehrig, nº 190, Bairro Três Figueiras, em Porto Alegre/RS, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora **CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA**, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, doravante denominada simplesmente **OFERTANTE**;

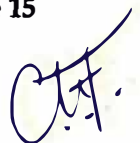
e

OPERADORA: SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seu representante legal, **DANIEL DE LIMA GIACCHERI**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, residente e domiciliado em Porto Alegre/RS, doravante denominada simplesmente **OPERADORA**.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

a) A **OFERTANTE** pretende promover a incorporação, sob a égide da Lei nº 4.591/64, de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, ora denominado "**Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**" (cujo nome comercial será "*Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living*"), destinado ao público Sênior (acima de sessenta anos de idade), localizado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e Rua Pinheiro Machado nºs 122 e 140, Bairro Independência, na cidade de Porto Alegre/RS e que será constituído por 01 (uma) torre com subsolo, térreo e oito pavimentos superiores, mais volume superior, e também de um Bem Inventariado, que conta com térreo e pavimento superior. O

16



subsolo da torre, assim como o pavimento de volume superior, conterà apenas áreas de uso comum. No térreo estará localizada, além de áreas comuns, 01 (uma) Unidade Autônoma denominada "Clínica", que se localizará no Bem Inventariado que compõe o empreendimento, enquanto na torre, do segundo ao nono pavimento, estarão distribuídas 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos. O empreendimento também conterà com 02 (dois) estacionamentos de uso condominial, um com acesso pela Rua Gonçalo de Carvalho, que conterà 12 (doze) boxes de estacionamento, todos simples, sendo um PNE, e outro, com acesso pela Rua Pinheiro Machado, que conterà 07 (sete) boxes de estacionamento, todos simples; doravante denominado apenas o "Empreendimento";

- b) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS - conforme projeto arquitetônico aprovado e licenciado, através do Expediente Único nº 002.333.408.00.2 - como Edifício Residencial com Serviços, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, a fim de operar na modalidade de Residencial Sênior;
- c) O Empreendimento, operado na modalidade de Residencial Sênior, terá como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- d) A **OPERADORA**, em virtude de sua capacidade técnica e *know how* operacional, promoverá aos ocupantes do Empreendimento certos **Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente;
- e) Ademais, as Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento serão comercializadas e serão objeto de operação conjunta na modalidade de Pool de Locações, o qual será operado e administrado pela **OPERADORA**, por intermédio de uma Sociedade em Conta de Participação. Assim, a **OFERTANTE**, na qualidade de incorporadora do Empreendimento promoverá a venda dos Apartamentos ao público em geral (oferta pública) vinculando os adquirentes à adesão a um conjunto de contratos denominados Contratos de Investimento Coletivo ("CIC's"). Tais CIC's geram direitos de participação dos compradores/investidores dos

bb

Art.

Apartamentos nos rendimentos advindos da operação do Pool de Locações realizado pela **OPERADORA**;

- f) As Partes vêm realizando tratativas, com vistas à atuação da **OPERADORA** no Empreendimento em sua fase operacional e fruto disto, realizam nesta data a assinatura do presente Acordo.

Para tanto, resolvem então as Partes ajustar entre si o presente Protocolo de Acordo ("Acordo"), que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

OBJETO:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente Acordo tem por objeto regular os direitos e deveres das Partes no tocante à fase pré-operacional do Empreendimento, bem como estabelecer os termos e condições relativos à construção, incorporação e venda das Unidades Autônomas Apartamento pela **OFERTANTE**, a fim de possibilitar a futura operação e administração do Empreendimento pela **OPERADORA**, conforme especificado nos Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) vinculados ao Empreendimento.

PARÁGRAFO ÚNICO: A fase pré-operacional é o período compreendido entre a assinatura do presente instrumento e a data de realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**. A partir da data de realização da referida Assembleia de Instalação - e desde que cumpridos pela **OFERTANTE** os requisitos estabelecidos na Cláusula Quarta infra - terá início a fase operacional do Empreendimento, a qual será regida segundo as disposições constantes nos Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) vinculados ao Empreendimento, em especial no Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (Anexo I) e no Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (Anexo II).

PRAZO:

CLÁUSULA SEGUNDA: O presente Acordo vigorará durante toda a fase pré-operacional do Empreendimento, iniciando sua vigência a partir da data de sua

b/6

CTF.

assinatura, e encerrando sua vigência no ato da instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**, que ocorrerá com a realização da Assembleia Geral de Instalação.

OBRIGAÇÕES DA OFERTANTE:

CLÁUSULA TERCEIRA: São obrigações da **OFERTANTE**, na qualidade de Incorporadora do Empreendimento:

- a. A confecção, encaminhamento e despesas legais com emolumentos e taxas para a regularização e RRTs das obras civis, projetos e contratação de mão-de-obra para a construção do Empreendimento, bem como por todas demais obrigações, encargos e despesas oriundas das atividades de publicidade, projeto, incorporação, comercialização e construção da edificação; pela montagem, mobília, decoração e equipagem das áreas privativas e comuns do Empreendimento conforme respectivos memoriais descritivos (Anexo IV do presente instrumento);
- b. O atendimento a todas as demandas, condições e encargos referentes à oferta dos Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) ao mercado, em observância à legislação e às determinações da Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes, enquanto perdurar a oferta pública das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento.
- c. Fazer mencionar no material de venda do Empreendimento texto explicativo acerca do histórico, qualificação técnica e atribuições da **OPERADORA**, fazendo neste constar, inclusive, que a **OPERADORA** é contratada exclusivamente para realizar a administração do Empreendimento mediante a prestação de **Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**, bem como para realizar a gestão do Pool de Locações das Unidades Autônomas Apartamento, não sendo responsável, portanto, por quaisquer demandas relacionadas ao projeto, construção e/ou comercialização das unidades que compõem o Empreendimento.
- d. Fazer constar nos contratos de promessa de compra e venda das unidades autônomas as principais características dos Contratos de Investimento Coletivo (CIC's) celebrados com a **OPERADORA**, e, de maneira específica, introduzir

06

CT

nesses instrumentos que, enquanto perdurarem os contratos com a **OPERADORA**, os adquirentes não poderão utilizar seus imóveis para uso próprio e nem ceder seu uso ou exploração para terceiro que não seja a **OPERADORA**, a qual deterá a exclusividade na exploração conjunta de todas as Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento (Pool de Locações). Também constitui obrigação da **OFERTANTE** inserir nas promessas de compra e venda e no Contrato de Constituição de SCP regras relativas ao denominado "pacote de vantagens" a ser concedido aos adquirentes/investidores, por meio do qual poderão usufruir de vantagens e descontos no seu relacionamento com a **OPERADORA**.

- e. Mediante agendamento prévio, permitir pleno acesso da **OPERADORA** à obra tantas vezes quantas esta julgar necessário, para que, sempre no tocante às questões estritamente de natureza operacional em atenção e cuidados em hospitalidade e saúde, a **OPERADORA** vistorie a construção, seus materiais e equipamentos, bem como elabore relatórios de visita caso julgue conveniente.
- f. O atendimento da edificação e suas partes a todos os requisitos emanados pelos órgãos reguladores e fiscalizadores acerca do PPCI e da concessão do "Habite-se" do Empreendimento, bem como do Alvará de Localização (a obtenção do Alvará de Saúde será de responsabilidade exclusiva da **OPERADORA**, dentro dos limites e características do Alvará de Localização);
- g. A adesão e sub-rogação dos adquirentes/investidores das Unidades Autônomas Apartamento, ao "Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior", que abrange os **Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde**, contratação esta que será realizada com cláusula suspensiva, passando a vigorar a partir da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**, cuja via assinada vai anexa ao presente instrumento, dele fazendo parte;
- h. A adesão e sub-rogação dos adquirentes/investidores ao "Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação", que visa a constituição de Pool de Locações das Unidades Autônomas Apartamento, contratação esta que será realizada com cláusula suspensiva, passando a vigorar a partir da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento**

W6

CTF.

Premier Sênior Living, cuja via assinada vai anexa ao presente instrumento, dele fazendo parte;

- i. O repasse à **OPERADORA** do Capital de Giro Inicial necessário para dar início à operação do Empreendimento. O Capital de Giro Inicial, para fins do presente instrumento, corresponde ao valor máximo de até **R\$ 1.295.538,00**, o qual foi estimado pelas Partes como necessário para cobrir as seguintes despesas iniciais do Empreendimento: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão no Empreendimento, incluindo salários e encargos correspondentes, gastos diretos com publicidade e promoção, custos do material pedagógico dos estágios e treinamentos dos funcionários, remuneração dos treinadores, capital de giro para compra de insumos e fundo de caixa. Referido valor será corrigido anualmente desde a presente data, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda. O repasse do valor do Capital de Giro Inicial ora estimado será feito pela **OFERTANTE** diretamente para a **OPERADORA** mediante análise e aprovação pela **OFERTANTE** das despesas correspondentes (apresentação de notas fiscais, contratos e ordens de compra) e terá início entre o nono e o sexto mês anteriores à data prevista para a realização da Assembleia de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**. Até 60 (sessenta) dias após data da referida Assembleia a **OPERADORA** prestará contas à **OFERTANTE** dos valores recebidos à título de Capital de Giro Inicial e, caso haja sobra de recursos, tais valores serão devolvidos aos adquirentes/investidores das Unidades Autônomas Apartamento.
- j. O pagamento à **OPERADORA** de valor equivalente à metade da Taxa de Administração a que faz jus na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, nos seis meses anteriores à data prevista para a realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**. Assim, a **OFERTANTE** deverá pagar à **OPERADORA**, à título de honorários pré-operacionais, o valor mensal de **R\$ 37.500,00** (trinta e sete mil e quinhentos reais) durante os seis meses que antecederem a data prevista para a realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**. Referido valor será corrigido anualmente desde a

V6



presente data, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda. O pagamento dos honorários pré-operacionais está limitado ao período de seis meses, e está incluído na previsão de aportes a serem feitos pelos adquirentes das Unidades Autônomas, a título de Capital de Giro. Assim, uma vez iniciado o pagamento dos honorários pré-operacionais, caso a data inicialmente prevista para a realização da Assembleia de Instalação do Condomínio tenha de ser postergada, de forma a ultrapassar os seis meses de pagamentos devidos à **OPERADORA**, as Partes, de comum acordo, deliberarão acerca da continuidade do pagamento.

- k. A organização, convocação e condução da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**.

CLÁUSULA QUARTA: Fica desde já estabelecido que o Empreendimento somente será considerado apto à operação e utilização, permitindo o início da **fase operacional**, após cumpridos todos os seguintes requisitos, às expensas da **OFERTANTE**:

1. A conclusão das obras civis e limpeza final das Unidades Autônomas Apartamento, Unidade Autônoma Clínica e áreas comuns, bem como a completa montagem, instalação e testagem dos bens e equipamentos previstos no Memorial Descritivo de Acabamentos e Móveis (Anexo IV).
2. A realização de vistoria de entrega do Empreendimento (Unidades Autônomas Apartamento, Unidade Autônoma Clínica e áreas comuns), com a presença de ao menos um representante da **OPERADORA**. Ao final da vistoria será assinado pelas Partes "Termo de Vistoria e Entrega da Obra". Fica desde já acordado que a emissão do referido Termo significa mera aprovação por parte da **OPERADORA** da conformidade de *layout* construtivo e de especificações dos equipamentos e bens previstos, não implicando na revisão de cálculos estruturais, cargas físicas ou elétricas, bem como de qualquer outro aspecto técnico da construção.
3. Após firmado o Termo de Vistoria e Entrega da Obra, a **OPERADORA** receberá da **OFERTANTE** todos os projetos arquitetônicos e executivos do Empreendimento, inclusive aqueles que demonstrem como ele se encontra

176

Christ.

construído ("as built"), impressos (plotados) e em arquivos eletrônicos (extensão .DWG - AutoCad).

4. Obtenção do respectivo auto de conclusão ("Habite-se") e PPCI do Empreendimento, bem como alvará de elevadores.
5. Entrega dos termos de Garantia e das cópias das Notas Fiscais dos bens e equipamentos adquiridos pela OFERTANTE para o Empreendimento, bem como relação com contato dos fornecedores dos referidos itens.
6. Convocação e realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.
7. Entrega da relação atualizada dos adquirentes/investidores de Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento, com seus dados cadastrais e de contato, para o que desde já a OFERTANTE compromete-se em obter a autorização de cessão de dados destes, conforme os princípios e diretrizes estabelecidos pela legislação em vigor, especialmente pela Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais -LGPD) e Lei nº 13.853, de 8 de Julho de 2019;

OBRIGAÇÕES DA OPERADORA:

CLÁUSULA QUINTA: À OPERADORA, na qualidade de futura operadora, administradora e sócia ostensiva da SCP do Empreendimento, correspondem as seguintes obrigações:

1. Assinar o Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, que abrange os **Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**, bem como o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (SCP), a fim de permitir a futura administração e operação do Pool de Locações do "**Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", cujas vias vão anexas ao presente instrumento (Anexos I e II).
2. Obter todos os licenciamentos, alvarás e registros necessários ao funcionamento do Empreendimento que estejam relacionados com a área da saúde, bem como da operação do Pool de Locação das Unidades Autônomas Apartamento junto aos órgãos expedidores e licenciadores, especialmente o Alvará de Saúde do

Página 8 de 15

W6

Clf.

empreendimento, o qual será obtido dentro dos limites e segundo as características do Alvará de Localização.

3. Receber e aplicar o Capital de Giro Inicial (conforme item "i" da Cláusula Terceira) para fins de tomar todas as providências necessárias para dar início às operações, promovendo, à título meramente exemplificativo, as seguintes medidas: seleção e treinamento dos funcionários que trabalharão no Empreendimento, seleção e contratação das empresas e prestadores de serviços que atuarão no Empreendimento, compra dos insumos e materiais necessários para o início da operação, etc.
4. Comparecer à vistoria de entrega do Empreendimento agendada pela **OFERTANTE**, assinando o respectivo Termo de Vistoria e Entrega da Obra.
5. Comparecer à Assembleia de Instalação do Condomínio, ao escopo de apresentar o orçamento para o primeiro ano da administração condominial, na forma do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (Anexo II).
6. Administrar o Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living", prestando os serviços de administração e gestão condominial característicos de residenciais voltados ao público sênior (**Serviços Condominiais**), na forma do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior anexo. Referida administração condominial abrangerá o exercício do cargo de síndico profissional do Condomínio, o qual será exercido nos quatro primeiros anos de instalação do Empreendimento.
7. Responsabilizar-se diretamente pela gestão dos **Serviços de Saúde** no Empreendimento, assumindo a supervisão e responsabilidade técnica pelos referidos serviços através de sua diretoria e na pessoa de seu diretor/responsável técnico, Sr. Luciano Zuffo, já qualificado acima. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **OPERADORA** no Empreendimento não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **OPERADORA** terceirize os ditos serviços.
8. Operar o Empreendimento sob a denominação comercial "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living" durante toda a vigência do Contrato de

V6

Clif.

Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior e do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

IRREVOGABILIDADE DO CONTRATO E RESCISÃO POR INADIMPLEMENTO E/OU MORA

CLÁUSULA SEXTA: O presente Protocolo de Acordo é celebrado em caráter **irrevogável e irretroatável**, obrigando-se as Partes por si e seus sucessores, vedado o arrependimento ou desistência, e admitida a sua rescisão apenas nos casos previstos em Lei e neste Instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA: O presente Contrato poderá ser extinto de comum acordo pelas Partes e, na hipótese de inadimplemento por uma delas a qualquer de seus termos, condições e obrigações, desde que não sanado dentro de 30 (trinta) dias do recebimento de notificação a esse respeito, restará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil brasileiro. O descumprimento pelas Partes de qualquer uma das disposições pactuadas neste Instrumento, inclusive em caso de mora, ensejará a rescisão do mesmo e o pagamento pela Parte infratora de multa no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) em favor da Parte prejudicada.

PARÁGRAFO ÚNICO: Independentemente do pagamento da multa contratual estipulada na Cláusula Sétima acima, a Parte infratora se obriga a pagar indenização suplementar caso o prejuízo total causado pela rescisão do contrato exceder o valor da multa, competindo à Parte prejudicada a comprovação do prejuízo excedente, nos termos do Parágrafo Único do art. 416 do Código Civil brasileiro.

CLÁUSULA OITAVA: Se o descumprimento de qualquer uma das disposições pactuadas neste Instrumento se der pelos motivos a seguir expostos, o presente Protocolo de Acordo se resolverá de pleno direito para ambas as Partes, isentando-as do pagamento de quaisquer multas rescisórias e/ou outras verbas e perdas e danos:

Caso ocorra qualquer situação que impossibilite o registro da incorporação e o lançamento do Empreendimento, por motivo que independa da vontade da **OFERTANTE**, inclusive motivos de caso fortuito e força maior, além de motivos mercadológicos que tornem inviável economicamente para a **OFERTANTE** o lançamento comercial do Empreendimento;

16

CTF

Caso se verifique que uma das Partes ingressou com pedido de recuperação judicial ou falência, ou se encontre em notório processo de insolvência; e,

Caso seja negativo o pedido de registro de oferta pública submetido à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) referente ao Empreendimento.

CLÁUSULA NONA: A rescisão do presente Protocolo de Acordo, seja por qual motivo for, ensejará a imediata rescisão do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação e do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, cujas vias são anexas ao presente instrumento, aplicando-se, neste caso, somente as consequências, multas e penalidades estipuladas no presente Protocolo de Acordo.

CLÁUSULA DÉCIMA: Na eventualidade de alteração superveniente da legislação que impeça ou postergue a obtenção de licenças ou alvarás necessários ao Empreendimento, em não se tratando de caso cuja responsabilidade pela não obtenção ou demora seja de nenhuma das Partes, os prazos previstos no presente protocolo restarão suspensos até a obtenção da referida licença/alvará, não configurando mora contratual da Parte prejudicada.

CESSÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Mediante o envio de notificação formal prévia com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, qualquer das Partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente Acordo, desde que para empresa do mesmo grupo econômico. A cessão feita a terceiros somente poderá ocorrer mediante a anuência expressa da outra Parte, desde que mantido pelo cessionário o cumprimento integral das obrigações ora assumidas, inclusive no que tange à responsabilidade técnica pelos Serviços de Saúde prestados no Empreendimento.

LANÇAMENTO IMOBILIÁRIO DO EMPREENDIMENTO E USO DA MARCA

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A OPERADORA autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização de eventual marca ou propriedade intelectual que a OPERADORA venha a desenvolver para o Empreendimento, incluindo, mas não limitando, às marcas e logomarcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes

Página 11 de 15

16

Cl. 11.

empresariais, direitos autorais, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações, especificamente para os fins aqui previstos, sempre com autorização prévia e expressa da **OPERADORA**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Entende-se por materiais publicitários, para os fins deste Contrato: websites, publicações em redes sociais, e-mail marketing, vídeos, áudios, imagens, folders (folhetos), books e outros a serem criados pela **OFERTANTE** com intuito exclusivo de veicular a comercialização das Unidades Autônomas Apartamento do Empreendimento.

RELAÇÃO DAS PARTES:

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Desde já ajustam as Partes que durante a execução do objeto do presente Acordo, inexistirá qualquer relação de sociedade, consórcio ou subordinação entre as mesmas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: As Partes mutuamente reconhecem-se como detentoras e proprietárias intelectuais dos dados e informações por si disponibilizadas durante a execução do objeto do presente Acordo e comprometem-se, na duração do mesmo, a informar à outra Parte sobre eventual desenvolvimento de projetos similares ao Empreendimento localizados na cidade de Porto Alegre e região Metropolitana, desde que não caracterizem concorrência direta a este.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O presente instrumento constitui integral acordo entre as Partes até o presente momento sobre seu objeto e, durante sua execução, nenhum acordo ou compromisso de/com terceiros, seja tácito ou formal, poderá ser assumido unilateralmente por qualquer uma das Partes, sem o prévio consentimento formal da outra, inclusive no tocante à fase operacional do Empreendimento.

Parágrafo Único: Declaram as Partes, nesse contexto, que possuem relação contratual anterior, em projeto similar ao presente Empreendimento, localizado nesta cidade de Porto Alegre/RS, denominado "Três Figueiras Sênior Residence", no qual a **OPERADORA** também assumirá, quando iniciada a fase operacional: (i) a posição de sócia ostensiva na Sociedade em Conta de Participação, conforme o respectivo contrato de Sociedade em Conta de Participação (SCP); e (ii) a posição de administradora condominial e prestadora de serviços de saúde, conforme Contrato de Administração

86

CT/15

Condominial e Prestação de Serviços em Residencial Sênior, consoante divulgado no Anúncio de Modificação da Oferta, disponível para acesso pelo link: <https://abfdevelopments.com.br/wp-content/uploads/2020/09/Anuncio-de-Modificacao-da-Oferta.pdf>

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: As Partes desde já reconhecem que em função dos resultados obtidos a partir do Empreendimento ora em progresso, vislumbram o desenvolvimento de novos trabalhos em conjunto, dentro de um conceito de "rede", com determinadas padronizações e/ou adaptações para cada projeto, visando ganhos em escala e a prestação de serviços comuns a todos os empreendimentos da "rede", não constituindo em obrigação de atuação conjunta para qualquer uma das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: A OPERADORA declara que teve acesso aos projetos executivos e de interiores do Empreendimento e que os mesmos são adequados ao propósito a que se destina, expressando sua concordância quanto a presença de condições para requerer alvará para a prestação de **Serviços de Saúde** no Empreendimento, bem como a operação do Pool de Locações das Unidades Autônomas Apartamento.

SIGILO:

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: No âmbito do presente Acordo, as Partes fornecerão ou disponibilizarão entre si determinadas informações sigilosas relacionadas ao Empreendimento e sua estruturação ("Informação Confidencial"). Cada Parte manterá em sigilo as Informações Confidenciais, podendo, no entanto, divulgá-las a seus controladores, diretos e indiretos, sócios, diretores, conselheiros, empregados, prepostos, assessores, consultores, advogados e/ou representantes e apenas na medida em que estes precisem efetivamente ter acesso às Informações Confidenciais para fins da execução do objeto do presente Acordo, sendo certo que as obrigações de confidencialidade aqui assumidas pelas Partes são extensivas às pessoas acima indicadas. Não serão consideradas Informações Confidenciais quaisquer informações que: (a) já eram de conhecimento das Partes ou de quaisquer dos seus conselheiros, diretores, sócios, consultores, empregados ou representantes à data de sua divulgação pela outra Parte, (b) sejam divulgadas por qualquer terceiro, desde que tal divulgação não decorra de violação deste Instrumento ou de qualquer outro contrato de que o terceiro seja parte; (c) tenham sido desenvolvidas pela Parte de forma totalmente independente de quaisquer Informações Confidenciais fornecidas sob este

76



Instrumento; ou (d) cuja divulgação seja necessária por exigência de lei ou intimação, decisão ou procedimento judicial ou administrativo ou de autoridades governamentais ou autarquias.

DISPOSIÇÕES FINAIS:

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Se nos estudos realizados no âmbito de suas atividades específicas a **OPERADORA** vier a constatar quaisquer discrepâncias, omissões ou erros, inclusive relativos às Normas Técnicas, regulamentos ou leis em vigor, deverá comunicar o fato, por escrito, a **OFERTANTE**, para que os mesmos sejam sanados.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: Inexistirá responsabilidade solidária ou subsidiária em virtude de débitos fiscais, tributários ou trabalhistas, bem como de qualquer responsabilidade civil por danos patrimoniais ou morais em relação a qualquer uma das Partes, seus empregados ou prepostos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Desde já ajustam as Partes que inexistirá qualquer relação de subordinação entre os prepostos/funcionários e/ou representantes legais das Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: São partes integrantes e indissociáveis deste Protocolo de Acordo, como se nele estivessem transcritos em inteiro teor, os documentos abaixo relacionados, os quais seguem assinados e/ou rubricados pelas Partes:

Anexo I: Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior;

Anexo II: Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação;

Anexo III: Convenção de Condomínio do Empreendimento "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living" a ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre; e

Anexo IV: Projeto Arquitetônico Global do Empreendimento e Memorial Descritivo de Acabamentos e Mobília;

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: As Partes elegem o foro da Comarca de Porto Alegre/RS, com exclusão de qualquer outro, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Acordo.

06

Out.

E por estarem assim justos e acordados, assinam o presente Instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo qualificadas.

Porto Alegre, 30 de junho de 2022.

C. Fonseca

INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.
OFERTANTE

Paulo Jardim

SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
OPERADORA

Testemunhas:

Amanda de O. Valau

Nome: Amanda de Oliveira Valau
RG: RG: 712773278
CPF: CPF: 045.712.680-92

Luize M. Barreto

Nome: Luize da Rosa Menna Barreto
RG: RG: 5135665081
CPF: CPF: 021.379.290-74

ANEXO I - Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior

CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR

Que firmam entre sí, de um lado,

como **CONTRATANTE**, a empresa **INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora **CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA**, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, nos termos do seu Estatuto Social, a qual será sucedida pelo **CONDOMÍNIO "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SÊNIOR LIVING"**, situado à Rua Gonçalves de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, por ocasião da sua constituição;

e

como **CONTRATADA**, a empresa **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seus representantes legais, **DANIEL DE LIMA GIACCHERI**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, e **LUCIANO ZUFFO**, brasileiro, médico, casado, portador da carteira de identidade nº 67311302 expedido pela SSP/SP PR, inscrito no CPF sob nº 022.071.739-76, ambos residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS.

A **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** individualmente identificadas cada uma como "**PARTE**" e, quando em conjunto, são designadas "**PARTES**".

CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que,

- a) A **CONTRATANTE** está promovendo a implantação, sob a égide da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", localizado na Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o qual será constituído por uma torre, abrigando 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas "Apartamentos" e 01 (uma) Unidade "Clínica".
- b) O Empreendimento contará com 19 (dezenove) boxes de estacionamento de uso comum, além de outras áreas comuns, a exemplo de restaurante/café, piscina térmica, espaço ecumênico; salão de beleza; spa e espaço fitness.
- c) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS - conforme projeto arquitetônico - Expediente Único nº 002.333.408.00.2 - como **Edifício Residencial com Serviços**, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- d) Em vista de tal destinação específica do Condomínio, tanto os **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** serão prestados mediante a contratação de empresa com capacidade técnica e *know how* operacional, a qual atuará no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos

ditos serviços, por si ou por terceiros contratados, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente, ocupantes dos Apartamentos;

- e) Os **Serviços Condominiais** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a administração condominial, segurança, recepção, portaria, limpeza dos Apartamentos, etc., serão disponibilizados, necessariamente, para todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- f) Os **Serviços de Saúde**, por sua vez, incluem os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, fisioterapia, e nutricionista etc., cuja responsabilidade técnica será da **CONTRATADA** exclusivamente; sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- g) A **CONTRATANTE** concorda e reconhece que a **CONTRATADA** deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a administração condominial e a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** aos ocupantes dos Apartamentos.

As **PARTES** resolvem celebrar o presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E VIGÊNCIA

1.1. A **CONTRATANTE**, pelo presente instrumento e na melhor forma em direito prevista, contrata a **CONTRATADA** para que esta faça a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e disponibilize determinados **Serviços de Saúde** no âmbito do

Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living, conforme especificado nos itens 1.1.1. e 1.1.2. abaixo:

1.1.1. Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela **CONTRATADA** são os seguintes (serviços não prestados pela própria **CONTRATADA**, mas por terceiros por ela selecionados e contratados):

- 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.

1.1.2. Os **Serviços de Saúde** a serem colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos pela **CONTRATADA** são os elencados abaixo (serviços que poderão ser prestados pela **CONTRATADA** diretamente ou por terceiros por ela selecionados e contratados):

- 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.

1.2. Os **Serviços Condominiais** elencados no item 1.1.1., bem como os **Serviços de Saúde** elencados no item 1.1.2. serão prestados em caráter indispensável no âmbito

do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os ocupantes dos Apartamentos, por intermédio da quota condominial ordinária, sendo certo que o rol de **Serviços de Saúde** trazido no item 1.1.2. acima constitui o conjunto de **Serviços de Saúde** mínimos que a **CONTRATADA** deverá obrigatoriamente colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos durante toda a vigência do presente contrato.

1.2.1. Sem prejuízo da terceirização do serviço relativo à administração condominial (item 1.1.1., letra "a" acima), a **CONTRATADA** exercerá o cargo de síndico do Condomínio, o qual será exercido nos quatro primeiros anos de instalação do Empreendimento, nos termos do art. 10º e seguintes da Convenção de Condomínio a ser arquivada no Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS. Findo o primeiro mandato será permitida a recondução ao cargo, mediante deliberação da Assembleia Condominial.

1.3. A **CONTRATADA** poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos outros **Serviços de Saúde**, além dos elencados no item 1.1.2. supra, cuja contratação será em caráter opcional pelos ocupantes dos Apartamentos, na modalidade *pay-per-use*, mediante sua solicitação, 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 residentes.

1.3.1. A **CONTRATADA**, sem prejuízo de outros serviços não nominados expressamente a seguir, poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos os seguintes **Serviços de Saúde** na modalidade *pay-per-use*:

- a) Revisão odontológica;
- b) Marcação e acompanhamento de exames;
- c) Tratamento fisioterapêutico no solo e na água;
- d) Terapias Complementares;
- e) Acompanhamento em consultas;

- f) Coleta domiciliar de exames;
- g) Fisioterapia;
- h) Fonoaudiologia;
- i) Serviços de Beleza e Bem-estar;
- j) Serviços de vacinação;
- k) Check ups programados; e
- l) Telemedicina.

1.3.2. Relativamente aos **Serviços de Saúde *pay-per-use***, cuja contratação se dará em caráter opcional pelos Residentes, a **CONTRATANTE** não confere qualquer garantia à **CONTRATADA** de que os mesmos serão efetivamente contratados.

1.4. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no Condomínio é da **CONTRATADA**, a qual neste ato declara estar ciente de que caberá a ela a supervisão e a responsabilidade técnica pelos referidos serviços, através de sua diretoria e na pessoa de seu diretor/responsável técnico, Sr. Luciano Zuffo, ou por profissional habilitado conforme legislação vigente, sempre de acordo com as normas e resoluções do Conselho Federal de Medicina.

1.4.1. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento, não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **CONTRATADA** terceirize os ditos serviços, através da contratação de prestadores de serviços autônomos ou pessoas jurídicas de qualquer natureza.

1.4.2. A **CONTRATADA**, na pessoa de seu diretor/responsável técnico, deve assegurar que as pessoas jurídicas que forem contratadas para prestarem **Serviços de Saúde** no **Condomínio** estejam regularmente inscritas em seu respectivo conselho de classe.

1.5. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e tem seus efeitos suspensos até a realização da Assembleia Geral de Instalação do **"Magno Moinhos de**

Vento Premier Sênior Living", a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

1.6. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a "**SCP**") que explorará o *pool* de locações dos Apartamentos e das áreas comuns do **Condomínio** passíveis de exploração comercial, de modo que a **CONTRATANTE** assegura que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.6.1. A **CONTRATADA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, declara ser a única e exclusiva responsável pela gestão da SCP, considerando os termos e condições objeto do contrato de constituição da SCP celebrado com seus sócios-participantes, que não conta com **Condomínio** como parte integrante. Neste sentido, caberá à **CONTRATADA** observar as disposições da Convenção Condominial e do regimento interno do **Condomínio** (o "Regimento Interno").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA

2.1. Uma vez instalado o **Condomínio**, à **CONTRATADA** caberão os seguintes deveres:

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o **Condomínio**, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;
- b) Atuar como Síndico do **Condomínio** nos primeiros quatro anos de instalação do mesmo.

- c) Elaborar o Orçamento Anual relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do **Condomínio** de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do **Condomínio**;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no **Condomínio**, agindo em nome e às expensas deste, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual;
- h) Impor diretamente aos condôminos e usuários do **Condomínio** a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas;

- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio**, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Consultivo;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do **Condomínio**, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo **Condomínio**, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do **Condomínio**, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no **Condomínio** (o "Arquivo");
- l) Manter o Arquivo referente ao **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do **Condomínio**, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o **Condomínio** disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes dos Apartamentos;

R

S

CA

- o) Contabilizar a crédito do **Condomínio** eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.
- r) Gerir os **Serviços de Saúde** descritos no item 1.1.2. deste Contrato, os quais podem ser prestados diretamente pela São Pietro Saúde ou por empresas terceiras, responsabilizando-se tecnicamente pela prestação dos referidos serviços perante o **Condomínio** e perante os ocupantes dos Apartamentos, através de sua diretoria técnica (itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2).
- s) Dar o adequado tratamento dos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018, Lei nº 13.853/2019 e regulamentos afins.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação (o "Primeiro Orçamento"), este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE

3.1. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações da **CONTRATANTE**, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção de Condomínio, as seguintes:

a) garantir livre acesso à **CONTRATADA** às áreas comuns condominiais de que necessitar para a prestação dos serviços ora contratados, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns, nos termos da Cláusula Quinta abaixo;

b) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas da **CONTRATADA** no âmbito do **Condomínio**;

c) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento dos Serviços Condominiais desenvolvidos pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde** referidos nos itens 1.1.1 e 1.1.2.), fará jus ao recebimento de valor mensal no montante de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sem prejuízo da incidência da correção monetária anual, conforme previsto no item 4.1.1. abaixo.

4.1.1. O valor acima indicado será corrigido anualmente desde a presente data, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.1.2. O pagamento mensal da taxa referida no item 4.1. deste Contrato se iniciará a partir da data realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**, a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

4.2. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **CONTRATADA** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável à **CONTRATANTE** sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados no item 4.1.1. deste Contrato, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

4.3. Tendo em vista o exposto no item 1.6. do presente Contrato, as Partes declaram ter ciência de que o valor mensal a ser recebido pela **CONTRATADA** estabelecido no item 4.1. acima corresponde à **Taxa de Administração** a que faz jus a **CONTRATADA** na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, não sendo admissível nenhuma sobreposição e nem dupla cobrança do referido valor.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde**, conforme disciplinado no presente Contrato, determinadas áreas comuns destinar-se-ão à exploração comercial, que poderá ser realizada diretamente pela **CONTRATADA** ou por terceiro contratado especificamente para tal fim.

5.2. A **CONTRATADA** explorará as áreas e bens comuns do **Condomínio** passíveis de operação comercial na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que a cessão dessas áreas comuns condominiais é feita neste ato em caráter de comodato gratuito, de forma que a **CONTRATANTE** cede o uso e a posse destas áreas para a **CONTRATADA** em caráter não oneroso pelo prazo de duração do presente Contrato.

5.3. Em caso de contratação de terceiro para a exploração de atividades comerciais no âmbito do **Condomínio** para a prestação de **Serviços Condominiais**, caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que os ditos **Serviços Condominiais** sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais.

5.4. Ao término do contrato deverá a **CONTRATADA** restituir as áreas comuns recebidas em comodato nas mesmas condições em que recebeu, com toda a mobília e equipamentos condominiais, admitido o desgaste natural devido ao uso.

CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

6.1. A **CONTRATADA**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende que devam ser contratados pelo **Condomínio**, para fins de assegurar tanto o patrimônio dos Condôminos do **Condomínio**, quanto as atividades empreendidas no **Condomínio**, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

7.1. Durante a vigência deste Contrato, a **CONTRATADA** autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização de eventual marca ou propriedade intelectual que a **CONTRATADA** venha a desenvolver para o Empreendimento (a "Marca"), incluindo, mas não limitando, à marcas e logomarcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as "Propriedades Intelectuais da CONTRATADA") especificamente para os fins previstos neste instrumento, sempre com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**.

7.2. A futura Marca, em todas as suas variações e grafias, conforme vier a constar no registro de marcas e patentes, será utilizada pela **CONTRATADA** durante a administração do **Condomínio**, nas áreas internas condominiais, sem qualquer custo ao **Condomínio**.

7.3. O **Condomínio** compromete-se a utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** exclusivamente em razão da execução do presente Contrato, sempre

com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**, sendo terminantemente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de rescisão imediata deste instrumento, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos decorrentes do uso não autorizado, bem como de outros consectários nas esferas civil, criminal e administrativa.

7.4. A partir da data de término do presente Contrato, independentemente dos motivos para o seu encerramento, o **Condomínio** se compromete a não mais utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** sob qualquer hipótese e/ou para qualquer finalidade, cessando imediatamente o seu uso sem qualquer notificação prévia, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo de execução deste instrumento, o **Condomínio** nomeia e constitui a **CONTRATADA** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do **Condomínio**, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; A **CONTRATADA**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO E MULTA POR RESILIÇÃO ANTES DE FINDO PRAZO CONTRATUAL

9.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de realização de Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

9.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido à título de remuneração da **CONTRATADA** (conforme valor estipulado no item 4.1.) até o final do prazo do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

10.1. Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras previstas neste instrumento, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) A violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das PARTES, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) Se for decretada falência de qualquer das PARTES, se qualquer das PARTES for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das PARTES requeira recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) a **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

10.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na alínea "a" do item 10.1. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de notificar a Parte Inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de

providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

10.3. Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte Inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme item 10.2. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

10.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito no item 10.2. supra, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

10.5. Se este Contrato for resolvido, ainda que por inadimplemento da **CONTRATADA**, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, mas deverá arcar com o pagamento das penalidades e indenizações decorrentes de seu inadimplemento, sendo admitida a compensação, ainda que parcial, de valores. Por outro lado, se a resolução se der por inadimplemento do **Condomínio**, a **CONTRATADA** fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente às penalidades e indenizações decorrentes do mencionado inadimplemento.

10.6. A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

10.7. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida

judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.

10.7.1. Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte denunciante ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

10.8. Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o **Condomínio** responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela **CONTRATADA**, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

10.9. Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros dos ocupantes das unidades- físicos e digitais – pertencerão à **CONTRATADA**.

10.10. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item 10.2. deste Contrato.

10.11. O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, sujeitando-se, os condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, preparará e entregará a **CONTRATANTE** um demonstrativo contábil relativo às atividades condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as **PARTES** nos termos deste Contrato;
- b) A **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará a **CONTRATANTE** os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;
- d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará a **CONTRATANTE** as áreas comuns e unidades autônomas ao Síndico e/ou membros do Conselho. O **Condomínio** deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;
- e) A **CONTRATADA** suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a utilização das Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no **Condomínio**, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do **Condomínio** com a **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE** e/ou Condôminos Residentes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **CONTRATADA** perante seus empregados e/ou colaboradores. Assim, fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício, civil, contratual, trabalhista, previdenciário, acidentário, administrativo, ou de qualquer natureza existirá entre a **CONTRATANTE** e os prepostos, empregados, subcontratados, e/ou terceirizados da **CONTRATADA**.

12.2. Este Contrato não vincula nenhuma das PARTES com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

12.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das PARTES em promover a execução de quaisquer cláusulas/itens deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

12.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as PARTES empreender para estabelecer norma substituta.

12.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão enviados aos endereços abaixo especificados por correpondência com AR ou transmitidos de forma eletrônica, com confirmação de leitura:

CONTRATANTE (antes da instalação do CONDOMÍNIO):

D6

d

CTF

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140
Telefone: (51) 3029-9293

CONTRATANTE (após a instalação do CONDOMÍNIO):

Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living"
ao Síndico em exercício

CONTRATADA

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120
Telefone: (51) 3371-6200

12.8. A **CONTRATANTE** desde já declara e anui que o presente Contrato somente poderá ser cedido pela **CONTRATADA** mediante anuência expressa e por escrito do Conselho de Consultivo do **Condomínio**, desde que para empresa do mesmo grupo econômico da **CONTRATADA**, com igual expertise para atuar no ramo de operação do empreendimento.

12.8.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos do item 12.8. acima, entende-se como aquela que preencher os seguintes requisitos: seja composta pelos mesmos sócios da **CONTRATADA** e possua os mesmos objetivos sociais, existindo entre as referidas empresas uma unidade diretiva.

12.8.2. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da **CONTRATADA**, somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia Geral de Condôminos, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do Empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia Geral deliberará para dar poderes ao Síndico na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual.

12.9. Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das PARTES.

12.10. O não-exercício pelas PARTES de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

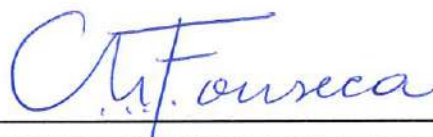
12.11. Sucessores e cessionários: As cláusulas, itens e condições obrigam as PARTES, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As PARTES elegem o foro da Comarca de Porto Alegre, RS, com exclusão de qualquer outro, por mais especial, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato.

Por estarem justas e contratadas, as PARTES firmam o presente Contrato, elaborado em 2 (duas) vias, todas de igual teor e forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Porto Alegre, 23 de maio de 2022.



INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.
CONTRATANTE



SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
CONTRATADA

Testemunhas:



Nome Jamara Bangel
RG. 7060060824
CPF 003.577.530-03



Nome Charles Pinheiro Santos
RG. 8084621898
CPF 82463280000

ANEXO II - Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

Que firmam entre si,

Sócia Ostensiva:

SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seus representantes legais, DANIEL DE LIMA GIACCHERI, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, e LUCIANO ZUFFO, brasileiro, médico, casado, portador da carteira de identidade nº 67311302 expedida pela SSP/SP PR, inscrito no CPF sob nº 022.071.739-76, ambos residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS.

Sócia Participante:

INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, **ao final assinada, obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre unidades autônomas apartamentos do Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living" (o "Condomínio") e os demais proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre as unidades autônomas do referido Condomínio, que posteriormente firmarem com a Sócia Ostensiva o Termo de Adesão, conforme modelo anexo a este Contrato (o "Anexo I"), podendo ser, cada um, identificado isoladamente como "Sócia Participante" e em conjunto identificados como "Sócios Participantes".**

Sócia Ostensiva e Sócia Participante, individualmente identificados cada um como "Parte" e quando em conjunto, são designados como "Partes".

CONSIDERAÇÕES

Considerando que,

(a) os Sócios Participantes são senhores e legítimos possuidores ou titulares de Unidades Autônomas Apartamentos, integrantes do Condomínio denominado "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", situado na Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, (o "Empreendimento" ou o "Condomínio"), e desejam que estes sejam explorados em conjunto pela Sócia Ostensiva;

(b) o Empreendimento é composto pelas seguintes unidades autônomas ("Unidades Autônomas"): 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos ("Apartamentos") e 01 (uma) Unidade Autônoma Clínica ("Clínica"). Além das respectivas áreas comuns, conforme disposto na convenção condominial (a "Convenção Condominial") que possuem destinação residencial com serviços;

(c) a Clínica, para efeitos desta SCP é considerada como área de uso comum; desta forma, sempre onde for referida área de uso comum do Condomínio e/ou área condominial se considerará incluída a Clínica;

(d) o Empreendimento foi concebido como **Residencial Sênior com serviços** e visa atender o público idoso independente, semi-independente e dependente, através da prestação de serviços de saúde como o *home care*;

(e) o Empreendimento foi submetido ao regime do condomínio edilício, que permite que suas Unidades Autônomas Apartamentos e certas áreas comuns sejam exploradas por uma empresa administradora;

(f) a Sócia Ostensiva, no desenvolvimento de seu objeto social, realiza a prestação de serviços de saúde como consultas e tratamento médico a pacientes externos em consultórios, ambulatórios, postos de assistência médica, clínicas médicas, clínicas oftalmológicas e policlínicas, consultórios privados em hospitais, clínicas de empresas, centros geriátricos, bem como realizadas no domicílio do paciente e atividades de atendimento hospitalar;

(g) a Sócia Ostensiva está disposta a promover e coordenar a exploração do *pool* de locação dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, a fim de operar em conjunto os referidos imóveis como um Residencial Sênior;

(h) as Partes concluíram que, neste momento, a estrutura mais adequada à implementação da exploração conjunta das unidades do Empreendimento é por meio de uma Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), à qual a Sócia Ostensiva aportará seu trabalho de administração, *know how*, competência profissional nos estritos termos indicados neste Contrato, enquanto os Sócios Participantes aportarão os fundos sociais (os "Fundos Sociais") indicados no item 2.4. deste Contrato;

(i) além dos Fundos Sociais, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo dos Apartamentos, das benfeitorias e equipamentos a eles relacionados, bem assim as áreas comuns que lhes correspondam, pelo tempo de vigência do presente Contrato, para que a Sócia Ostensiva os explore conjuntamente;

(j) a Sócia Ostensiva, através da SCP, desenvolverá atividade de locação dos Apartamentos e das áreas comuns condominiais, com serviços próprios e/ou de terceiros, visando a obtenção de lucro comum;

(k) para os fins deste Contrato, os Apartamentos e respectivas áreas comuns que lhes correspondam devem estar mobiliadas, equipadas e decoradas, conforme relação e especificações definidas em projetos e implantados quando da montagem para fins de locação e uso de serviços, de comum acordo entre a Sócia Ostensiva e Sócia Participante;

D/





(l) a Sócia Ostensiva explorará todos os Apartamentos que integram o Empreendimento, de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um pool de locações com serviços, visando à obtenção de resultados comuns (o “Pool”);

(m) para os fins do presente, considera-se Pool o sistema unificado de investidores que congregam seus Apartamentos, com o objetivo de explorá-los conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio de administradora, ou empresa de seu grupo econômico;

(n) o uso e exploração dos Apartamentos só poderá ser feito por meio da Sócia Ostensiva;

As Partes resolvem celebrar o presente Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (o “Contrato”), que se regerá de acordo com os artigos 991 e seguintes do Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e pelas cláusulas, itens, condições e termos estabelecidas neste instrumento.

CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

2.4. O objeto da SCP é a exploração conjunta do Pool dos Apartamentos integrantes do Empreendimento, bem como suas respectivas áreas de uso comum, cujo uso é passível de exploração comercial.

1.2. A exploração conjunta do Pool será realizada sob administração da Sócia Ostensiva em consonância com os conceitos operacionais propostos para a administração de um Residencial Sênior voltado para o atendimento público idoso e de acordo com os objetivos traçados pela Sócia Ostensiva para este tipo de Empreendimento.

1.3. A Sócia Ostensiva operará o Empreendimento, promovendo a exploração conjunta do Pool, sob a denominação comercial “**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**”, durante toda a vigência do presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO INTERNA, SEDE E FUNDOS SOCIAIS

2.1. A SCP será identificada internamente pela denominação "MOINHOS SÊNIOR RESIDENCE SCP".

2.1.1. Não obstante o disposto no item 2.1. deste Contrato, a Sócia Ostensiva nas comunicações com os Sócios Participantes poderá utilizar a expressão Pool para identificar a SCP. Da mesma forma, os Sócios Participantes poderão ser denominados internamente como "Poolistas" (e individualmente o "Poolista").

2.2. A Sócia Ostensiva poderá desenvolver suas atividades por meio de uma filial, a qual terá endereço no mesmo local do Empreendimento.

2.3. O uso da Marca da Sócia Ostensiva deverá respeitar as previsões constantes no Contrato de Administração.

2.4. Os Fundos Sociais da SCP serão formados pelo aporte de cada Sócio Participante do valor individual de R\$ 10,00 (dez reais) para cada Apartamento que detiver e da Sócia Ostensiva no valor individual de R\$ 10,00 (dez reais).

2.4.1. Além do aporte financeiro de que trata o item 2.4. deste Contrato, os Sócios Participantes cederão os direitos de uso e gozo de seus Apartamentos e áreas comuns que lhes correspondam à SCP, para que a Sócia Ostensiva possa desenvolver o objeto da SCP.

2.4.2. Os referidos Fundos Sociais poderão ser aumentados, independentemente de alteração do presente Contrato, por aportes futuros dos sócios, mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios (a "Assembleia de Sócios").

2.4.3. Os bens que compõem os Fundos Sociais serão transmitidos por ocasião de alienação ou sucessão de seus Apartamentos, a qualquer título, sem qualquer direito de preferência na aquisição respectiva por parte dos demais Sócios, mas sub-rogando-se os eventuais adquirentes ou sucessores, conforme o caso, nos direitos e obrigações inerentes à condição de Sócio Participantes de seu antecessor.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS RENDIMENTOS DEVIDOS AOS SÓCIOS PARTICIPANTES

3.1. Os Sócios Participantes terão o direito de receber, em forma de dividendos mensais, o **Resultado Líquido** decorrente da operação do Pool desta SCP. A forma de cálculo do **Resultado Líquido** encontra-se estabelecida no item 3.2. e seguintes e leva em conta os conceitos de **Receita Bruta**, **Despesas Operacionais**, **Despesas Não Operacionais** e **Resultado Operacional Mensal** da SCP.

3.1.1. A efetiva distribuição mensal de dividendos, contudo, está condicionada à disponibilidade de caixa, ou seja, a condição de efetiva existência de recursos financeiros positivos resultantes da exploração do Pool realizada até a respectiva data, conforme disposto no item 3.2. deste Contrato.

3.1.2. Os dividendos distribuídos mensalmente não possuirão relação direta com a participação dos Sócios nos Fundos Sociais. O critério para distribuição dos dividendos entre os Sócios obedecerá às tipologias de Apartamentos descritas no **Anexo II** do presente instrumento.

3.2. Para a obtenção do valor correspondente ao **“Resultado Líquido”** mensal da SCP, a Sócia Ostensiva deduzirá todas as despesas pertinentes ao objeto deste Contrato da **“Receita Bruta”** obtida através da exploração conjunta das Unidades Autônomas Apartamentos e áreas comuns que compõem o *Pool* na ordem listada nas alíneas deste item. Tais despesas se dividem em **Despesas Operacionais** e **Despesas Não Operacionais**. O valor obtido após as deduções das despesas (operacionais e não operacionais) da **Receita Bruta** constitui o **“Resultado Operacional Mensal”** da SCP. Sobre o **“Resultado Operacional Mensal”** da SCP incidirá o honorário contratual de incentivo devido para a Sócia Ostensiva (no percentual informado no item 4.1. infra). Após o pagamento do referido honorário contratual de incentivo o valor restante será considerado como **Resultado Líquido** da SCP, o qual será distribuído entre sócios na forma de dividendos.

São **despesas operacionais** os seguintes lançamentos:

- a) Tributos incidentes sobre a Receita Bruta (PIS, COFINS, ISS, ICMS e outros que, eventualmente, substituam esses ou novos que sejam criados);

- b) Taxa de administração da Sócia Ostensiva no valor mensal de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), corrigida anualmente pela variação do IPCA;
- c) Taxas condominiais ordinárias mensais, relativas à cobertura das despesas necessárias ao funcionamento do Empreendimento, conforme Convenção Condominial;
- d) Salários e encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e FGTS, relativos aos empregados do Condomínio, bem como honorários de contratos de prestação de serviços e ou pagamento de demais contratos celebrados pela Sócia Ostensiva e Condomínio, desde que já não estejam inclusos nas taxas condominiais ordinárias;
- e) Passivos trabalhistas e ou indenizatórios, devidos em acordo judicial ou extrajudicial, ou de decisão transitada em julgado, decorrentes de demandas propostas contra o Condomínio;
- f) Prêmios de seguros contratados pela ou em nome da SCP, tais como, prêmios de seguro de caráter patrimonial (contra riscos de incêndio da edificação e de seus bens, de roubo, furto, quebra definitiva, destruição ou perdas de bens, instalações e equipamentos, tanto das Unidades Autônomas como de áreas comuns), de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos envolvendo, de maneira geral, os locatários e usuários do Empreendimento) mesmo que contratados em nome do Condomínio, de seguro de lucros cessantes, responsabilidade civil e outros que a Sócia Ostensiva entenda como pertinente a sua contratação;
- g) Honorários ou remunerações decorrentes de contratos de prestação de serviços, de natureza legal ou contábil (escritórios ou profissionais autônomos de advocacia, contabilidade, auditoria ou de computação e outros que existirem); de vigilância, limpeza, manutenção e conservação de bens, equipamentos e instalações das Unidades Autônomas e áreas comuns;
- h) Gastos com a compra ou reposição de materiais, livros, impressos, programas e equipamentos de computação e demais bens e utensílios necessários aos serviços de escritório e de administração da SCP;
- i) Gastos com conserto e manutenção rotineira de mobiliário e elementos de decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns de uso;
- j) Gastos com manutenção dos elementos e partes construtivas componentes do Condomínio, incluindo suas Unidades Autônomas;

17/6



- k) Gastos com a compra ou reposição de insumos e materiais, de maneira geral, necessários à limpeza, conservação e manutenção de áreas, instalações, bens e equipamentos das Unidades Autônomas, nestes incluídos os bens de higiene pessoal à disposição dos locatários dos Apartamentos (*amenities*);
- l) Contas de telefone, taxas de água, esgoto, energia elétrica, IPTU relativas aos Apartamentos e áreas comuns;
- m) Pagamento do "Fee de Marketing", no valor necessário para custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, conforme estabelecido no item 3.7;
- n) Gastos com reciclagem e aperfeiçoamento técnico de interesse da SCP do quadro de empregados; e,
- o) Gastos de remunerações decorrentes de contratos de prestação dos serviços de saúde, tais como os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, cuidadores, fisioterapia, nutricionista, dentre outros.

São **despesas não operacionais** os seguintes lançamentos:

- a) Fundo de Reserva Condominial no percentual deliberado pela Assembleia Condominial e Fundo de Reposição de Ativos e demais fundos da SCP que vierem a ser criados por decisão dos Sócios Participantes reunidos em Assembleia;
- b) Gastos com depreciação e amortização de bens do ativo permanente;
- c) Despesas financeiras;
- d) Tributos, inclusive a provisão para o imposto de renda da pessoa jurídica (IRPJ), contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) e imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);
- e) Honorários de prestadores de serviço contratados diretamente pelo Condomínio ou pela SCP, após autorização do Conselho de Representantes para fins de auditoria, avaliação, parecer e outros, sejam eles de propósito técnico, legal, contábil e/ou consultivo, como por exemplo, *asset manager* (gerenciador de ativos);
- f) Provisões e ou reservas de contingências estabelecidas no orçamento anual, bem como despesas condominiais extraordinárias.



3.2.1. Para os fins do presente, considera-se **Receita Bruta** aquela resultante das receitas advindas com a locação dos Apartamentos (locação diária ou mensal), exploração comercial de áreas condominiais (café, restaurante, salas de lazer, etc), locação de áreas condominiais para eventos e palestras, serviços de lavanderia, telecomunicações, locação de equipamentos, serviços de *transfer*, estacionamento, serviço de fornecimento de alimentação (refeições, abastecimento de frigobar, serviço de quarto), serviços de saúde, serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), dentre outros, advinda da exploração do Pool feita pela Sócia Ostensiva nas Unidades Autônomas e áreas e equipamentos comuns, inclusive quando prestados a terceiros não ocupantes das Unidades Autônomas.

3.2.2. As **despesas não operacionais**, referidas acima são consideradas como despesas dos Sócios Participantes, pois são gastos que decorrem diretamente da propriedade de seus Apartamentos e não da operação do Pool.

3.3. Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios desta SCP, será efetuada até o 15º (decimo quinto) dia do mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada Sócio Participante, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a Sócia Ostensiva, sendo certo que esta distribuição deverá também ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela Sócia Ostensiva que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto no item 3.1. deste Contrato.

3.4. Em havendo valores disponíveis em caixa, a Sócia Ostensiva fica, desde já, autorizada a reter e pagar as **despesas não operacionais**, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento dos valores acima mencionados, o Sócio Participante deverá fazer frente aos mesmos, na forma estabelecida na cláusula abaixo, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato.

3.5. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da **Receita Bruta** mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os Sócios Participantes não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por

sua vez, promover o aporte financeiro, em moeda corrente depositada na conta corrente da Sócia Ostensiva até o 15º (decimo quinto) dia do mês que vier a ser solicitado. Tal aporte se dará na proporção da participação de cada sócio na SCP.

3.6. A Sócia Ostensiva deverá disponibilizar aos Sócios Participantes, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, o demonstrativo de resultados do mês imediatamente anterior.

3.7. Para os fins deste Contrato entende-se por Fee de Marketing a taxa destinada a custear a promoção e publicidade feita pela Sócia Ostensiva, ou por terceiros por ela contratados e supervisionados, para divulgação dos serviços prestados pelo Empreendimento, como, por exemplo, (a) realização de eventos e ações promocionais voltadas para o público alvo do Empreendimento, tais como cursos e palestras; (b) gastos com campanhas publicitárias, anúncios em TV, rádio, jornais, internet, mídia impressa, elaboração e manutenção de site ou perfis nas redes sociais;. O valor destinado ao Fee de Marketing será objeto de aprovação pela Assembleia dos Sócios, a qual, anualmente, aprovará um valor destinado para essa despesa de acordo com a estratégia de negócio a ser empregada para o Empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

4.1. A Sócia Ostensiva receberá mensalmente **taxa de administração**, correspondente a valor fixo previsto no item 3.2, alínea “b” (despesas operacionais). Ademais, fará jus ao recebimento de **honorário contratual de incentivo**, o qual deverá ser pago à Sócia Ostensiva até o dia 5 (cinco) de cada mês, no valor mensal equivalente ao percentual de 16% (dezesesseis por cento) do montante do “Resultado Operacional Mensal” do mês imediatamente anterior.

4.1.1. Caso o Resultado Operacional Mensal descrito na cláusula anterior seja negativo em determinado mês, o honorário contratual de incentivo do mês em questão não será devido.

4.1.2. O Resultado Operacional Mensal é o valor obtido, a cada mês, a partir da Receita Bruta, subtraídas as despesas relacionadas na cláusula 3.2 deste Contrato (**Despesas Operacionais e Despesas Não Operacionais**).

4.2. A taxa de administração e o honorário contratual de incentivo da Sócia Ostensiva previstos neste Contrato, só serão devidos a partir da data de realização da Assembleia de Instalação do Condomínio.

CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO

5.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, com termo inicial quando da realização da Assembleia Geral de Instalação do Condomínio "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**". Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte a outra com no mínimo 90 (noventa dias) de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

5.1.1. Para a eventual manifestação dos Sócios Participantes à Sócia Ostensiva quanto ao desejo de não renovação automática deste Contrato, esta notificação deverá conter a assinatura de todos os membros do Conselho de Representantes eleito em Assembleia de Sócios.

5.1.2. Ocorrendo a renovação do contrato de administração condominial (o "Contrato de Administração"), ao qual o presente instrumento é vinculado, se dará *ipso facto* a renovação do presente instrumento por igual prazo, sem necessidade de celebração de aditivo contratual, salvo se ocorrer alteração nas condições e termos do presente instrumento.

5.1.3. Em caso de término do Contrato de Administração, o presente Contrato será considerado terminado, devendo o final das operações da SCP, e o fim da administração condominial, ocorrer simultaneamente.

5.2. Finda ou resolvida a SCP, a Sócia Ostensiva compromete-se a devolver em até 5 (cinco) dias úteis a posse do Empreendimento (Unidades autônomas e áreas comuns) aos Sócios Participantes, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal.







CLÁUSULA SEXTA - DA CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

6.1. Em caso de alienação, cessão, sucessão, enfim, todo e qualquer negócio jurídico que implique na transferência de propriedade dos Apartamentos integrantes da SCP, é obrigatório aos Sócios Participantes transferir os direitos e obrigações assumidos por este Contrato ao novo adquirente, promissário ou sucessor, bem como comunicar imediatamente a Sócia Ostensiva acerca do negócio jurídico entabulado, com a devida comprovação legal e de acordo com o prazo estabelecido no item 6.1.3. abaixo.

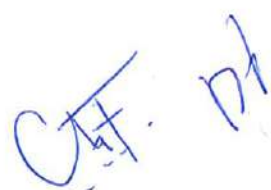
6.1.1. Ocorrendo a transferência da propriedade, ou dos direitos dessa, será realizado aditivo ao presente Contrato, momento em que o Sócio Participante que transferiu sua propriedade ("Alienante") retira-se da sociedade e é substituído pelo Adquirente. Referido ato social será firmado exclusivamente pelo Sócio Participante Alienante, bem como pelo Sócio Participante Adquirente que está ingressando na SCP e pela Sócia Ostensiva. Tal ato deverá ser arquivado juntamente com os atos constitutivos da SCP.

6.1.2. Em hipótese alguma o adquirente poderá se escusar ao cumprimento deste Contrato ou promover qualquer alteração nas cláusulas contratuais.

6.1.3. Alienante e adquirente ficam obrigados a informar qualquer transferência de titularidade de Unidade Autônoma, bem como a refazer o cadastro de Sócios Participantes junto a SCP, dentro de 30 (trinta) dias da alienação, sob pena de a Sócia Ostensiva reter todo e qualquer pagamento que lhes for devido.

6.2. Os Sócios Participantes anuem que o presente Contrato poderá ser cedido pela Sócia Ostensiva mediante anuência expressa e por escrito do Conselho de Representantes, desde que a cessão seja feita para outra empresa do mesmo grupo econômico da Sócia Ostensiva com igual expertise para atuar no ramo de operação do empreendimento.

6.2.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos do item 6.2. acima, entende-se como aquela que preencher os seguintes requisitos: seja composta pelos



mesmos sócios da Sócia Ostensiva e possua os mesmos objetivos sociais da Sócia Ostensiva, existindo entre as referidas empresas uma unidade diretiva.

6.3. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da Sócia Ostensiva somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia de Sócios, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia de Sócios deliberará para autorizar que o Conselho de Representantes represente a coletividade dos Sócios Participantes na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual da atual Sócia Ostensiva para a nova, na forma prevista no item 9.3, letra "e".

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA SÓCIA OSTENSIVA

7.1. São obrigações da Sócia Ostensiva, entre outras previstas neste instrumento:

- a) Gerenciar o Pool, promovendo sua exploração em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;
- b) Elaborar e submeter anualmente à aprovação do Conselho de Representantes o plano operacional (o "Plano Operacional", o "Orçamento", ou o "Plano Operacional Anual") do ano seguinte, oferecendo-o em seguida à apreciação dos Sócios Participantes, em Assembleia de Sócios a ser realizada antes do início do período abrangido pelo referido Plano Operacional, ficando esclarecido que sua não aprovação até o início do ano por ele abrangido não implicará na paralisação das atividades do SCP, que se baseará no plano do ano anterior, corrigido pelo IGP-M da FGV, até a aprovação do plano para o período vigente;
- c) Elaborar o Plano Operacional no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, antes da data de início de operações (inauguração do empreendimento), que será apresentado aos Sócios Participantes, para ser aplicado ao Empreendimento no primeiro ano de atividade da SCP, assim entendido o período compreendido entre o início de atividades e 31 de dezembro de referido ano;
- d) Definir e implantar a política de marketing e tarifária do Empreendimento;

76

- e) Adquirir e gerenciar estoques e suprimentos, com recursos provenientes da exploração da própria SCP ou de fundo criado pela SCP;
- f) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Apartamentos, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reposição de Ativos, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Sócia Ostensiva;
- g) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços próprios ou de terceiros necessários à sua operação;
- h) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas condominiais ordinárias;
- i) Apresentar relatórios mensais aos sócios participantes, com demonstração de receitas, despesas, custos operacionais, etc...
- j) Promover e manter a escrituração, em seus livros próprios, de acordo com as normas de escrituração comercial e com os princípios de contabilidade geralmente aceitos, de todo movimento de receita e despesa relativo à exploração de locação e serviços dos apartamentos;
- k) Disponibilizar toda documentação contábil e fiscal a qualquer vistoria e/ou auditoria que vier a ser realizada por determinação de qualquer das Partes, inclusive auditoria externa e independente, realizada por empresa registrada na CVM (Comissão de Valores Mobiliários);
- l) Responsabilizar-se pela contabilidade das atividades da SCP, utilizando, para tanto, as regras e procedimentos da legislação brasileira e as cláusulas deste Contrato;
- m) Pagar aos Sócios Participantes os rendimentos a que fizerem jus, na forma e regras previstas neste Contrato;
- n) Fixar os critérios e conceitos gerais e específicos da operação da SCP para operacionalização das atividades do Empreendimento, bem como definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, sempre que julgar conveniente, tendo em vista a responsabilidade e controle gerencial de toda e qualquer atividade de locação e serviços desenvolvida no Empreendimento;
- o) Submeter-se ao fiel cumprimento das normas e à legislação brasileira disciplinadora das atividades que forem desenvolvidas no Empreendimento;
- p) Abrir, manter e administrar contas correntes bancárias para a SCP;

- q) Abster-se de assumir em nome da SCP qualquer empréstimo ou obrigação que implique em outorga de garantia, salvo se expressamente autorizado pelo Conselho de Representantes. A realização de empréstimos em nome da SCP para financiamento do capital de giro do Empreendimento poderá ser realizada pela Sócia Ostensiva, sem a necessidade de autorização do Conselho de Representantes, desde que limitado ao valor que corresponder a 30 (trinta) dias de despesas operacionais da SCP;
- r) Negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns, e dos serviços que se façam necessárias à operação da SCP;
- s) Vistoriar e receber os Apartamentos e as respectivas áreas comuns condominiais quando da conclusão das obras do empreendimento;
- t) Cumprir todos os deveres assumidos no Contrato de Administração ao qual o presente é vinculado;
- u) Elaborar, durante a operação do Empreendimento, bem como colocar à disposição do público, na página do Empreendimento na rede mundial de computadores (internet), sem prejuízo de enviar à CVM:

u.1) no prazo de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício, demonstrações financeiras anuais do empreendimento de locação e serviços, elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404, de 1976, e com as normas contábeis editadas pela CVM, e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e

u.2) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de encerramento de cada trimestre, demonstrações financeiras trimestrais do empreendimento, referentes aos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício, acompanhadas de relatório de revisão especial, emitido por auditor independente registrado na CVM.

7.2. As Partes desde já ajustam que, nos termos do artigo 34 da Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, a partir do terceiro ano após a data de divulgação das demonstrações financeiras anuais auditadas em que se tiver reconhecido, pela primeira vez, receita operacional, os sócios, reunidos em assembleia, podem dispensar a Sócia Ostensiva do cumprimento de uma ou de ambas descritas nas alíneas "u.1" e "u.2" da cláusula 7.1 deste Contrato.

06

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO SÓCIO PARTICIPANTE

8.1. São obrigações do Sócio Participante, dentre outras previstas neste instrumento:

- a) manter seu Apartamento no Pool e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser por esta explorado;
- b) aportar a contribuição em caso de prejuízos pela SCP, ou na falta de caixa para cumprimento do conjunto das obrigações aqui estabelecidas;
- c) assegurar que a Sócia Ostensiva, salvo exceções previstas neste Contrato, tenha total independência e discricionariedade para tomar toda e qualquer decisão a respeito da operação e gerenciamento da SCP, permitindo-lhe o exercício da posse mansa e pacífica dos Apartamentos, e assegurando-lhe o direito de utilizar todos os meios, especialmente judiciais, para manter a posse livre de qualquer ameaça, turbação ou esbulho;
- d) efetuar o pagamento das despesas condominiais extraordinárias e diferenciadas, bem como manter nos fundos de reposição previstos numerário suficiente aos fins que se destinam;
- e) após parecer do Conselho de Representantes, examinar e aprovar, na Assembleia de Sócios, o Plano Operacional elaborado pela Sócia Ostensiva, na forma e prazo estabelecidos neste Contrato; e
- f) eleger, em Assembleia de Sócios, os membros do Conselho de Representantes.

CLÁUSULA NONA - DO CONSELHO DE REPRESENTANTES E DA ASSEMBLEIA DE SÓCIOS

9.1. O Conselho de Representantes da SCP será formado por 03 (três) membros titulares, sendo admitidos somente sócios participantes na sua composição. O Conselho de Representantes será eleito segundo as mesmas regras previstas para o Conselho Consultivo na Convenção Condominial, sendo aconselhável a coincidência entre seus membros, tendo em vista que todas as Unidades Autônomas do Condomínio serão operados em conjunto (Pool) pela Sócia Ostensiva segundo as regras da presente SCP.

9.2. Caberá ao Conselho de Representantes da SCP:



- a) discutir com a Sócia Ostensiva o Orçamento Anual e o Balanço Anual;
- b) atuar como representante comum dos Sócios Participantes frente à Sócia Ostensiva, para todos os efeitos do presente Contrato, com exceção do recebimento da remuneração que deverá ser paga diretamente a cada Sócio Participante, como definido neste Contrato;
- c) vistoriar e receber os Apartamentos dos Sócios Participantes ao término deste Contrato. Fica desde logo consignado que a vistoria será feita pelo(s) membro(s) do Conselho ou preposto por ele(s) indicado(s);
- d) receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela Sócia Ostensiva contra os Sócios Participantes. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de Sócios Participantes, visando à preservação, pela Sócia Ostensiva, de garantir o reconhecimento de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de Administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, à título individual, que venham a ser intentadas pela Sócia Ostensiva contra determinado Sócio Participante que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro;
- e) desde que autorizados pela Assembleia de Sócios, representar os Sócios Participantes perante a Sócia Ostensiva na assinatura de eventuais aditamentos e distratos a este instrumento e demais documentos que venham a ser firmados na vigência deste Contrato;
- f) reunir-se com a Sócia Ostensiva sempre que conveniente ou necessário;

9.3 As Assembleias de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção Condominial, sendo que suas deliberações serão votadas e aprovadas pelo quórum da maioria dos presentes.

DB



CLAUSULA DÉCIMA - DOS FUNDOS E DOS SEGUROS

10.1. A Sócia Ostensiva deverá providenciar, com aprovação do Conselho de Representantes, durante a vigência desse instrumento, a contratação, em seu nome ou em nome do Condomínio, dos seguros abaixo indicados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que julgar necessários à exploração e gerenciamento do Pool, sendo que os respectivos custos e prêmios serão considerados despesas da SCP, a saber:

- a) seguro de fidelidade, para cobertura de perdas ou danos materiais decorrentes de atos praticados por empregados alocados no Empreendimento; e
- b) seguro de responsabilidade civil e de danos morais para assegurar o Condomínio e a SCP contra ações movidas por inquilinos e terceiros.

10.2. Caberá à Sócia Ostensiva, com aprovação do Conselho de Representantes, definir o valor e as espécies de franquias, coberturas e indenizações dos seguros previstos nessa cláusula, e que deverão ser revistos anualmente, ou em período menor, a fim de ajustá-los às novas necessidades do mercado e da SCP.

10.3 Os Sócios Participantes, desde já, concordam com a instituição dos Fundos abaixo relacionados, a saber:

a) **Fundo de Reposição de Ativos** - é o fundo a ser formado e mantido com recursos advindos da aplicação de percentual mínimo de 2,0% (dois por cento) sobre o Resultado Líquido mensal da SCP (conforme definição prevista no item 3.2. supra), cujos recursos serão destinados à reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) bem como os suprimentos, materiais e equipamentos operacionais dos Apartamentos e áreas comuns exploradas pela SCP. O valor recolhido ao Fundo de Reposição de ativos será depositado em conta específica aberta pela Sócia Ostensiva e a utilização de seus recursos ocorrerá somente mediante a decisão da Assembleia de Sócios;

b) **Contingências Trabalhistas** – que será formado e mantido na constância deste Contrato com recursos advindos do percentual mínimo de 0,5% (meio por cento) do Resultado Líquido mensal da SCP, **pois parte da mão-de-obra que atuará no Empreendimento será contratada pelo Condomínio.**

10.2. O percentual recolhido à título de Fundo de Reposição de Ativos só poderá ser alterado mediante decisão tomada em Assembleia de Sócios, inclusive por sugestão da Sócia Ostensiva.

10.3. Deverão constar do Plano Operacional Anual as previsões de arrecadação e de eventual saque do Fundo de Reposição de Ativos para sua utilização.

10.4. O saldo positivo dos fundos, ao final de cada ano fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial no ano fiscal subsequente e pertencerá aos Sócios Participantes, na proporção de sua participação nesta SCP em caso de término desta sociedade.

10.5. O Sócio Participante não poderá efetuar saques nos fundos de que trata esta Cláusula Décima, ressalvado, apenas, o direito de recebimento de sua participação os ditos fundos no término desta SCP.

10.6. A Assembleia de Sócios poderá decidir suspender a arrecadação do Fundo de Contingência Trabalhista quando o montante nele depositado for 20% (vinte por cento) superior ao valor máximo de rescisões trabalhistas, com encargos, de todos os colaboradores.

10.6.1. O Fundo de Contingência Trabalhista não poderá ser utilizado para pagamento de rescisão de contratos de trabalho que ocorram ao longo da operação do empreendimento, seu uso será exclusivamente para a hipótese de término da SCP, a fim de permitir o regular pagamento das rescisões trabalhistas dos empregados contratados pelo Condomínio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO AO POOL E DA POLÍTICA DE DESCONTOS E USO PREFERENCIAL

DF

A

CTF

11.1. Todas as Unidades Autônomas do Empreendimento se destinarão ao Pool operado pela Sócia Ostensiva no âmbito da presente SCP.

11.2. Para a integração das Unidades Autônomas ao Pool, deverão ser observadas as seguintes condições:

a) as Unidades Autônomas devem estar em dia com os pagamentos de suas taxas condominiais, impostos e taxas incidentes sobre a propriedade; e,

b) as Unidades Autônomas devem ter decoração e equipamentos padronizados e se manter em bom estado de conservação e utilização, conforme as orientações da Sócia Ostensiva.

11.3. Ficam asseguradas ao Sócio Participante determinadas vantagens e preferências, bem como descontos no uso dos Apartamentos do Pool, conforme as regras estabelecidas abaixo:

(a) direito de preferência na escolha dos Apartamentos disponíveis;

(b) desconto de 5% na mensalidade;

(c) desconto de 7% nos serviços "pay-per-use"

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO E DO TÉRMINO

12.1. O presente Contrato poderá ser terminado pelas Partes, nas seguintes hipóteses:

a) infração contratual, mediante a regra dos itens 12.2. e 12.2.1.;

b) pedido de recuperação judicial ou falência da Sócia Ostensiva;

c) término do Contrato de Administração;

d) término do prazo contratual e de suas eventuais prorrogações;

e) através de distrato celebrado de comum acordo entre as Partes;

f) denúncia (resilição) unilateral;

12.1.1. Todas as despesas inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à

liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Marcas e sinais distintivos da Sócia Ostensiva, salvo se o término for motivado ou de iniciativa da Sócia Ostensiva, serão considerados como despesas da SCP.

12.2. Ocorrendo infração contratual/inadimplemento por qualquer das Partes, a Parte que se sentir lesada deverá notificar a outra, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, para que sane o inadimplemento, ou, justifique e demonstre as razões pelas quais entende que o Contrato não restou violado.

12.2.1. Não sanado o inadimplemento ou, tampouco, justificada e/ou aceita a motivação da infração, a Parte que se sentir lesada poderá considerar rescindido este Contrato, nos termos do art. 474 do Código Civil brasileiro ou poderá requerer o cumprimento forçoso da obrigação, além de pleitear o recebimento de eventual indenização por perdas e danos.

12.2.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido a título de **taxa de administração** (conforme item 3.2., alínea "b" – despesas operacionais) até o final do prazo do contrato, não cumulável com a multa prevista no item 9.2. do Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior (Anexo III).

12.3. Terminado o presente Contrato, com o encerramento total desta SCP, independentemente do motivo da rescisão ou término contratual, a Sócia Ostensiva tomará as seguintes providências:

- a) realizará a prestação de contas final, conforme estabelecido nas demais subcláusulas desta cláusula décima segunda;
- b) realizará a devolução das Unidades Autônomas, conforme estabelecido nos demais itens desta Cláusula Décima Segunda;

06

12.4. Os Sócios Participantes, por sua vez, deverão adotar as medidas abaixo especificadas:

- a) pagar à Sócia Ostensiva os valores que estejam pendentes de pagamento, incluindo eventuais penalidades, sob pena desta poder exercer o direito de retenção das Unidades Autônomas e manter a operação da SCP até receber os valores a que fizer jus, se assim entender conveniente;
- b) honrar os compromissos assumidos pela Sócia Ostensiva até a data de término.

12.5. Terminado este Contrato, independente do motivo, a Sócia Ostensiva terá o prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de término, para preparar e entregar ao Conselho de Representantes o balanço final (o "Balanço Final"), sendo que o acerto final de contas deverá basear-se nos lançamentos contábeis por regime de competência, sujeitando-se os Sócios Participantes a receberem eventual rendimento pendente e apurado dessa forma, na data em que houver, para tanto, disponibilidade de caixa.

12.5.1. O Conselho de Representantes, por sua vez, terá o prazo de até 30 (trinta) dias para se manifestar por escrito sobre o Balanço Final, sob pena de, não o fazendo, tal documento ser considerado aprovado. Em caso de questionamentos, as Partes se reunirão para discutirem o assunto.

12.6. As Partes declaram que cooperarão mutuamente de boa-fé para completar a transição amigável e ordenada para a futura administradora do Empreendimento.

12.7. Todos os gastos inerentes aos procedimentos de término do presente Contrato, estipulados no presente instrumento e outros que sejam necessários à liquidação da SCP, incluindo-se os custos para a dissociação e remoção das Propriedades Intelectuais da Sócia Ostensiva, serão considerados como despesas da SCP.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS



13.1. Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e atualização monetária com base na variação do IGP-M (FGV), ou, na sua falta, pelo IPCA ou, ainda, por índice que vier a substituí-lo em caso de sua extinção, incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

13.1.1. Não obstante o acima disposto, fica desde logo estabelecido que as penalidades decorrentes da mora não serão devidas pela Sócia Ostensiva, quando não houver disponibilidade de caixa para fazer qualquer pagamento aos Sócios Participantes.

13.2. Qualquer condescendência que uma Parte tiver para com a outra, no âmbito deste Contrato, não constituirá em sua novação ou alteração, sendo considerado com mera liberalidade.

13.3. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas do presente Contrato não implicará em nulidade do todo, mas apenas da parte atingida pela decisão judicial, devendo as Partes empregar os melhores esforços para estabelecer, conjuntamente, norma substituta.

13.4. O presente Contrato será regido pelas disposições legais aplicáveis, em especial aquelas constantes no Código Civil, bem como pela Convenção Condominial, pelo Regimento Interno e por qualquer outro documento relativo à institucionalização jurídica do Empreendimento.

13.5. São anexos deste Contrato:

- **Anexo I** – Minuta do Termo de Adesão
- **Anexo II** – Proporção de participação de cada Apartamento, conforme respectivas tipologias, para fins de distribuição de dividendos
- **Anexo III** – Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior

Df

d

Clf

13.6. Vinculação de resultados: Este Contrato não vincula nenhuma das Partes com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

13.7. Comunicações: Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas por escrito e entregues em mãos ou transmitidos de forma eletrônica ao endereço eletrônico da outra Parte (e-mails com confirmação de leitura) e serão considerados entregues quando recebidos pelos responsáveis, conforme dados cadastrais trocados entre as Partes neste ato.

13.7.1. Se qualquer das Partes modificar o seu endereço, telefone ou e-mail, deverá comunicar a alteração à outra Parte.

13.8. Alterações: Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das Partes.

13.9. Renúncia e invalidade de condições: O não-exercício pelas Partes de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

13.10. Sucessores e cessionários: As cláusulas e condições obrigam as Partes, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

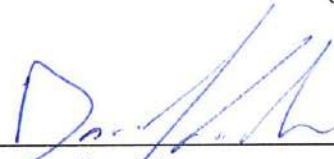

13.11. As Partes reconhecem, expressamente, neste ato, ser o presente Contrato e seus anexos os únicos instrumentos a regular a relação entre ambas quanto ao objeto do presente Contrato, razão pela qual dão por rescindido de pleno direito todos e quaisquer outros contratos, compromissos e outros acordos, tácitos ou expressos, que porventura tenham as Partes mantido anteriormente à formalização do presente instrumento.

13.12. Boa-fé: As Partes reconhecem que o presente instrumento foi elaborado dentro dos mais rígidos princípios da boa-fé e da probidade, sendo fruto do mútuo consentimento expresso em cláusulas que atendem plenamente os seus recíprocos interesses comerciais. Declaram, outrossim, que leram e compreenderam integralmente o conteúdo ora avençado, tendo sido exercida em toda a sua plenitude a autonomia da vontade das Partes, reconhecendo que o presente ajuste é equânime e livre de ambiguidades e contradições.

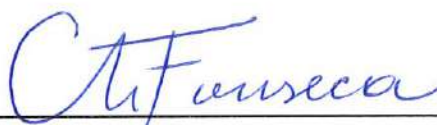
13.13. As Partes elegem o foro da cidade de Porto Alegre/RS com desistência de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato, arcando a parte vencida com as custas e despesas processuais, e com a verba honorária de sucumbência.

E, por estarem assim, justos e contratados, firmam as Partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

Porto Alegre, 23 de maio de 2022.




SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
SÓCIA OSTENSIVA



INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCESPE LTDA.
SÓCIA PARTICIPANTE

Testemunhas:


Nome Janaina Bangel
RG. 7060060824


Nome Charles Rindos Sato
RG. 8054621898

CPF 003.577.530-03

CPF 82463280-00

CTF

ANEXO I
TERMO DE ADESÃO

Sócio Participante: _____
CNPJ (em caso do Sócio Participante ser Pessoa Jurídica):

Nome do Representante Legal (em caso do Sócio Participante ser Pessoa Jurídica):

Nacionalidade: _____ Estado Civil: _____
Data de Nascimento: _____
Profissão: _____
RG: _____ CPF: _____
Endereço: _____
CEP: _____ Cidade: _____ Estado: _____
Telefone(s) de contato: _____
E-mail de contato: _____
Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) de Titularidade do Sócio Participante no
Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior
Living": _____

DECLARAÇÃO

Declaro, para todos os fins e efeitos de direito, que:

- (a) recebi com antecedência da data de assinatura da presente declaração uma cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação (o "Contrato de SCP"), referente à operação de Pool a ser desenvolvida nas instalações do Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living", da qual a Sócia Ostensiva é a empresa **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120;

- (b) entendo e reconheço que não há garantia de distribuição de resultados aos Sócios desta Sociedade em Conta de Participação (a "SCP"), objeto do Contrato de SCP, sendo efetivamente distribuídos valores conforme a evolução do negócio e as regras do Contrato de SCP;
- (c) tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes do Contrato de SCP;
- (d) adiro ao Contrato de SCP como Sócio Participante;
- (e) concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o Contrato de SCP, transferindo a posse de minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) para ser(em) explorada(s) pela Sócia Ostensiva, em conjunto com as demais, nos termos previstos no Contrato de SCP;
- (f) autorizo que minha(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Sócia Ostensiva ou empresa por ela indicada, bem assim que tenho conhecimento de que a responsabilidade da Sócia Ostensiva é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Incorporadora que, nessa condição, é a responsável por saná-los;
- (g) comprometo-me a entregar os documentos a seguir listados, sob pena de a Sócia Ostensiva reter, sem quaisquer ônus ou penalidades, os valores que me sejam eventualmente devidos pela SCP:
 - (i) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, matrícula atualizada da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s) expedida com menos de 30 (trinta) dias da data de entrega;
 - ou;
 - (ii) comprovante de endereço atualizado, cópia do RG e CPF, cópia autenticada do instrumento de aquisição da(s) Unidade(s) Autônoma(s) Apartamento(s), matrícula do(s) imóvel(is) em nome do vendedor, documento assinado pelo Alienante, com firma reconhecida, autorizando a Sócia Ostensiva a pagar os valores devidos pela SCP ao Adquirente.

Para fins de recebimento dos resultados da SCP, indico a conta bancária abaixo:

Titular: _____

CNPJ/CPF: _____

Conta corrente nº _____

Banco _____ Agência _____

Cidade _____

E, por estarem assim justos e contratados, firma o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para a mesma finalidade.

[Cidade e Data]

[Inserir nome do Sócio Participante]

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO II

Proporção de participação de cada tipologia de Apartamento para fins de distribuição de dividendos

Tipologia	Unidades correspondentes às tipologias	Número Apartamentos	Área Privativa Média (m ²)	Proporção de participação do adquirente de cada Apartamento
Deluxe	207 a 215, 218, 219, 307 a 315, 318, 319, 401 a 411, 414, 415, 418, 419, 501 a 511, 514, 515, 518, 519, 601 a 608, 611, 614, 615, 617, 618, 707, 708, 711, 714 a 716, 811, 814, 815, 911, 914 e 915	77	22,52	0,6605%
Deluxe Gonçalo	321, 421 e 620	3	26,01	0,7629%
Garden	216, 217, 316, 317, 412, 413, 416, 417, 512, 513, 516, 517, 609, 610, 612, 613, 616, 709, 710, 712, 713, 807 a 810, 812, 813, 907 a 910, 912 e 913	33	24,55	0,7200%
Garden Gonçalo	320, 420 e 916	3	27,36	0,8025%
Garden Plus	301 a 306	6	31,92	0,9364%
Première	220, 221, 520, 521, 619, 718, 816 e 917	8	51,26	1,5036%
Presidencial	717 e 817	2	51,79	1,5189%
		132		

ANEXO III

Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior

**CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM
RESIDENCIAL SÊNIOR**

Que firmam entre sí, de um lado,

como **CONTRATANTE**, a empresa **INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140, neste ato representada por sua administradora **CELINA THERESINHA LARANJA DA FONSECA**, brasileira, aposentada, casada, inscrita no CPF sob nº 782.482.130-72, portadora do documento de identidade nº 7004928029, expedido pela SSP/RS, residente e domiciliada à Rua Farnese, nº 103, apto 601, bairro Bela Vista, Porto Alegre/RS, CEP 90.450-180, nos termos do seu Estatuto Social, a qual será sucedida pelo **CONDOMÍNIO "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SÊNIOR LIVING"**, situado à Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, por ocasião da sua constituição;

e

como **CONTRATADA**, a empresa **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, neste ato representada por seus representantes legais, **DANIEL DE LIMA GIACCHERI**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da carteira de identidade nº 30.374.876-3, inscrito no CPF sob nº 287.375.598-93, e **LUCIANO ZUFFO**, brasileiro, médico, casado, portador da carteira de identidade nº 67311302 expedido pela SSP/SP PR, inscrito no CPF sob nº 022.071.739-76, ambos residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS.

A **CONTRATANTE** e a **CONTRATADA** individualmente identificadas cada uma como "**PARTE**" e, quando em conjunto, são designadas "**PARTES**".



CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

Considerando que,

- a) A **CONTRATANTE** está promovendo a implantação, sob a égide da Lei nº 4.591/64 e do Código Civil, de um Empreendimento Imobiliário, sob a forma de Condomínio Edifício, denominado "**Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**", localizado na Rua Gonçalo de Carvalho, nº 347 e à Rua Pinheiro Machado, nºs 122 e 140, na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, o qual será constituído por uma torre, abrigando 132 (cento e trinta e duas) Unidades Autônomas "Apartamentos" e 01 (uma) Unidade "Clínica".
- b) O Empreendimento contará com 19 (dezenove) boxes de estacionamento de uso comum, além de outras áreas comuns, a exemplo de restaurante/café, piscina térmica, espaço ecumênico; salão de beleza; spa e espaço fitness.
- c) Para além das características arquitetônicas acima referidas, o Empreendimento foi concebido e aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre/RS - conforme projeto arquitetônico - Expediente Único nº 002.333.408.00.2 - como **Edifício Residencial com Serviços**, voltado para abrigar atividades e serviços destinados especificamente ao público acima de sessenta anos de idade, tendo como diferencial a individualização das unidades e a prestação de diversos serviços que serão colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos (**Serviços Condominiais e Serviços de Saúde**);
- d) Em vista de tal destinação específica do Condomínio, tanto os **Serviços Condominiais** como os **Serviços de Saúde** serão prestados mediante a contratação de empresa com capacidade técnica e *know how* operacional, a qual atuará no âmbito do Condomínio, utilizando-se de algumas de suas áreas comuns para a prestação dos

ditos serviços, por si ou por terceiros contratados, visando o atendimento das necessidades do público idoso independente, semi-independente e dependente, ocupantes dos Apartamentos;

- e) Os **Serviços Condominiais** objeto deste Contrato, incluindo, mas não se limitando a administração condominial, segurança, recepção, portaria, limpeza dos Apartamentos, etc., serão disponibilizados, necessariamente, para todos os ocupantes dos Apartamentos, sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- f) Os **Serviços de Saúde**, por sua vez, incluem os serviços de apoio de enfermagem e/ou médico (*home care*), técnico de enfermagem, fisioterapia, e nutricionista etc., cuja responsabilidade técnica será da **CONTRATADA** exclusivamente; sendo que alguns destes serviços serão custeados pela cota condominial e outros serão contratados à parte, na modalidade *pay per use*, conforme estipulado no presente contrato;
- g) A **CONTRATANTE** concorda e reconhece que a **CONTRATADA** deverá ter a posse direta de toda e qualquer parte do Empreendimento, de forma a viabilizar a administração condominial e a gestão dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde** aos ocupantes dos Apartamentos.

As **PARTES** resolvem celebrar o presente CONTRATO DE ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EM RESIDENCIAL SÊNIOR ("Contrato"), o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E VIGÊNCIA

1.1. A **CONTRATANTE**, pelo presente instrumento e na melhor forma em direito prevista, contrata a **CONTRATADA** para que esta faça a gestão de determinados **Serviços Condominiais** e disponibilize determinados **Serviços de Saúde** no âmbito do

Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living, conforme especificado nos itens 1.1.1. e 1.1.2. abaixo:

1.1.1. Os **Serviços Condominiais** a serem geridos pela **CONTRATADA** são os seguintes (serviços não prestados pela própria **CONTRATADA**, mas por terceiros por ela selecionados e contratados):

- 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.

1.1.2. Os **Serviços de Saúde** a serem colocados à disposição dos ocupantes dos Apartamentos pela **CONTRATADA** são os elencados abaixo (serviços que poderão ser prestados pela **CONTRATADA** diretamente ou por terceiros por ela selecionados e contratados):

- 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.

1.2. Os **Serviços Condominiais** elencados no item 1.1.1., bem como os **Serviços de Saúde** elencados no item 1.1.2. serão prestados em caráter indispensável no âmbito

do Condomínio de forma que o custeio dos mesmos será obrigatório por parte de todos os ocupantes dos Apartamentos, por intermédio da quota condominial ordinária, sendo certo que o rol de **Serviços de Saúde** trazido no item 1.1.2. acima constitui o conjunto de **Serviços de Saúde** mínimos que a **CONTRATADA** deverá obrigatoriamente colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos durante toda a vigência do presente contrato.

1.2.1. Sem prejuízo da terceirização do serviço relativo à administração condominial (item 1.1.1., letra "a" acima), a **CONTRATADA** exercerá o cargo de síndico do Condomínio, o qual será exercido nos quatro primeiros anos de instalação do Empreendimento, nos termos do art. 10º e seguintes da Convenção de Condomínio a ser arquivada no Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS. Findo o primeiro mandato será permitida a recondução ao cargo, mediante deliberação da Assembleia Condominial.

1.3. A **CONTRATADA** poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos outros **Serviços de Saúde**, além dos elencados no item 1.1.2. supra, cuja contratação será em caráter opcional pelos ocupantes dos Apartamentos, na modalidade *pay-per-use*, mediante sua solicitação, 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 residentes.

1.3.1. A **CONTRATADA**, sem prejuízo de outros serviços não nominados expressamente a seguir, poderá colocar à disposição dos ocupantes dos Apartamentos os seguintes **Serviços de Saúde** na modalidade *pay-per-use*:

- a) Revisão odontológica;
- b) Marcação e acompanhamento de exames;
- c) Tratamento fisioterapêutico no solo e na água;
- d) Terapias Complementares;
- e) Acompanhamento em consultas;

- f) Coleta domiciliar de exames;
- g) Fisioterapia;
- h) Fonoaudiologia;
- i) Serviços de Beleza e Bem-estar;
- j) Serviços de vacinação;
- k) Check ups programados; e
- l) Telemedicina.

1.3.2. Relativamente aos **Serviços de Saúde *pay-per-use***, cuja contratação se dará em caráter opcional pelos Residentes, a **CONTRATANTE** não confere qualquer garantia à **CONTRATADA** de que os mesmos serão efetivamente contratados.

1.4. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados no Condomínio é da **CONTRATADA**, a qual neste ato declara estar ciente de que caberá a ela a supervisão e a responsabilidade técnica pelos referidos serviços, através de sua diretoria e na pessoa de seu diretor/responsável técnico, Sr. Luciano Zuffo, ou por profissional habilitado conforme legislação vigente, sempre de acordo com as normas e resoluções do Conselho Federal de Medicina.

1.4.1. A responsabilidade técnica pelos **Serviços de Saúde** prestados pela **CONTRATADA** no Empreendimento, não será afastada em nenhuma hipótese e persiste mesmo que a **CONTRATADA** terceirize os ditos serviços, através da contratação de prestadores de serviços autônomos ou pessoas jurídicas de qualquer natureza.

1.4.2. A **CONTRATADA**, na pessoa de seu diretor/responsável técnico, deve assegurar que as pessoas jurídicas que forem contratadas para prestarem **Serviços de Saúde** no **Condomínio** estejam regularmente inscritas em seu respectivo conselho de classe.

1.5. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e tem seus efeitos suspensos até a realização da Assembleia Geral de Instalação do "**Magno Moinhos de**

Vento Premier Sênior Living", a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.

1.6. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará também a gestão de Sociedade em Conta de Participação (a "**SCP**") que explorará o *pool* de locações dos Apartamentos e das áreas comuns do **Condomínio** passíveis de exploração comercial, de modo que a **CONTRATANTE** assegura que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.6.1. A **CONTRATADA**, na qualidade de sócia ostensiva da SCP, declara ser a única e exclusiva responsável pela gestão da SCP, considerando os termos e condições objeto do contrato de constituição da SCP celebrado com seus sócios-participantes, que não conta com **Condomínio** como parte integrante. Neste sentido, caberá à **CONTRATADA** observar as disposições da Convenção Condominial e do regimento interno do **Condomínio** (o "Regimento Interno").

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA

2.1. Uma vez instalado o **Condomínio**, à **CONTRATADA** caberão os seguintes deveres:

- a) Proceder à administração condominial, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que prestarem serviços para o **Condomínio**, observando, para tanto, as disposições da legislação em vigor, os regulamentos emanados dos poderes públicos, as normas e rotinas trabalhistas, a Convenção Condominial, o Regimento Interno e as deliberações tomadas nas Assembleias Gerais, nos termos dos poderes que lhe são concedidos pela Convenção Condominial;
- b) Atuar como Síndico do **Condomínio** nos primeiros quatro anos de instalação do mesmo.

- c) Elaborar o Orçamento Anual relativo a cada exercício financeiro, no qual deverão constar os desembolsos, as principais metas previstas para o ano e as linhas gerais das políticas que serão desenvolvidas ao longo do período anual. O exercício financeiro será o período de tempo compreendido entre os dias 01 de janeiro e 31 de dezembro de cada ano;
- d) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do **Condomínio** de maneira apropriada, conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;
- e) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens condominiais;
- f) Executar os serviços relativos a indicação, treinamento, supervisão, apoio e substituição de empregados do **Condomínio**;
- g) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no **Condomínio**, agindo em nome e às expensas deste, submetendo-os à legislação aplicável, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes quando do início da prestação dos serviços objeto deste Contrato e o Orçamento Anual;
- h) Impor diretamente aos condôminos e usuários do **Condomínio** a fiel observância da Convenção Condominial e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das áreas comuns e das unidades autônomas;

- i) Convocar nas épocas próprias e sempre que necessário, caso o Síndico não o faça, Assembleias Gerais Ordinárias e/ou Extraordinárias, especialmente, mas não exclusivamente, quando houver necessidade de arrecadação de verbas para cobrir despesas e desembolsos extraordinários, bem como para aprovação de contas e do Orçamento Anual;
- j) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condomínio**, sendo vedada qualquer forma de obtenção de empréstimo ou constituição de dívida, sem a prévia e expressa anuência do Conselho Consultivo;
- k) Responsabilizar-se pela guarda de todos os documentos de interesse do **Condomínio**, inclusive os relativos à folha de pagamento de empregados ou custeados pelo **Condomínio**, seus livros fiscais atuais e de Exercícios Financeiros já findos, mantendo os documentos relativos à contabilidade do **Condomínio**, de cada mês, agrupados e acondicionados em pastas para consulta de qualquer interessado, no **Condomínio** (o "Arquivo");
- l) Manter o Arquivo referente ao **Condomínio** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos;
- m) Atender a todas as exigências emanadas do Poder Público, que sejam de responsabilidade do **Condomínio**, em especial aquelas relativas à segurança das pessoas e da edificação, bem como em relação a questões trabalhistas, previdenciárias e tributárias, assim como acompanhar as inspeções dos órgãos públicos, devendo, para tanto, o Síndico e/ou o **Condomínio** disponibilizar todas as informações, dados, recursos e documentos necessários ao cumprimento destas obrigações;
- n) Promover a cobrança e o recebimento de todas as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, devidas pelos ocupantes dos Apartamentos;

R

S

CA

- o) Contabilizar a crédito do **Condomínio** eventuais receitas condominiais, assim como as penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;
- p) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial;
- q) Recolher em conta especificamente destinada a este fim um valor mensal referente ao fundo de reserva condominial, se previsto na Convenção Condominial.
- r) Gerir os **Serviços de Saúde** descritos no item 1.1.2. deste Contrato, os quais podem ser prestados diretamente pela São Pietro Saúde ou por empresas terceiras, responsabilizando-se tecnicamente pela prestação dos referidos serviços perante o **Condomínio** e perante os ocupantes dos Apartamentos, através de sua diretoria técnica (itens 1.4., 1.4.1. e 1.4.2).
- s) Dar o adequado tratamento dos dados fornecidos pelos Condôminos, em observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei nº 13.709/2018, Lei nº 13.853/2019 e regulamentos afins.

2.1.1. Com referência ao orçamento do primeiro ano de operação (o "Primeiro Orçamento"), este deverá ser aprovado na Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**, e contemplará apenas os meses restantes para o término do ano vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE

3.1. No âmbito deste Contrato, constituem-se obrigações da **CONTRATANTE**, dentre outras estipuladas neste instrumento e/ou na Convenção de Condomínio, as seguintes:

- a) garantir livre acesso à **CONTRATADA** às áreas comuns condominiais de que necessitar para a prestação dos serviços ora contratados, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns, nos termos da Cláusula Quinta abaixo;
- b) não interferir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas da **CONTRATADA** no âmbito do **Condomínio**;
- c) não praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento dos Serviços Condominiais desenvolvidos pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA

4.1. A **CONTRATADA**, pela gestão e disponibilização aos ocupantes dos Apartamentos dos serviços objeto deste Contrato (**Serviços Condominiais** e **Serviços de Saúde** referidos nos itens 1.1.1 e 1.1.2.), fará jus ao recebimento de valor mensal no montante de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sem prejuízo da incidência da correção monetária anual, conforme previsto no item 4.1.1. abaixo.

4.1.1. O valor acima indicado será corrigido anualmente desde a presente data, pela variação positiva e acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor) e, em caso de extinção deste, pelo IGP-M/FGV. Caso este último venha a ser extinto, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.1.2. O pagamento mensal da taxa referida no item 4.1. deste Contrato se iniciará a partir da data realização da Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living**, a qual constitui o marco inicial para a prestação dos serviços ora contratados.



4.2. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **CONTRATADA** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável à **CONTRATANTE** sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados no item 4.1.1. deste Contrato, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

4.3. Tendo em vista o exposto no item 1.6. do presente Contrato, as Partes declaram ter ciência de que o valor mensal a ser recebido pela **CONTRATADA** estabelecido no item 4.1. acima corresponde à **Taxa de Administração** a que faz jus a **CONTRATADA** na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, não sendo admissível nenhuma sobreposição e nem dupla cobrança do referido valor.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento dos **Serviços Condominiais** e dos **Serviços de Saúde**, conforme disciplinado no presente Contrato, determinadas áreas comuns destinar-se-ão à exploração comercial, que poderá ser realizada diretamente pela **CONTRATADA** ou por terceiro contratado especificamente para tal fim.

5.2. A **CONTRATADA** explorará as áreas e bens comuns do **Condomínio** passíveis de operação comercial na qualidade de Sócia Ostensiva da SCP, sendo que a cessão dessas áreas comuns condominiais é feita neste ato em caráter de comodato gratuito, de forma que a **CONTRATANTE** cede o uso e a posse destas áreas para a **CONTRATADA** em caráter não oneroso pelo prazo de duração do presente Contrato.

5.3. Em caso de contratação de terceiro para a exploração de atividades comerciais no âmbito do **Condomínio** para a prestação de **Serviços Condominiais**, caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que os ditos **Serviços Condominiais** sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais.

5.4. Ao término do contrato deverá a **CONTRATADA** restituir as áreas comuns recebidas em comodato nas mesmas condições em que recebeu, com toda a mobília e equipamentos condominiais, admitido o desgaste natural devido ao uso.

CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

6.1. A **CONTRATADA**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende que devam ser contratados pelo **Condomínio**, para fins de assegurar tanto o patrimônio dos Condôminos do **Condomínio**, quanto as atividades empreendidas no **Condomínio**, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

7.1. Durante a vigência deste Contrato, a **CONTRATADA** autoriza, em caráter temporário e precário, a utilização de eventual marca ou propriedade intelectual que a **CONTRATADA** venha a desenvolver para o Empreendimento (a “Marca”), incluindo, mas não limitando, à marcas e logomarcas, signos distintivos, títulos de estabelecimento, nomes empresariais, direitos autorais, bem como qualquer aspecto e característica da imagem ou identidade visual da Marca e demais congêneres e assemelhados, em todas as suas variações, combinações e derivações (as “Propriedades Intelectuais da CONTRATADA”) especificamente para os fins previstos neste instrumento, sempre com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**.

7.2. A futura Marca, em todas as suas variações e grafias, conforme vier a constar no registro de marcas e patentes, será utilizada pela **CONTRATADA** durante a administração do **Condomínio**, nas áreas internas condominiais, sem qualquer custo ao **Condomínio**.

7.3. O **Condomínio** compromete-se a utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** exclusivamente em razão da execução do presente Contrato, sempre

com autorização prévia e expressa da **CONTRATADA**, sendo terminantemente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de rescisão imediata deste instrumento, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos decorrentes do uso não autorizado, bem como de outros consectários nas esferas civil, criminal e administrativa.

7.4. A partir da data de término do presente Contrato, independentemente dos motivos para o seu encerramento, o **Condomínio** se compromete a não mais utilizar as Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** sob qualquer hipótese e/ou para qualquer finalidade, cessando imediatamente o seu uso sem qualquer notificação prévia, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo de execução deste instrumento, o **Condomínio** nomeia e constitui a **CONTRATADA** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, no âmbito do **Condomínio**, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) representá-lo perante quaisquer instituições financeiras públicas ou privadas, abrindo, movimentando e encerrando contas, realizando investimentos e aplicações, conforme previsto neste instrumento; (c) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; A **CONTRATADA**, ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato para pessoas do seu próprio grupo econômico.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO E MULTA POR RESILIÇÃO ANTES DE FINDO PRAZO CONTRATUAL

9.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de realização de Assembleia Geral de Instalação do **Condomínio**. Referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação em contrário, feita por escrito, de uma parte à outra com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência da data final do prazo de vigência e de suas eventuais renovações.

9.2. A Parte que pleitear a rescisão unilateral e imotivada do presente contrato (denúncia), antes de findo o prazo contratual, deverá pagar à Parte lesada multa contratual no valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante devido à título de remuneração da **CONTRATADA** (conforme valor estipulado no item 4.1.) até o final do prazo do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E RESCISÃO

10.1. Constituirá hipótese de término deste Contrato, dentre outras previstas neste instrumento, a ocorrência de qualquer um ou mais dos eventos abaixo:

- (a) A violação, o inadimplemento ou o não cumprimento, em qualquer aspecto substancial por uma das PARTES, de quaisquer avenças, obrigações ou acordos previstos neste Contrato;
- (b) Se for decretada falência de qualquer das PARTES, se qualquer das PARTES for dissolvida, liquidada, declarada insolvente, ou caso qualquer das PARTES requeira recuperação extrajudicial ou judicial;
- (c) a **CONTRATANTE** promover qualquer ato que comprometa a regular e pacífica posse direta do imóvel pela **CONTRATADA**.

10.2. Na hipótese da ocorrência do disposto na alínea "a" do item 10.1. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de notificar a Parte Inadimplente, por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio no qual se possa confirmar o recebimento, para que a falta seja sanada mediante a adoção de

providências, dentro de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação.

10.3. Uma vez enviada e recebida a notificação e vencido o prazo concedido para purgação da mora, sem que a Parte Inadimplente tenha solucionado o seu inadimplemento ou tenha iniciado as diligências, conforme item 10.2. deste Contrato, a Parte Inocente terá o direito de resolver o presente Contrato, conforme previsto nas cláusulas seguintes, ou exigir seu cumprimento, com o direito, em ambos os casos, de pleitear o pagamento dos danos e prejuízos que lhe foram causados pela Parte Inadimplente.

10.4. Se uma hipótese de inadimplemento ocorrer e não for sanada dentro do período descrito no item 10.2. supra, o presente Contrato poderá ser resolvido a critério da Parte Inocente, não se admitindo pleito de resolução contratual sem a constituição em mora da Parte Inadimplente e a configuração de seu inadimplemento absoluto, nos termos deste Contrato.

10.5. Se este Contrato for resolvido, ainda que por inadimplemento da **CONTRATADA**, esta fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente de pagamento, mas deverá arcar com o pagamento das penalidades e indenizações decorrentes de seu inadimplemento, sendo admitida a compensação, ainda que parcial, de valores. Por outro lado, se a resolução se der por inadimplemento do **Condomínio**, a **CONTRATADA** fará jus ao recebimento de sua remuneração pendente, bem como do montante referente às penalidades e indenizações decorrentes do mencionado inadimplemento.

10.6. A renúncia a uma específica hipótese de inadimplemento não será interpretada de forma extensiva às demais hipóteses previstas neste instrumento, nem será interpretada como novação.

10.7. Sem prejuízo dos direitos ou outros remédios legais disponíveis à Parte denunciada, esta poderá requerer a execução específica deste Contrato, ou qualquer medida

judicial cabível, em caso de violação ou ameaça de violação deste Contrato pela Parte denunciante ou seus representantes.

10.7.1. Não obstante a eventual execução específica das obrigações previstas no presente Contrato, o encerramento imotivado sujeitará a Parte denunciante ao pagamento do valor correspondente às perdas e danos causados à Parte denunciada (inclusive lucros cessantes), devidamente apurados por meio de sentença judicial transitada em julgado, sem prejuízo do pagamento de eventuais honorários advocatícios.

10.8. Ocorrendo o encerramento do presente Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, fica o **Condomínio** responsável pelo perfeito cumprimento das reservas já efetuadas pela **CONTRATADA**, bem como por honrar os contratos firmados com terceiros e executar a folha de pagamento do Empreendimento, de modo a cumprir com o contratado, assim como isentar a **CONTRATADA** de qualquer responsabilidade advinda de tais atividades a partir da entrega da posse direta do Empreendimento.

10.9. Quando do encerramento deste Contrato, independentemente de seu motivo, forma e tempo, todos os cadastros dos ocupantes das unidades- físicos e digitais – pertencerão à **CONTRATADA**.

10.10. Para rescindir ou exigir a execução específica do presente Contrato, em todos os casos, a Parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item 10.2. deste Contrato.

10.11. O término do presente Contrato, independentemente do seu motivo de encerramento, importará, necessariamente, no término do Contrato de SCP, sujeitando-se, os condôminos-sócios participantes, para efeitos de rescisão, às regras de seus respectivos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

- a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, preparará e entregará a **CONTRATANTE** um demonstrativo contábil relativo às atividades condominiais, incluindo valores eventualmente devidos entre as **PARTES** nos termos deste Contrato;
- b) A **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar;
- c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará a **CONTRATANTE** os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder;
- d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará a **CONTRATANTE** as áreas comuns e unidades autônomas ao Síndico e/ou membros do Conselho. O **Condomínio** deverá ser vistoriado pelo Síndico, membros do Conselho e/ou terceiro por eles contratados, lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento;
- e) A **CONTRATADA** suspenderá, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, do advento do termo final deste Contrato, definitivamente, a utilização das Propriedades Intelectuais da **CONTRATADA** e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no **Condomínio**, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação do **Condomínio** com a **CONTRATADA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **CONTRATADA** e a **CONTRATANTE** e/ou Condôminos Residentes, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais da **CONTRATADA** perante seus empregados e/ou colaboradores. Assim, fica estabelecido que nenhum vínculo empregatício, civil, contratual, trabalhista, previdenciário, acidentário, administrativo, ou de qualquer natureza existirá entre a **CONTRATANTE** e os prepostos, empregados, subcontratados, e/ou terceirizados da **CONTRATADA**.

12.2. Este Contrato não vincula nenhuma das PARTES com relação à outra quanto aos resultados econômicos presentes ou futuros de seus respectivos negócios, não sendo, pois, nenhuma delas responsável com relação à outra, por tais resultados, seja durante a vigência deste Contrato ou mesmo após o seu término, a qualquer título.

12.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das PARTES em promover a execução de quaisquer cláusulas/itens deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

12.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as PARTES empreender para estabelecer norma substituta.

12.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão enviados aos endereços abaixo especificados por correpondência com AR ou transmitidos de forma eletrônica, com confirmação de leitura:

CONTRATANTE (antes da instalação do CONDOMÍNIO):

D6

d

CTF

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Balduino Roehrig nº 190, bairro Três Figueiras, CEP 91.330-140
Telefone: (51) 3029-9293

CONTRATANTE (após a instalação do CONDOMÍNIO):

Condomínio "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living"
ao Síndico em exercício

CONTRATADA

Endereço: Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120
Telefone: (51) 3371-6200

12.8. A **CONTRATANTE** desde já declara e anui que o presente Contrato somente poderá ser cedido pela **CONTRATADA** mediante anuência expressa e por escrito do Conselho de Consultivo do **Condomínio**, desde que para empresa do mesmo grupo econômico da **CONTRATADA**, com igual expertise para atuar no ramo de operação do empreendimento.

12.8.1. Por empresa do mesmo grupo econômico, para efeitos do item 12.8. acima, entende-se como aquela que preencher os seguintes requisitos: seja composta pelos mesmos sócios da **CONTRATADA** e possua os mesmos objetivos sociais, existindo entre as referidas empresas uma unidade diretiva.

12.8.2. A cessão do presente Contrato para empresa não pertencente ao grupo econômico da **CONTRATADA**, somente poderá ser realizada mediante autorização da Assembleia Geral de Condôminos, especialmente convocada para este fim, haja vista o caráter *intuitu personae* do presente contrato e a expertise necessária para atuar no ramo de operação do Empreendimento. Nesta hipótese, a Assembleia Geral deliberará para dar poderes ao Síndico na assinatura dos instrumentos competentes para realização a cessão da posição contratual.

12.9. Quaisquer alterações nas condições deste Contrato somente terão validade se formalizadas mediante aditivo contratual, assinado pelos representantes legais das PARTES.

12.10. O não-exercício pelas PARTES de qualquer direito avençado no presente Contrato e/ou o não-cumprimento de qualquer das suas cláusulas e condições não implicará a renúncia tácita ao exercício de tal direito; nem a declaração de invalidade parcial de qualquer das obrigações aqui assumidas será motivo de impedimento para a execução das demais.

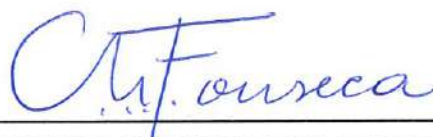
12.11. Sucessores e cessionários: As cláusulas, itens e condições obrigam as PARTES, sucessores e cessionários por todos os direitos, obrigações e responsabilidades delas constantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1. As PARTES elegem o foro da Comarca de Porto Alegre, RS, com exclusão de qualquer outro, por mais especial, para processar e julgar qualquer ação ou dirimir questões decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato.

Por estarem justas e contratadas, as PARTES firmam o presente Contrato, elaborado em 2 (duas) vias, todas de igual teor e forma, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

Porto Alegre, 23 de maio de 2022.



**INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.
CONTRATANTE**



SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.
CONTRATADA

Testemunhas:



Nome Jamara Bangel
RG. 7060060824
CPF 003.577.530-03



Nome Charles Pinheiro Santos
RG. 8084621898
CPF 82463280000

ANEXO III - Convenção de Condomínio do Empreendimento "Magno Moinhos de Vento Premier Sênior Living" a ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

"MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SENIOR LIVING"

Pelo presente instrumento particular, em conformidade com as Leis nºs 10.406/2002 e 4.591/1964 e pelas demais disposições aqui constantes, fica estabelecida pela incorporadora, a empresa INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.431.385/0001-87, com sede na Rua Balduino Roehrig nº 190, Bairro Três Figueiras, na cidade de Porto Alegre/RS, a Convenção de Condomínio do "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SENIOR LIVING", a qual se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os Adquirentes de Unidades Autônomas Apartamentos e da Unidade "Clínica" e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Artigo 1º - O Condomínio do Edifício "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SENIOR LIVING" será construído na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no terreno resultante da unificação dos imóveis sítos na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e na Rua Pinheiro Machado nºs 122 e 140, Bairro Independência, 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 um subsolo, térreo e oito pavimentos superiores, do segundo ao nono pavimento, mais volume superior, abrigando as seguintes unidades privativas ("Unidades Privativas"): 132 (cento e trinta e duas) unidades autônomas Apartamentos e 01 (uma) unidade Clínica.

§ primeiro— A unidade Clínica poderá, a critério da Incorporadora, para efeitos de uso, ser incorporada fisicamente às áreas de uso comum do Condomínio.

§ segundo - O Empreendimento será construído sobre o terreno abaixo descrito e caracterizado, objeto da unificação das matrículas de nºs 118.804, 82.342, 42.753 e transcrição nº 81.529 do livro 3-CT, folha 266, todas pertencente à 1ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre:

Imóvel: O prédio de alvenaria de dois pavimentos sob o nº 347 da Rua Gonçalo de Carvalho, o prédio de alvenaria sob nº 122 da Rua Pinheiro Machado e o prédio sob nº140 da Rua Pinheiro Machado, com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, com a área superficial de 1.994,93m², que mede 43,96m de frente, AO NORTE, à rua Gonçalo de Carvalho, medindo AO OESTE, 40,48m de extensão no alinhamento da Rua Pinheiro Machado, para onde faz frente e forma esquina; AO SUL, por sete segmentos de retas, a saber: o primeiro, partindo do alinhamento com a Rua Pinheiro Machado, na direção nordeste, na extensão de 22,00m, o segundo toma a direção sul, na extensão de 6,25m, o terceiro também na direção sul, na extensão de 5,25m, confrontando-se nestes três últimos segmentos, com o nº148 da Rua Pinheiro Machado, o quarto na direção leste, na extensão de 0,07m, o quinto segmento na direção nordeste, na extensão de 10,86m, confrontando-se nestes dois últimos segmentos com o nº344 da Rua André Puente, o sexto segmento toma a direção norte, na extensão de 2,50m e o sétimo e último segmento toma a direção nordeste, na extensão de 11,00m, confrontando-se nestes dois últimos segmentos com o nº354 da Rua André Puente e AO LESTE, por dois segmentos de retas, a saber: o primeiro, partido do encontro com a divisa sul, toma a direção noroeste, na extensão de 42,15m e o segundo também na direção noroeste, na extensão de 7,35m, confrontando- se nestes dois segmentos com o nº377 da Rua Gonçalo de Carvalho.

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

CAPÍTULO III **DA DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO**

Artigo 3º - A destinação do Edifício é de Residencial Sênior com serviços.

§ único - Tendo em vista a destinação específica do Edifício de Residencial Sênior com serviços ("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.

Artigo 5º - As partes de propriedade e uso comum destinam-se à utilização coletiva dos Condôminos e 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 – As 19 (dezenove) vagas de estacionamento condominiais serão utilizadas 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.

SECCÃO 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 SECCÃO III, do presente Capítulo.

Artigo 12º - O Síndico será eleito na Assembleia Geral Ordinária prevista na SECCÃO 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. 54º 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 SECCÃO 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 SECCÃO 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.

SECCÃO II

DA ADMINISTRADORA CONDOMINIAL E PRESTADORA DE SERVIÇOS EM SÊNIOR LIVING

Artigo 18º - Considerando que a destinação do Condomínio é de Residencial Sênior com serviços ("Sênior Living"), fica estabelecida a exploração comum de todo o empreendimento por parte da Administradora e Prestadora de Serviços em Sênior Living.

§ único – Para a exploração acima referida, os Condôminos das unidades autônomas apartamentos e proprietários da Unidade Clínica, 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 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 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.

SECCÃO 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, ¼ (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. 53º.

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.
- 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.
- 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.
- 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 destituir o Síndico.
- 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.

§ 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 DE PESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS E
DE SEU RATEIO E FORMA DE PAGAMENTO

SECÇÃO 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 certos **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:

1. Administração condominial;
2. Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;
3. Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
4. Portaria, recepção e segurança 24 horas;
5. Limpeza e arrumação diária dos Apartamentos; e
6. 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:

1. Atendimento Médico em Geriatria (home care);
2. Equipe de Enfermagem 24 horas;
3. Alimentação programada por nutricionista;
4. Terapia Ocupacional;
5. Hospedagem permanente ou temporária;
6. Atividades com música e artesanatos;
7. Atividades em grupos;
8. Prontuário eletrônico;
9. Serviço de remoção em emergências; e

10. 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 dos Apartamentos, por intermédio da quota condominial ordinária e serão rateados entre os Condôminos e/ou Usuários, na proporção de suas respectivas frações ideais de rateio (artigo 37º).

§ 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, 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.

SEÇÃO 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 de rateio (artigo 37º).

§ 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 e os salários de zelador e empregados do Condomínio;
- c. O consumo de energia elétrica e água correspondente às partes de uso comum;
- d. O prêmio de seguro do Edifício;
- e) As despesas relativas à conservação, limpeza e manutenção das partes comuns do Edifício e todas as demais dessa natureza estabelecidas pela Assembleia Geral;
- f) As despesas provenientes do funcionamento, conservação e manutenção dos elevadores e seus equipamentos.

CMF

§ segundo - 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.

SECÇÃO 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.

SECÇÃO IV
DO RATEIO

Artigo 37º - Os Condôminos de cada uma das Unidades Autônomas Apartamentos participarão das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, na proporção das respectivas frações de rateio, de acordo com as a coluna "Fração de Rateio" discriminadas na tabela abaixo:

Tipologia	Unidades correspondentes às tipologias	Metragem média (m ²)	Fração de Rateio
Deluxe	207 a 215, 218, 219, 307 a 315, 318, 319, 401 a 411, 414, 415, 418, 419, 501 a 511, 514, 515, 518, 519, 601 a 608, 611, 614, 615, 617, 618, 707, 708, 711, 714 a 716, 811, 814, 815, 911, 914 e 915	22,52	0,6605%
Deluxe Gonçalves	321, 421 e 620	26,01	0,7629%

Garden	216, 217, 316, 317, 412, 413, 416, 417, 512, 513, 516, 517, 609, 610, 612, 613, 616, 709, 710, 712, 713, 807 a 810, 812, 813, 907 a 910, 912 e 913	24,55	0,7200%
Garden Gonçalo	320, 420 e 916	27,36	0,8025%
Garden Plus	301 a 306	31,92	0,9364%
Première	220, 221, 520, 521, 619, 718, 816 e 917	51,26	1,5036%
Presidencial	717 e 817	51,79	1,5189%

§ Único: A Unidade Autônoma Clínica não participa do rateio de despesas comuns, ordinárias e extraordinárias, considerando que à mesma será incorporada e explorada juntamente com as demais áreas comuns da edificação. Fica ainda ajustado, que todas as despesas relativas a esta unidade, inclusive IPTU/TCL, serão rateadas entre todos os Condôminos, observada a fração de rateio ajustada no *caput* deste artigo.

SEÇÃO 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 anti-social, 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 a 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, e de suas áreas descobertas de uso exclusivo, **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;
- f) Receber a rentabilidade do Residencial Sênior Living, juntamente com os demais condôminos, observado a fração de rateio constante do Artigo 37º desta convenção e as demais disposições contratuais atinentes.

Artigo 46º - São deveres dos Condôminos:

- a) Destinar sua Unidade Autônoma Apartamento de que é titular, bem como a unidade "Clínica" à exploração de Residencial Sênior Living;
- b) Manter-se adimplente com o Condomínio;
- c) Dar às partes privativas 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 de atividade comercial 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) Permitir a exploração de qualquer atividade comercial no âmbito do Condomínio, por pessoa, física ou jurídica, diversa da Administradora e Operadora reconhecida em Assembleia, salvo serviços terceirizados por ela;

Artigo 48º - Para os efeitos desta Convenção, entende-se por Condômino tanto o titular do domínio como o titular de direito aquisitivo da Unidade Autônoma Apartamento.

§ 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.

SEÇÃO II DO BEM INVENTARIADO

Artigo 49º- Para fins do Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município de Porto Alegre, Lei 12.585/19, o Bem Inventariado que compõe o Condomínio, localizado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347, constitui um bem de estruturação com obrigatoriedade de preservação.

§ primeiro – O Bem Inventariado abrigará apenas áreas de uso comum do Condomínio.

§ segundo - Os Condôminos deverão respeitar as informações e orientações constantes no “Manual de Uso, Operação e Manutenção de edificação Inventariada”, que versa sobre o funcionamento, cuidados na utilização e manutenção dos equipamentos do prédio inventariado. O referido manual será disponibilizado a todos os Condôminos.

Artigo 50º- Quanto ao uso do Bem Inventariado, é expressamente vedado:

- a. aditamentos de estilo ou analógicos à obra restaurada entregue;
- b. remoções ou demolições que apaguem a trajetória da obra através do tempo;
- c. alteração das condições de acesso;
- d. danificar os materiais originais, ou seja, tudo que se manteve íntegro desde a sua construção original;
- e. cortar ou perfurar as portas e janelas de ferro ou madeira originais;
- f. arrastar móveis ou equipamentos pesados diretamente em pisos originais;
- g. utilizar produtos corrosivos ou instrumentos contundentes no serviço diário de limpeza, que ao longo do tempo causem desgaste aos materiais originais;
- h. na limpeza de ralos e sifões é vedada a utilização de hastes e/ou arames inadequados, de ácidos ou produtos cáusticos, de acetona concentrada, de substâncias que produzam ou estejam em alta temperatura;

- i. jogar quaisquer objetos nos vasos sanitários, tais como absorventes higiênicos, folhas de papel, cotonetes, cabelos, etc.;
- j. sobrecarregar os circuitos com a ligação de vários equipamentos no mesmo circuito (utilização de benjamins nas tomadas);
- k. furar azulejos e ornamentos originais para pendurar seja o que for; e
- l. cortar ou perfurar as portas e janelas de ferro ou madeira originais.

Artigo 51º- Quanto ao uso do Bem Inventariado, é permitido:

- a. limpeza de pinturas e esculturas, sem jamais alcançar o estrato da cor, respeitados a pátina e eventuais vernizes antigos. Nunca deverá chegar à superfície nua da matéria de que são constituídas as obras; e
- b. novas ambientações, sem destruição das paredes e divisórias entregues.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 52º - 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;
- a) Por danos ou furtos de veículos estacionados no Condomínio.

CAPÍTULO XI

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 53º - 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 **SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 43.668.513/0001-88 com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Alfredo Schuett, nº 885, bairro Três Figueiras, CEP 91330-120, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data de realização da Assembleia de Instalação do Condomínio, para os serviços de administração e prestação de serviços em residencial sênior (*Contrato de Administração e Prestação de Serviços em Residencial Sênior*).

Artigo 54º - Considerando a especial natureza do Condomínio, a incorporadora, na condição de atual proprietária e instituidora indica como primeira síndica a empresa "**SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**", 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*.

§ único - À Administradora e Prestadora de Serviços em Residencial Sênior Living é garantido o direito de representar os Condôminos que não se fizerem presentes das Assembleias Gerais, uma vez que, conforme destinação do empreendimento, primará pela manutenção e aprimoramento do Condomínio.

Artigo 55º - A partir da data da Constituição do Condomínio, em Assembleia específica para este fim realizada, 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 "**SÃO PIETRO GESTÃO SÊNIOR LTDA.**".

§ 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 56º - 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 da obras do empreendimento com a consequente Instituição Formal do Condomínio, 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 57º - Deverão ser comunicados ao Síndico, imediatamente:

- a) A alienação da Unidade Autônoma Apartamento pelo Condômino transmitente;
- b) O falecimento, pelos respectivos representantes legais.

Artigo 58º - A entrega das chaves a prepostos do Condomínio, quando da ausência dos Condôminos ou ocupantes da unidade autônoma apartamento, será sempre um ato de confiança entre duas pessoas; o Condomínio não assumirá qualquer responsabilidade com o que possa deste ato ocorrer.

Artigo 59º - 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) co-obrigados pelos atos dos terceiros.

Artigo 60º - A herança será representada perante o Condomínio pelo Inventariante ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Artigo 61º - 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 62º - A presente Convenção sujeita a todo ocupante, ainda que eventual, do Edifício, em qualquer de suas partes, obrigando a todos, sem distinções.

Artigo 63º - A Unidade Autônoma Clínica será objeto de contrato de comodato, a ser celebrado pela Incorporadora Moinhos Senior Residence SPE Ltda seu titular em favor da Administradora Condominial, de modo a permitir a sua exploração conjuntamente com as demais unidades e áreas comuns do empreendimento, sendo certo que esta não participará do rateio de despesas comuns, ordinárias e extraordinárias, observado o disposto no Art. 37º supra.

§ único – Havendo legislação superveniente que assim autorize a transferência da Unidade Autônoma Clínica ao Condomínio, a Incorporadora Moinhos Senior Residence SPE Ltda realizará tal transferência de titularidade, sendo que todos os custos de tal operação, tais como emolumentos de Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, pagamento de ITBI e demais impostos que se fizerem necessários, serão de responsabilidade do Condomínio.

Artigo 64º - 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 65º - O Edifício é composto das seguintes partes:

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

Apartamento 207 localizado no segundo pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda, de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m², área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 208 localizado no segundo pavimento, sendo o apartamento de frente à direita, de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de



29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 209 localizado no segundo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 210 localizado no segundo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 211 localizado no segundo pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 22,7800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,4925m², área real total de 55,2725m², e a fração ideal de 0,007170258 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 212 localizado no segundo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 213 localizado no segundo pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 214 localizado no segundo pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,3000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,9552m², área real total de 49,2552m² e a fração ideal de 0,006389651 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 215 localizado no segundo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita,

com área real privativa de 20,3000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,9552m², área real total de 49,2552m² e a fração ideal de 0,006389651 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 216 localizado no segundo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 217 localizado no segundo pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 218 localizado no segundo pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,3100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 31,1018m², área real total de 54,4118m², a fração ideal de 0,006863366 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 219 localizado no segundo pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 220 localizado no segundo pavimento, sendo o sétimo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 52,8600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 55,5675m², área real total de 108,4275m² e a fração ideal de 0,012262306 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 221 localizado no segundo pavimento, sendo o sexto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 50,5900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 52,4830m², área real total de 103,0730m² e a fração ideal de 0,011581635 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 301 localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 32,9700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 38,5831m², área real total de 71,5531m² e a fração ideal de 0,008514288 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 302 localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 31,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,1068m², área real total de 68,8368m² e a fração ideal de 0,008188510 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 303 localizado no terceiro pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 31,4400m², área real de uso comum de divisão proporcional de 36,9000m², área real total de 68,3400m² e a fração ideal de 0,008142870 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 304 localizado no terceiro pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda com área real privativa de 31,3800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 36,8572m², área real total de 68,2372m² e a fração ideal de 0,008133427 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 305 localizado no terceiro pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 31,3800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 36,8572m², área real total de 68,2372m² e a fração ideal de 0,008133427 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 306 localizado no terceiro pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 32,6400m², área real de uso comum de divisão proporcional de 38,3478m² e área real total de 70,9878m² e a fração ideal de 0,008462353 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 307 localizado no terceiro pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m², área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 308 localizado no terceiro pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 309 localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 310 localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 311 localizado no terceiro pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 22,7800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,4925m², área real total de 55,2725m² e a fração ideal de 0,007170258 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 312 localizado no terceiro pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional

de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 313 localizado no terceiro pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 314 localizado no terceiro pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,3000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,9552m², área real total de 49,2552m² e a fração ideal de 0,006389651 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 315 localizado no terceiro pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,3000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 28,9552m², área real total de 49,2552m² e a fração ideal de 0,006389651 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 316 localizado no terceiro pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 317 localizado no terceiro pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 318 localizado no terceiro pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,3100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 31,1018m², área real total de 54,4118m² e a fração ideal de 0,006863366 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 319 localizado no terceiro pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita,

com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 320 localizado no terceiro pavimento, sendo o sétimo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 27,3600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,0534m², área real total de 64,4134m² e a fração ideal de 0,008176707 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 321 localizado no terceiro pavimento, sendo o sexto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 26,0100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,9530m², área real total de 60,9630m² e a fração ideal de 0,007713221 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 401 localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 402 localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 403 localizado no quarto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 404 localizado no quarto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 405 localizado no quarto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 406 localizado no quarto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 407 localizado no quarto pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m², área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 408 localizado no quarto pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7300m², e área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 409 localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 410 localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 411 localizado no quarto pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 22,7800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,4925m², área real total de 55,2725m² e a fração ideal de 0,007170258 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 412 localizado no quarto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 413 localizado no quarto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 414 localizado no quarto pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,3100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 31,1018m², área real total de 54,4118m² e a fração ideal de 0,006863366 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 415 localizado no quarto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 416 localizado no quarto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 417 localizado no quarto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 418 localizado no quarto pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de

30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 419 localizado no quarto pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 420 localizado no quarto pavimento, sendo o sétimo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 27,3600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,0534m², área real total de 64,4134m² e a fração ideal de 0,008176707 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 421 localizado no quarto pavimento, sendo o sexto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 26,0100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,9530m², área real total de 60,9630m² e a fração ideal de 0,007713221 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 501 sendo o primeiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 502 localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 503 localizado no quinto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 504 localizado no quinto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 505 localizado no quinto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 506 localizado no quinto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 507 localizado no quinto pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m² e área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 508 localizado no quinto pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 509 localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 20,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5684m², área real total de 50,2984m² e a fração ideal de 0,006524997 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 510 localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à

direita, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 511 localizado no quinto pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 22,7800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,4925m², área real total de 55,2725m² e a fração ideal de 0,007170258 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 512 localizado no quinto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 513 localizado no quinto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 514 localizado no quinto pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,3100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 31,1018m², área real total de 54,4118m² e a fração ideal de 0,006863366 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 515 localizado no quinto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 516 localizado no quinto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 517 localizado no quinto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita,

com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 518 localizado no quinto pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 519 localizado no quinto pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 520 localizado no quinto pavimento, sendo o sétimo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 48,7300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 52,2940m², área real total de 101,0240m² e a fração ideal de 0,011539929 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 521 localizado no quinto pavimento, sendo o sexto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 50,5900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 52,4830m², área real total de 103,0730m² e a fração ideal de 0,011581635 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 601 localizado no sexto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 602 localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 603 localizado no sexto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m², e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 604 localizado no sexto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 605 localizado no sexto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 606 localizado no sexto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à direita ao acessar a circulação do pavimento a partir dos elevadores sociais, percorrê-la, virar novamente à direita e ao final virar à esquerda, com área real privativa de 24,0700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,2358m², área real total de 56,3058m² e a fração ideal de 0,007113601 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 607 localizado no sexto pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m², área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 608 localizado no sexto pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de 29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 609 localizado no sexto pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 610 localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 611 localizado no sexto pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 25,7900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,6392m², área real total de 60,4292m² e a fração ideal de 0,007643974 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 612 localizado no sexto pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 613 localizado no sexto pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 614 localizado no sexto pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 615 localizado no sexto pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 616 localizado no sexto pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 25,7200m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,8104m², área real total de 60,5304m² e a fração ideal de 0,007681745 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 617 localizado no sexto pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 618 localizado no sexto pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 619 localizado no sexto pavimento, sendo o sexto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 53,0800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 55,7173m², área real total de 108,7973m² e a fração ideal de 0,012295356 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 620 localizado no sexto pavimento, sendo o sexto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 26,0100m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,9530m², área real total de 60,9630m² e a fração ideal de 0,007713221 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 707 localizado no sétimo pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 21,5800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,7809m², área real total de 52,3609m² e a fração ideal de 0,006792545 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 708 localizado no sétimo pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 20,7000m², área real de uso comum de divisão proporcional de

29,5256m², área real total de 50,2256m² e a fração ideal de 0,006515554 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 709 localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,6600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,2021m², área real total de 57,8621m² e a fração ideal de 0,007326852 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 710 localizado no sétimo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 711 localizado no sétimo pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 25,7900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,6392m², área real total de 60,4292m² e a fração ideal de 0,007643974 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 712 localizado no sétimo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 713 localizado no sétimo pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 714 localizado no sétimo pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 715 localizado no sétimo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita,

com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 716 localizado no sétimo pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,4700m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,8847m², área real total de 57,3547m² e a fração ideal de 0,007256818 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 717 localizado no sétimo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 53,0900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 71,8744m², área real total de 124,9644m² e a fração ideal de 0,015860813 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 718 localizado no sétimo pavimento, sendo o quinto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 50,5900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 52,4830m², área real total de 103,0730m² e a fração ideal de 0,011581635 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 807 localizado no oitavo pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 25,4900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,3860m², área real total de 59,8760m² e a fração ideal de 0,007588104 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 808 localizado no oitavo pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 809 localizado no oitavo pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 810 localizado no oitavo pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 811 localizado no oitavo pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 25,7900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,6392m², área real total de 60,4292m² e a fração ideal de 0,007643974 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 812 localizado no oitavo pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 813 localizado no oitavo pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 814 localizado no oitavo pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 815 localizado no oitavo pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 816 localizado no oitavo pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 53,0800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 55,7173m², área real total de 108,7973m² e a fração ideal de 0,012295356 no terreno e nas

coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

Apartamento 817 localizado no oitavo pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 50,4800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 67,8378m², área real total de 118,3178m² e a fração ideal de 0,014970039 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 907 localizado no nono pavimento, sendo o apartamento de frente à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 25,4900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,3860m², área real total de 59,8760m² e a fração ideal de 0,007588104 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 908 localizado no nono pavimento, sendo o apartamento de frente à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 909 localizado no nono pavimento, sendo o primeiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 910 localizado no nono pavimento, sendo o segundo à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 911 localizado no nono pavimento, sendo o primeiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 25,7900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 34,6392m², área real total de 60,4292m² e a fração ideal de 0,007643974 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 912 localizado no nono pavimento, sendo o terceiro à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita,

com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 913 localizado no nono pavimento, sendo o quarto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 24,3900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 32,9133m², área real total de 57,3033m² e a fração ideal de 0,007263113 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 914 localizado no nono pavimento, sendo o segundo à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 915 localizado no nono pavimento, sendo o terceiro à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 23,1300m², área real de uso comum de divisão proporcional de 30,9735m², área real total de 54,1035m² e a fração ideal de 0,006835038 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 916 localizado no nono pavimento, sendo o quinto à esquerda de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 27,3600m², área real de uso comum de divisão proporcional de 37,0534m², área real total de 64,4134m² e a fração ideal de 0,008176707 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

Apartamento 917 localizado no nono pavimento, sendo o quarto à direita de quem virar à esquerda ao acessar a circulação do pavimento, a partir dos elevadores sociais, e virar à direita, com área real privativa de 50,5900m², área real de uso comum de divisão proporcional de 52,4830m², área real total de 103,0730m² e a fração ideal de 0,011581635 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Do qual faz parte um terraço descoberto, cujas áreas e frações estão computadas as do apartamento.

A CLÍNICA, está localizada no pavimento térreo, à frente de quem ingressar no empreendimento pelo acesso de pedestres da Torre, com área real privativa de 33,8800m², área real de uso comum de divisão proporcional de 48,3251m², área real total de 82,2051m² e a fração ideal de 0,100664107 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício.

b. Das partes de uso comum:

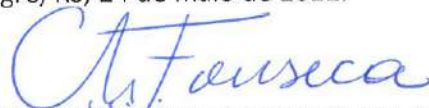
São partes de uso comum de todos os Condôminos:

b.1) As localizadas na torre: Casa de máquinas pressurizada, *plenum*, escadas, dutos escadas pressurizadas, elevadores sociais, elevadores maca e serviços, hall circulações, lavabos serviços, monta-cargas, subestação, sala elétrica QT, gerador, rampas veículos, rampas pedestres, acesso coberto, shafts, lavabos PCD, lobbys, clínica/ recepção, consultório, depósitos, sala atendimento, instalações elétricas, restaurante/café, DG telefonia, higienizações, circulação lavabo, câmara fria, cozinha, estoque, circulações funcionários, lavabo funcionários, equipamento vapores graxos, reservatório inferior descoberto, bicicletário, lavanderia, DML geral, vestiário masculino, vestiário feminino, sala segurança, espaço funcionários, central de gás, lajes, sala de apoio, duto coifa cozinha, DML, floreiras, fitness, fitness área externa, área vegetada, terraço descoberto, reservatório superior descoberto, bem como tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente à todas as unidades do empreendimento geral; e,

b.2) As localizadas no prédio inventariado: Subestação, sala elétrica QT, hall/living, lavabos, administração, casa de máquinas piscina, depósitos, elevador, balcões, ateliês, ecumênico, salão ode beleza, spa, antecâmara, apoio ao idoso, piscina térmica, laje impermeabilizada, sala multiuso e armário, bem como tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente à todas as unidades do empreendimento geral.

A presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Edifício "MAGNO MOINHOS DE VENTO PREMIER SENIOR LIVING" é apresentada para a totalidade do empreendimento.

Porto Alegre, RS, 24 de maio de 2022.



INCORPORADORA MOINHOS SENIOR RESIDENCE SPE LTDA.

39.431.385/0001-87

**ANEXO IV - Projeto Arquitetônico Global do Empreendimento e Memorial
Descritivo de Acabamentos e Mobília**



Protocolo **20.0.000109535-9** gerado em 02/12/2020 às 10:22

Proprietário ABF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Expediente único / Área Privativa 002.333408.00.2 / 00000
Endereços R. Goncalo de Carvalho, 347
R. Pinheiro Machado, 122
R. Pinheiro Machado, 140

Responsável Técnico Ronaldo Guimarães Cintra Rezende
Registro Profissional A47139

RONALDO GUIMARAES Assinado de forma digital por
RONALDO GUIMARAES CINTRA
CINTRA REZENDE:22265899020
REZENDE:22265899020 Dados: 2022.05.20 17:33:33
-03'00'

Análise de Projeto Arquitetônico (AP1500):

Parecer favorável sim
Promoção final Favorável

Condicionantes de Aprovação (AP1600):

- DEVERÁ SER COMUNICADA A CONCLUSÃO DAS FUNDAÇÕES. - DEVERÁ ATENDER O DECRETO nº 20.368/2019 (GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL). - LICENCIAMENTO CONDICIONADO A CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE ÍNDICES CONFORME DOCUMENTO SEI Nº 18714261 - CARTA DE HABITAÇÃO FICA CONDICIONADA A CONFORMIDADE DE EXECUÇÃO DO ROOFTOP. - CARTA DE HABITAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DA LEI 17354/11 (OBRAS DE ARTE). - CARTA DE HABITAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA À LIBERAÇÃO DO ÓRGÃO AMBIENTAL. - SUJEITO A LICENCIAMENTO AMBIENTAL. - CARTA DE HABITAÇÃO CONDICIONADA À INFORMAÇÃO DA ATIVIDADE À SMAM CONFORME A LEI 11.685/14. - CARTA DE HABITAÇÃO CONDICIONADA À AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DA PRESERVAÇÃO DO BEM INVENTARIADO (LEI Nº 12.585/19).

Análise Parecer Compra de Índice (AP1800):

Compra de Índices OK? sim
Parecer Encaminhamos para prosseguimento conforme despacho (18714261). Informamos que a aquisição dos 346,70 m² de Solo Criado Não Adensável encontra-se em andamento através do SEI 22.0.000052317-1. O respectivo Termo de Alienação encontra-se quitado, conforme comprovante de lançamento no SIAT em anexo (18754415).

Pareceres de outras secretarias

UDRI

Parecer favorável?

sim

Parecer

Considerando que a proposta utiliza o benefício previsto na Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Inc. I, que refere-se ao aumento de 25% do índice de aproveitamento básico calculado sobre a área da matrícula do imóvel com a edificação classificada como inventariada de estruturação; Considerando o parecer favorável da EPAHC de 30/03/22; Considerando que se encontra em tramitação nesta Unidade o expediente secundário nº 002.333408.00.2.04802, que trata da aquisição de Solo Criado; Pode ser REVISADO o projeto com a utilização de: 346,70 m² de potencial construtivo oriundo de Solo Criado Não Adensável. Observação: Para a aprovação do projeto, este expediente deverá retornar a esta Unidade para conclusão da aquisição do potencial construtivo de Solo Criado.

EPAHC

Parecer favorável?

sim

Parecer

Conforme manifestação da EPAHC de 28/10/2021 (anexada ao SEI), e aprovada pelo COMPAHC em 08/11/2021, foi avaliada a proposta apresentada para o imóvel de estruturação e os de compatibilização. Também consta no parecer a restauração do imóvel, conforme memorial descritivo de restauro, obrigação firmada com Promotoria de Justiça do Meio Ambiente. Em relação ao aumento de índices, isenções e flexibilizações, "pertinentes à preservação", como dito no parecer da EPAHC, nada temos a opor. Deverá ser averbado na matrícula do imóvel a preservação do mesmo.

EVE

Parecer favorável?

Parecer

sim

Assuntos: Atividade de hospedagem, Aumento de porte, Imóvel tombado ou inventariado Trata-se de empreendimento de 6.290,82m² de área construída, sendo 574,16m² existente e o restante a construir. O projeto está inserido em um lote de 1.995,26m², no encontro da Rua Gonçalo de Carvalho com a Rua Pinheiro Machado. Conforme Cadastro Imobiliário da SMF (Siat), possui registro de área existente há mais de 20 anos (1946). A edificação existente é uma casa de 3 pavimentos inventariada de Estruturação. As instalações, ambientes e fachadas serão restaurados e a casa abrigará a área condominial do empreendimento, visando à valorização do espaço interno e externo deste exemplar arquitetônico. Serão preservados a garagem e parte do muro construído no alinhamento, bem como a área de ajardinamento e vegetação existentes junto a esta rua notoriamente reconhecida da cidade. A construção dos fundos que constitui parte anexa fora do corpo da edificação será demolida. Consta na DMI que os imóveis nº 112 e 140 da Rua Pinheiro Machado são inventariados de Compatibilização. Ambos serão demolidos. Não há necessidade de flexibilização dos elementos que afloram mais de 60cm no recuo para ajardinamento - conforme solicitado pelo responsável técnico -, pois são elementos que compõe o conjunto existente regular. A edificação nova é um volume independente, com acesso principal pelo térreo da Rua Gonçalo de Carvalho e abriga as atividades de hospedagem e clínica. Conta com 1 subsolo e 8 pavimentos para apartamentos. O 3º pavimento abriga a comunicação com o bem de Estruturação e a área condominial de lazer. A atividade de clínica se dará no térreo e o apart-hotel contará com 132 apartamentos. As instalações e estacionamento serão distribuídos entre subsolo, térreo e 2º pavimento. O responsável técnico relata (documento SEI 17220546) que o empreendimento agrega atendimento de alto padrão com serviços premium de cuidado e bem-estar. Busca a integração do público sênior, com projeto específico para esta faixa etária, primando pela segurança, conforto e acessibilidade. Serão oferecidos serviços tais como consulta médica geriátrica, reavaliações periódicas e acompanhamento evolutivo, avaliação de nível de dependência, acompanhamento médico diário e acompanhamento de psicólogos e assistentes sociais. O empreendimento terá funcionamento 24hs por dia e a população estimada será de 225 pessoas entre moradores e funcionários. Serão disponibilizadas 26 vagas de estacionamento, sendo que o box nº 12 (subsolo) será reservado para veículo para carga/descarga de mantimentos, medicamentos, roupas limpas e sujas e demais itens que sejam necessários para o desenvolvimento da atividade. O box está próximo ao elevador de serviço e monta-carga. Este serviço ocorrerá no horário comercial e utilizará veículos tipo camionetes e vans de pequeno porte. Quanto à solicitação de aumento de porte, temos a informar que o lote está localizado em Área de Interesse Cultural (Mista 1), com limite de porte para as atividades citadas de 1.500m². Pleiteia-se a ampliação para 2.893,74m², sendo 31,17m² destinados à clínica e 2.862,57m² para hospedagem. Apesar do aumento significativo de porte, não vemos óbice à solicitação. Considera-se aqui o disposto no Art. 60, Inciso II, Alíneas "a", "b" e "c" do PDDUA, que permite que, sob análise, sejam flexibilizados os padrões do regime urbanístico visando a: "a) Compatibilização ou adequação a um padrão preexistente predominante e consolidado, em termos morfológicos, de porte ou de atividade; b) Adequação a terreno com características excepcionais de topografia, dimensão ou configuração, ou incidência de elementos naturais ou culturais a

preservar; c) Aumento de porte ou adequação de preexistências”; O Art. 99 da mesma lei, no seu §3º, Incisos I e II, permite que seja analisado aumento de porte quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente e quando a edificação for Inventariada de Estruturação. O Responsável Técnico solicitou ainda a utilização do benefício da Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Inc. I, que trata do aumento de 25% do índice de aproveitamento básico constante no Anexo 6 do PDDUA e a utilização do benefício da Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Incisos II e IV que permitem o acréscimo de 9m na volumetria e a isenção de atendimento da área livre permeável (ALP). O projeto conta com acessos de veículos e pedestres junto à Rua Gonçalo de Carvalho, mas mantém boa parte do citado recuo para ajardinamento vegetado, atendendo assim o Art. 116 do PDDUA. Consta parecer do COMPAHC 16/2021 favorável à proposta de 08/11/2021, homologado em 17/12/2021, disponível nesta etapa SEI no documento nº 16780360. Consta manifestação favorável da UDRJ de 22/06/2021 no sistema BPM, quanto à utilização de SC (solo criado) e TPC (transferência de potencial construtivo). Desta forma, a CEVEA, em reunião realizada nesta data, manifesta-se favoravelmente à solicitação, com base no Art. 60, Inciso I e Inciso II, Alíneas “a”, “b” e “c”; Art. 99, §3º, Incisos I e II e também no Anexo 11.1 da LC 434/99 modificada pela LC 646/10. Baseia-se ainda na Lei 12.585/2019, Art. 21, Incisos I, II e IV. A prancha de EVU aprovada está inserida no SEI (17220545). Por ocasião da etapa de aprovação do projeto arquitetônico junto à UAP/SMAMUS, deverá observar os demais dispositivos legais, bem como questões relativas à acessibilidade.

SMAMUS

Parecer favorável?

Parecer

sim

Parecer meio físico "Parecer EUOS/Meio Físico: Para o presente caso, conforme análise da área e histórico de uso do terreno, entendemos dispensar de avaliação ambiental preliminar conforme NBR 15.515-1, regrados pela Resolução CONAMA 420/09. Contudo, reiteramos que, em qualquer tempo, caso sejam observados indícios de contaminação no solo ou água subterrânea do local, esta Secretaria deverá ser informada. Considerando as Instruções Normativas Nº 21/2020 e a Nº 05/2021, o empreendimento, independente do porte e da necessidade de escavações, cortes e aterros, não se enquadra como atividade licenciável do CODRAM 3114,40 – Parcelamento do solo para fins residenciais e mistos estando, portanto, dispensado de Licenciamento Ambiental. Parecer meio biótico SEI 20.0.000109535-9 EU 002.333408.00.2.00000 PARECER - EUOS - Manejo de Vegetação Assunto: Aprovação de Projeto Arquitetônico A solicitação se refere a Aprovação de Projeto Arquitetônico, que tem como responsável técnico o Arquiteto Ronaldo Guimarães Cintra Rezende, DOC 12383718, visando a construção de edificação nova, enquadrada como prioritária, DOC 13029611, atividade elencada como residencial geriátrico com serviços de hotelaria, a ser implantada sobre os lotes localizados à Rua Pinheiro Machado, n 122, n 140, s/n e a Rua Gonçalo de Carvalho, n 347, conforme Matrículas do Registro de Imóveis, DOC 12383709, documentos apresentados e devidos enquadramentos, DOC 12383746, requerida pelas empresa ABF Empreendimentos Imobiliários Ltda, DOC 12383744. Este Parecer trata da análise relativa à vegetação existente sobre os lotes, levando em consideração o Laudo de Cobertura Vegetal, DOC 12383738, acostado no Processo SEI 21.0.000109535-9 e de manifestação técnica, DOC 14388180, em resposta a solicitação de comparecimento emitido por esta EUOS, DOC 14374585 e DOC 14374823, atendido pela Responsável Técnica, a Bióloga Ana Maria Soares Franco, CRBio3 34579-03, com apresentação das Anotações de Responsabilidade Técnica nº 2020/14796 e 2021/09137, DOC 14388180. O Laudo de Cobertura Vegetal identificou a presença de vegetais arbóreos exóticos, exóticos invasores e nativos, num total de 66(sessenta e seis) indivíduos e também mancha vegetal com 15,88 m² (Ei), conforme Planilha que compõe a manifestação técnica. Os vegetais a preservar e a suprimir estão identificados e numerados, em Prancha Única - Planta de Vegetação – Escala 1:200, DOC 12383726, sendo os numerais a preservar: 16,17,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 e os vegetais a suprimir : 1 ao 15, 18 ao 50, 63 ao 66, bem como mancha vegetal (Ei) com 15,88 m². Cabe ressaltar que, os vegetais localizados em passeio público, na Rua Gonçalo de Carvalho, são declarados Patrimônio Cultural, Histórico e Ecológico, através do Decreto n 15.196/2006, constante da lista de túneis verdes, na Lei Municipal n 11292/2012. Em atendimento a Lei Complementar 757/2015, as supressões vegetais deverão ser devidamente compensadas através do correspondente total de 203(duzentas e três) mudas nativas, conforme Anexo Único da respectiva Lei Complementar. A solicitação da RT é de compensação em pecúnia, ou seja, o pagamento das mudas a serem convertidas em 4060 UFM (203x20 UFM), de acordo com o Art. 7º, § 4º da L.C. 757/2015. Observo que o imóvel a ser reestruturado, conforme requerimento, DOC 12383725, está contemplado por benefícios concedidos pela Lei Municipal n 12.585/2019, Art. 21, sendo um deles, a isenção ao atendimento de área livre permeável, demonstrado em informação complementar na Planilha de Controle e Registro, DOC 12383722. Esta análise se manifesta de

forma favorável às supressões vegetais, que serão autorizadas em etapa específica e posterior, desde que requeridas pelo empreendedor, junto ao Portal de Licenciamento Ambiental, visando a emissão de AERV (autorização especial de remoção vegetal), considerando o computo total das supressões a serem realizadas. As supressões e as correspondentes conversões pecuniárias serão, posteriormente, representadas através de TC (Termo de Compromisso), a ser firmado por esta SMAMUS e o requerente. Assim, concluo pela aprovação do Projeto Arquitetônico. Em, 11/06/2021. Eng^a. Agr^a. Rosana Brondolo Franco Servidora Pública – Matrícula 174194 EUOS/CLA/DLMA/SMAMUS

DMAE

Parecer favorável?

sim

Parecer

PARECER FINAL: FAVORÁVEL Parecer técnico 1: Favorável VIABILIDADE TÉCNICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA O abastecimento de água do Apart Hotel Senior e Clínica Médica, composto por 132 apartamentos, a ser implantado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e Rua Pinheiro Machado nºs 120 e 140, para uma população de 264 habitantes, será feito pelo subsistema EBAT 24 de Outubro / Res. Bordini, o qual faz parte do sistema Moinhos de Vento. A ligação predial deste empreendimento poderá ser prevista nas redes públicas existentes, DN 75 FºFº no leito da Rua Gonçalo de Carvalho ou DN 100 FºFº no passeio da Rua Pinheiro Machado, em frente aos referidos endereços. Esta viabilidade técnica possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas. VIABILIDADE TÉCNICA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO O esgotamento sanitário do Apart Hotel Senior e Clínica Médica, composto por 132 apartamentos, a ser implantado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e Rua Pinheiro Machado nºs 120 e 140, para uma população de 264 habitantes, está inserido na sub-bacia AT-7 da Bacia Almirante Tamandaré com coleta pelo Sistema Ponta da Cadeia e tratamento na ETE Serraria, conforme o Plano Municipal de Saneamento Básico de Porto Alegre (PMSB/2015). Os efluentes do empreendimento poderão ser ligados nas redes de esgotamento sanitário existentes no leito das ruas, em frente aos referidos endereços. Esta viabilidade técnica possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas.

Consultas a terceiros:

- **Quem demandou:** Monica Mocellin Raymundo (monica.raymundo)
- **Usuário consultado:** Cassio de Assis Brasil Weber (cassio.weber)
- **Consulta (04/04/2022 às 13:52):** Tendo em vista considerações da revisora, solicitamos manifestação da
- **Resposta (06/04/2022 às 11:57):** Em resposta ao questionamento, informo que incluímos despacho no processo SEI, documento 18084487, o qual copio abaixo: À CE; À EAP I; em retorno ao questionado à ab AP1240 do histórico, esta Diretoria, no uso de suas atribuições legais, vem, por meio deste, expor e deter o que segue: Considerando que o processo em tela está enquadrado na tramitação prioritária aos moldes Decretos Municipais 19.741/17 e 17.254/11, conforme doc. SEI 13032006. Considerando que o processo beneficiado pela Lei 12585/19 por tratar-se de imóvel inventariado de estruturação e de compatibilização. Considerando que a UDRI ainda não definiu sobre os valores de Solo Criado não adensável e benefício (TPC inventariado (25%). Determina-se que a análise do projeto arquitetônico, seja realizada paralelamente à definição da UDRI, e que a apresentação da averbação junto à matrícula referente à utilização do benefício TPC inventariado fique condicionada à emissão da Carta de Habite-se. Atenciosamente,



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA

REV.	DATA	PROJ.	CONT.	DESCRIÇÃO
R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE		AJUSTE DO LIMITE DAS ÁREAS ADENSÁVEIS, NÃO ADENSÁVEIS E ISENTAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE		ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE		EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL		DISCRIMINAÇÃO

RUA GONÇALO DE CARVALHO

RUA PINHEIRO MACHADO

STUDIO RONALDO REZENDE

RUA FOLHA 160, 91 | APOLODORA | CEP: 90440-120
 PORTO ALEGRE | RS | BRASIL
 +55 51 3023 8080 | projeto@ronaldorezende.com.br
 ASSOCIADO: AUREA RES | www.ronaldorezende.com.br

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO: ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA
 FASE PROJETO: PL
 CONTEÚDO: PLANTA BAIXA SUBSOLO

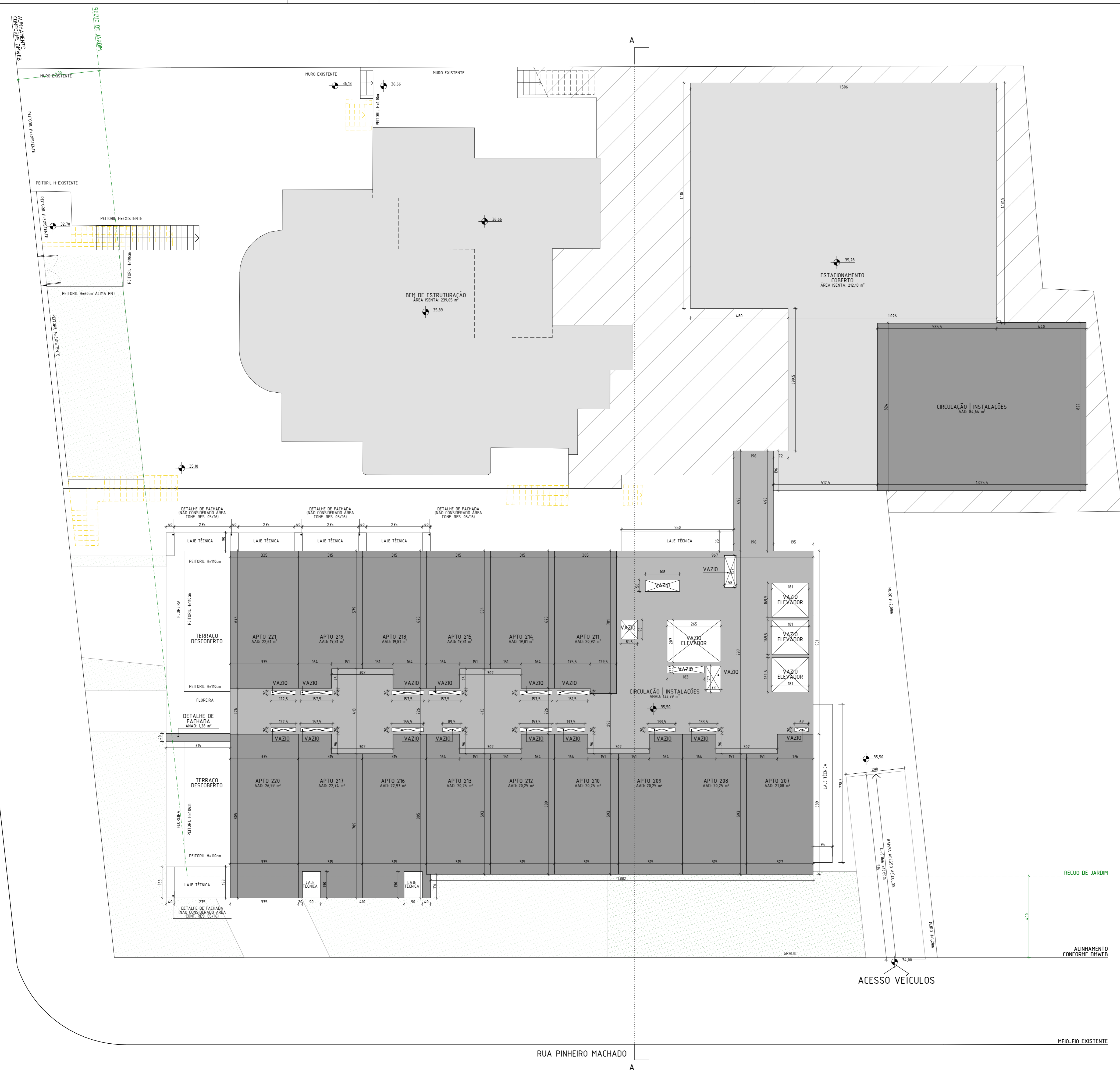
REVISÃO: ARQ. ADRIANA DALMÁS
 ESCALA: 1:100
 DATA: 08/04/2022
 PRANCHA: 002

PLANTA BAIXA SUBSOLO
ESCALA 1:100

PROCESSO Nº
002.3334.08.002

002

RUA GONÇALO DE CARVALHO



- LEGENDA ÁREAS**
- ÁREA ADENSÁVEL
 - ÁREA NÃO ADENSÁVEL
 - ÁREA ISENTA
 - A DEMOLIR

REV.	DATA	RESPONSÁVEL	DESCRIÇÃO
R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	INDICAÇÃO DE MURO NO RECUO DE JARDIM, ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 21 PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

RUA PINHEIRO MACHADO

PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

STUDIO RONALDO REZENDE

Assinado eletronicamente por
RONALDO GUIMARAES CINTRA
 REZENDE:22265899020
 Assinado em: 08/04/2022 17:06:56

MAGNO MOINHOS		ABF DEVELOPMENTS CONSTRUÇÃO	
ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E 5/N		ABF DEVELOPMENTS PROPRIETÁRIO	
DESENHO: ARQ. NICHOLE BENEDETTI ARQ. VINICIUS OLIVEIRA	REVISÃO: ARQ. ADRIANA DALMÁS	ARQ. RONALDO G.C. REZENDE CAU A4713-9	
FASE PROJETO	ESCALA: 1:100	ARQ. RAUL TABASKIN REZENDE CAU A94249-9	
PL		DATA: 08/04/2022	
CONTEÚDO		PRANCHA	
ARQUIVO DIGITAL P0120-ARG-BM		PROCESSO Nº: 002.3334/08.002	

003



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA
- A DEMOLIR

REV.	DATA	PROJETO	CONTÉUDO
R02	08/04/2022	ARG. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARG. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARG. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Assinado de forma digital por
RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE
 REZENDE:22265899020
 2022.05.01 15:27:22

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N
 DESENHO: ARG. NICHOLE BENEDETTI | ARG. VINICIUS OLIVEIRA
 FASE PROJETO
 PL
 CONTEÚDO

REVISÃO: ARG. ADRIANA DALMÁS
 ESCALA: 1:100
 DATA: 08/04/2022
 PRANCHA

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARG-BM

PROCESSO Nº: 002.3334/08.002

PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

004



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
Porto Alegre | RS | Brasil
+55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
Associação ASBEA RS | www.ronaldorezende.com.br

RONALDO GUIMARAES CINTRA
REZENDE: 2226589902
0

Assinado de forma digital por
RONALDO GUIMARAES CINTRA
REZENDE: 2226589902
Endere: 2022.05.20 17:39:27
-03'00'

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

MAGNO MOINHOS
ENDERECO
RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO
PL

CONTEÚDO

PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO

ARQUIVO DIGITAL
P0120-ARQ-BIM

REVISÃO
ARQ. ADRIANA DALMÁS

ESCALA
1:100

CONTEÚDO

PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO

PROCESSO Nº
002.3334.08.00.2

VERSÃO
R02

DATA
08/04/2022

PRANCHA

005



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 21 PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associação ASBEA-RS | www.ronaldorezende.com.br

MAGNO MOINHOS

ENDEREÇO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO
 PL

CONTEÚDO

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARQ-BIM

RONALDO GUIMARAES CINTRA
 REZENDE:22265899020
 REZENDE:22265899020
 -0300

Assinado de forma digital por
 RONALDO GUIMARAES CINTRA
 REZENDE:22265899020
 Dados: 2022.05.20 17:31:00 -03'00'

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
 ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

ABF DEVELOPMENTS
 CONSTRUÇÃO

ABF DEVELOPMENTS
 PROPRIETÁRIO

REVISÃO
 ARQ. ADRIANA DALMÁS

ESCALA
 1:100

PRANCHA

PROCESSO Nº
 002.3334.08.00.2

006

PLANTA BAIXA 5º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associação ASUREA-RS | www.ronaldorezende.com.br

MAGNO MOINHOS

ENDERECO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO
 PL

CONTEÚDO
 PLANTA BAIXA 6º PAVIMENTO

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARQ-BIM

RONALDO GUIMARAES
 CINTRA
 REZENDE:22265899020

Assinado de forma digital por
 RONALDO GUIMARAES CINTRA
 REZENDE:22265899020
 Data: 2022.05.20 17:31:21
 -03'00"

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
 ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

ABF DEVELOPMENTS
 CONSTRUÇÃO

ABF DEVELOPMENTS
 PROPRIETÁRIO

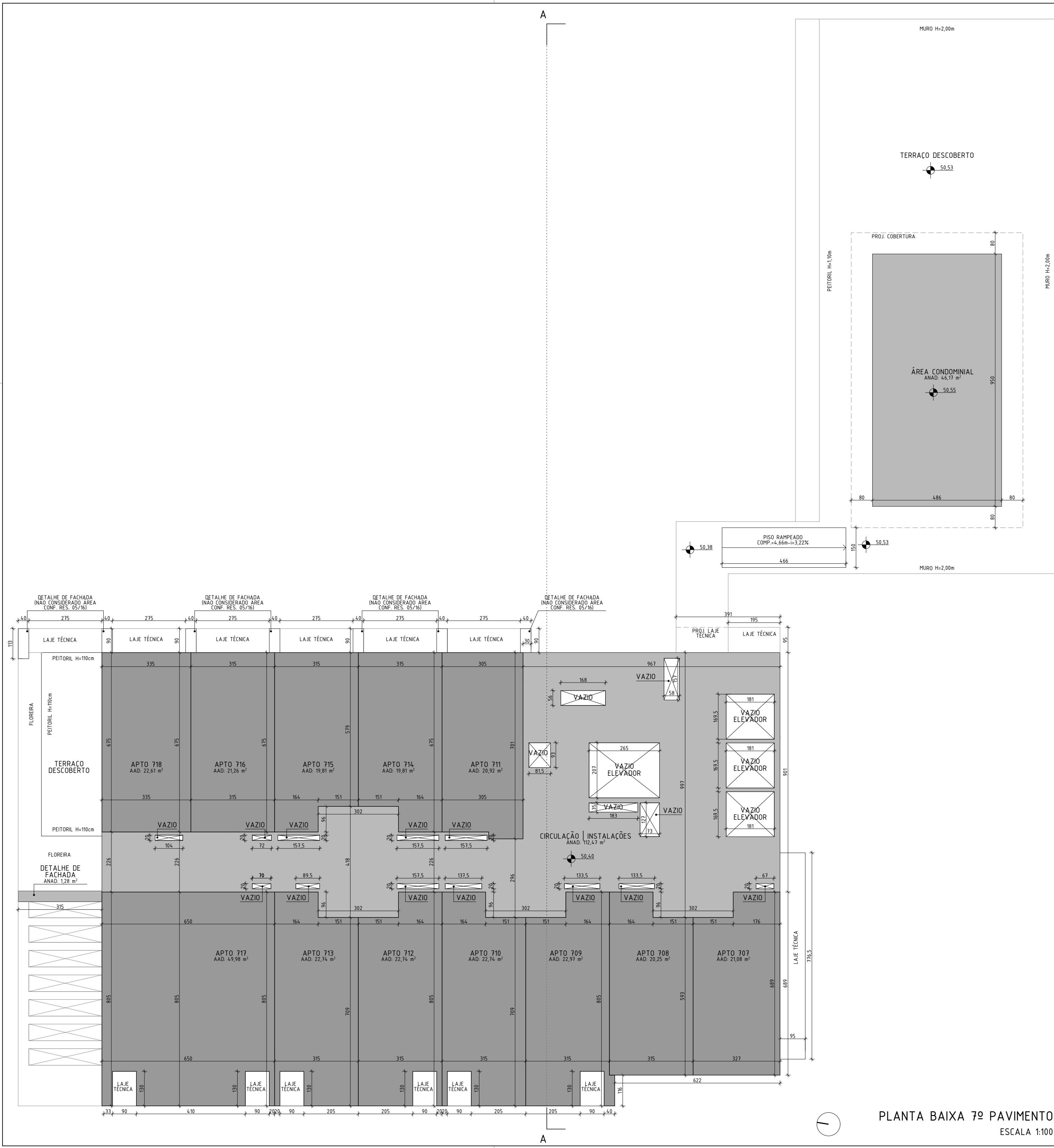
REVISÃO
 ARQ. ADRIANA DALMÁS

ESCALA
 1:100

PROCESSO Nº
 002.3334.08.00.2

PLANTA BAIXA 6º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

007



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	AJUSTE ALTURA DO MURO NO TERRAÇO DESCOBERTO, ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020
 Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associado AsBEA RS | www.ronaldorezende.com.br

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO
 PL
 CONTEÚDO

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARQ-BIM

REVISÃO
 ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
 R02

ESCALA
 1:100

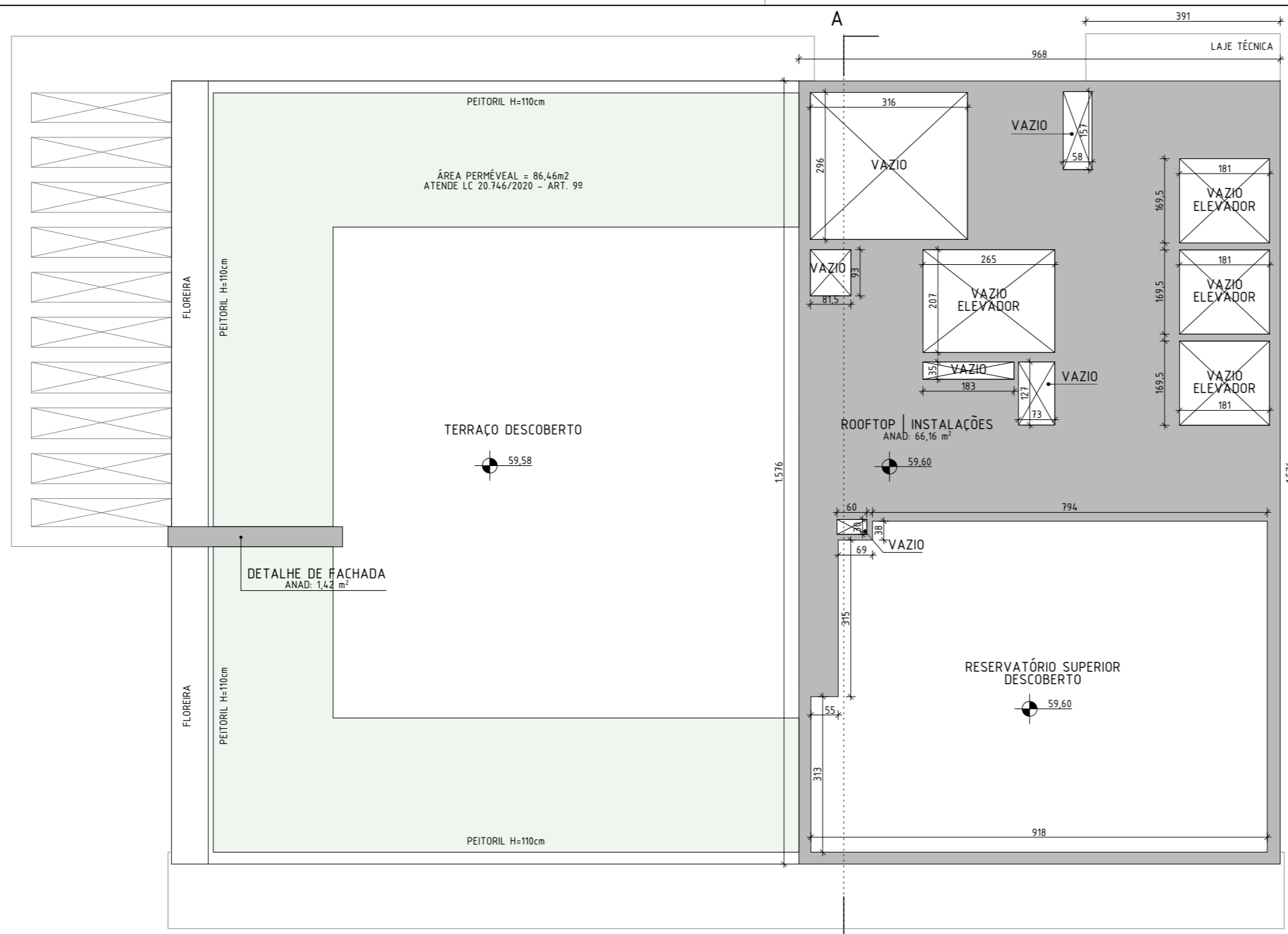
DATA
 08/04/2022

PRANCHA

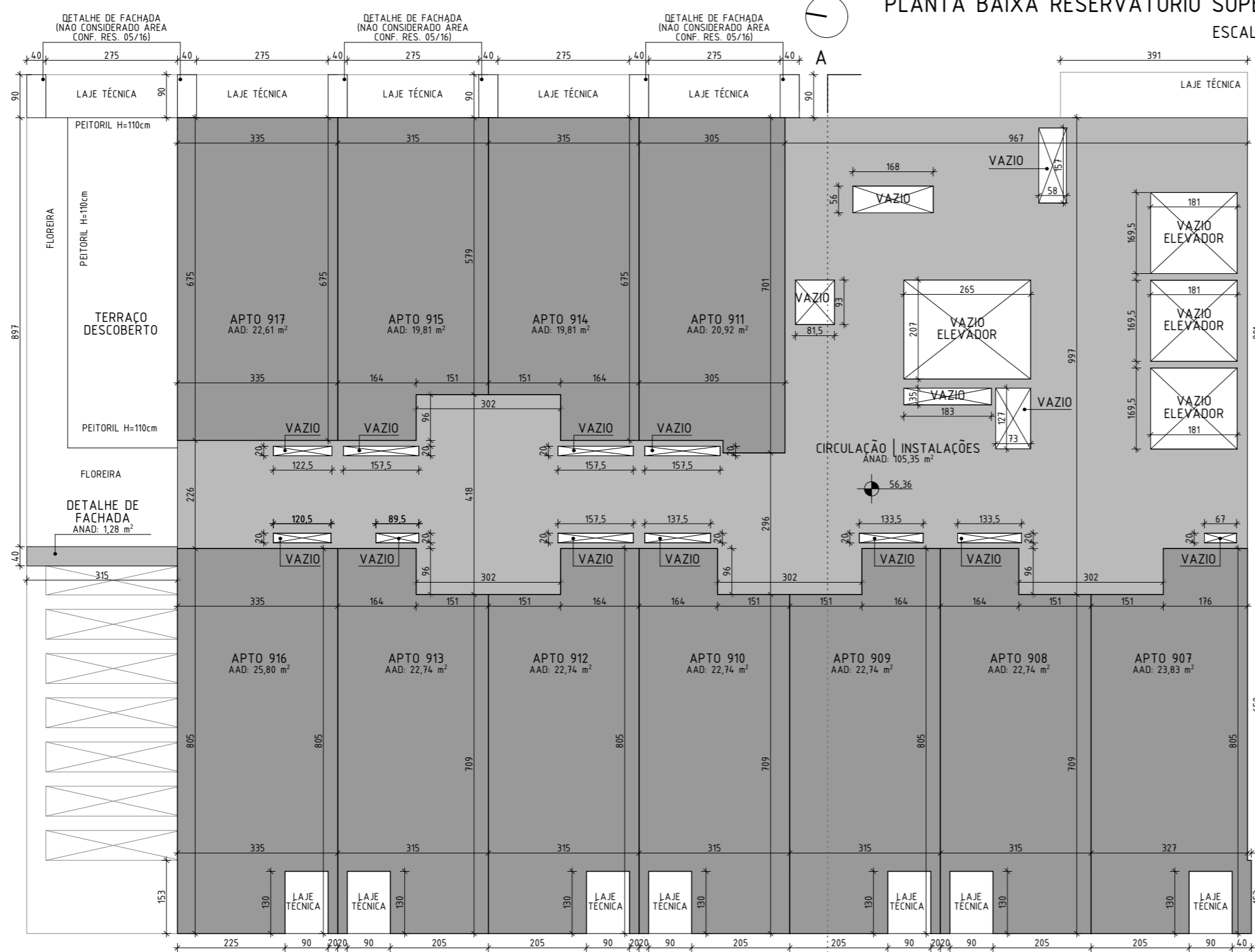
PLANTA BAIXA 7º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

PLANTA BAIXA 7º PAVIMENTO

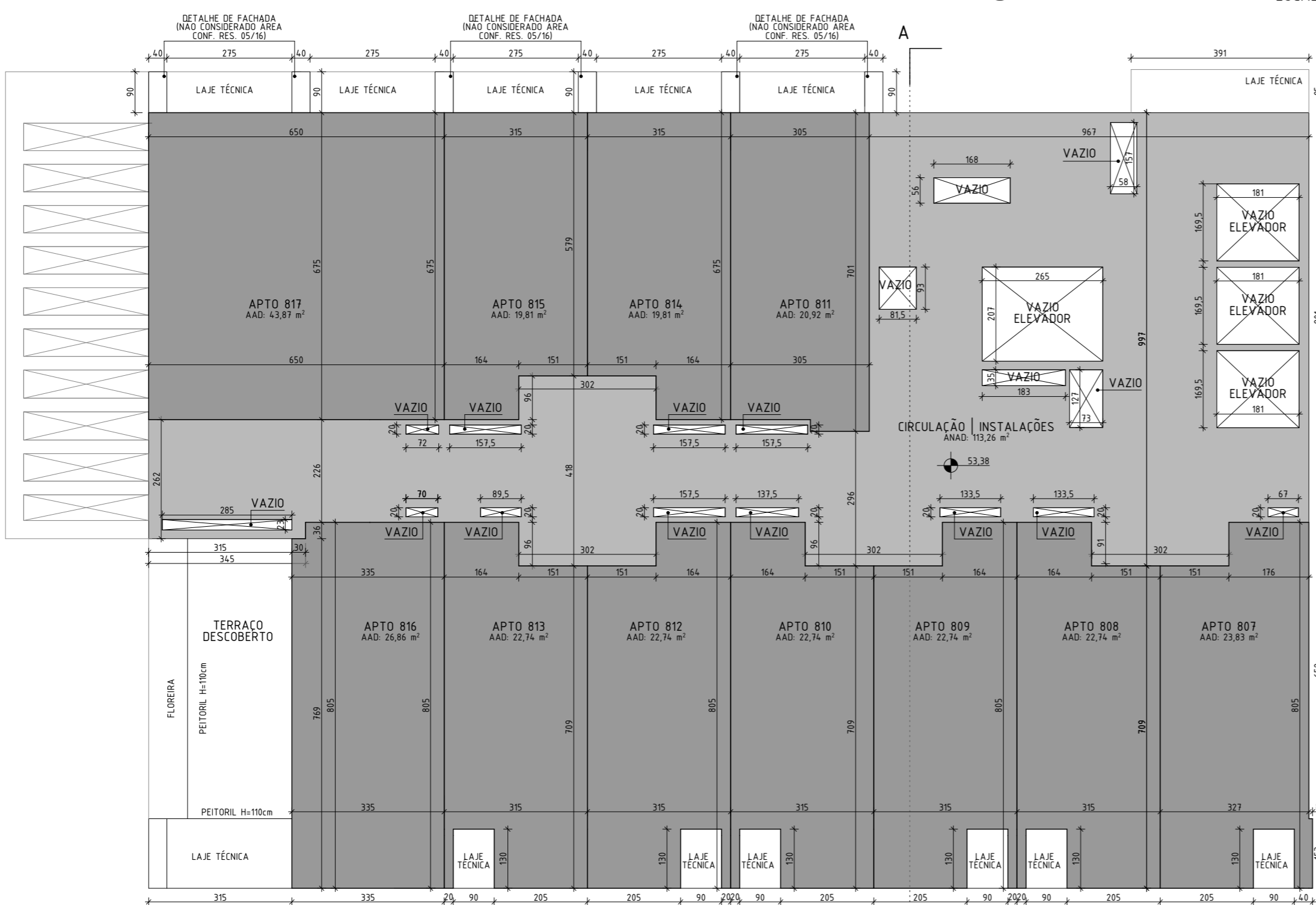
008



PLANTA BAIXA RESERVATÓRIO SUPERIOR
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA 9º PAVIMENTO
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA 8º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 17 DO 9º PAVTO. PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO DO 8º PAVTO. ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Ney, 91 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
Porto Alegre | RS | Brasil
+55 51 3023 8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
Associação ASBEA RS | www.ronaldorezende.com.br

MAGNO MOINHOS

ENDEREÇO
RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO

PL

CONTEÚDO

PLANTA BAIXA 8º E 9º PAVIMENTOS E RESERVATÓRIO SUPERIOR

ARQUIVO DIGITAL

P0120-ARQ-BIM

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

RONALDO GUIMARAES
CINTRA
REZENDE:22265899020

Assinado de forma digital por
RONALDO GUIMARAES CINTRA
REZENDE:22265899020
Dados: 2022.05.20 17:32:13
0307

ARQ. RONALDO G.C REZENDE | CAU A4.713-9
ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94.249-9

REVISÃO
ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
R02

ESCALA
1:100

DATA
08/04/2022

PRANCHA

PROCESSO Nº
002.3334.08.00.2

009



Protocolo **20.0.000109535-9** gerado em **02/12/2020** às **10:22**

Proprietário	ABF EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
Expediente único / Área Privativa	002.333408.00.2 / 00000	LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
Endereços	R. Goncalo de Carvalho, 347 R. Pinheiro Machado, 122 R. Pinheiro Machado, 140	Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015 Dados: 2022.05.24 11:10:09 -03'00'
Responsável Técnico	Ronaldo Guimarães Cintra Rezende	RONALDO GUIMARAES CINTRA
Registro Profissional	A47139	Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020 Dados: 2022.05.20 17:33:33 -03'00'

Análise de Projeto Arquitetônico (AP1500):

Parecer favorável **sim**
Promoção final **Favorável**

Condicionantes de Aprovação (AP1600):

- DEVERÁ SER COMUNICADA A CONCLUSÃO DAS FUNDAÇÕES. - DEVERÁ ATENDER O DECRETO nº 20.368/2019 (GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL). - LICENCIAMENTO CONDICIONADO A CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE ÍNDICES CONFORME DOCUMENTO SEI Nº 18714261 - CARTA DE HABITAÇÃO FICA CONDICIONADA A CONFORMIDADE DE EXECUÇÃO DO ROOFTOP. - CARTA DE HABITAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA AO ATENDIMENTO DA LEI 17354/11 (OBRAS DE ARTE). - CARTA DE HABITAÇÃO ESTÁ CONDICIONADA À LIBERAÇÃO DO ÓRGÃO AMBIENTAL. - SUJEITO A LICENCIAMENTO AMBIENTAL. - CARTA DE HABITAÇÃO CONDICIONADA À INFORMAÇÃO DA ATIVIDADE À SMAM CONFORME A LEI 11.685/14. - CARTA DE HABITAÇÃO CONDICIONADA À AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DA PRESERVAÇÃO DO BEM INVENTARIADO (LEI Nº 12.585/19).

Análise Parecer Compra de Índice (AP1800):

Compra de Índices OK? **sim**
Parecer **Encaminhamos para prosseguimento conforme despacho (18714261). Informamos que a aquisição dos 346,70 m² de Solo Criado Não Adensável encontra-se em andamento através do SEI 22.0.000052317-1. O respectivo Termo de Alienação encontra-se quitado, conforme comprovante de lançamento no SIAT em anexo (18754415).**

Pareceres de outras secretarias

UDRI

Parecer favorável?

sim

Parecer

Considerando que a proposta utiliza o benefício previsto na Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Inc. I, que refere-se ao aumento de 25% do índice de aproveitamento básico calculado sobre a área da matrícula do imóvel com a edificação classificada como inventariada de estruturação; Considerando o parecer favorável da EPAHC de 30/03/22; Considerando que se encontra em tramitação nesta Unidade o expediente secundário nº 002.333408.00.2.04802, que trata da aquisição de Solo Criado; Pode ser REVISADO o projeto com a utilização de: 346,70 m² de potencial construtivo oriundo de Solo Criado Não Adensável. Observação: Para a aprovação do projeto, este expediente deverá retornar a esta Unidade para conclusão da aquisição do potencial construtivo de Solo Criado.

EPAHC

Parecer favorável?

sim

Parecer

Conforme manifestação da EPAHC de 28/10/2021 (anexada ao SEI), e aprovada pelo COMPAHC em 08/11/2021, foi avaliada a proposta apresentada para o imóvel de estruturação e os de compatibilização. Também consta no parecer a restauração do imóvel, conforme memorial descritivo de restauro, obrigação firmada com Promotoria de Justiça do Meio Ambiente. Em relação ao aumento de índices, isenções e flexibilizações, "pertinentes à preservação", como dito no parecer da EPAHC, nada temos a opor. Deverá ser averbado na matrícula do imóvel a preservação do mesmo.

EVE

Parecer favorável?

Parecer

sim

Assuntos: Atividade de hospedagem, Aumento de porte, Imóvel tombado ou inventariado Trata-se de empreendimento de 6.290,82m² de área construída, sendo 574,16m² existente e o restante a construir. O projeto está inserido em um lote de 1.995,26m², no encontro da Rua Gonçalo de Carvalho com a Rua Pinheiro Machado. Conforme Cadastro Imobiliário da SMF (Siat), possui registro de área existente há mais de 20 anos (1946). A edificação existente é uma casa de 3 pavimentos inventariada de Estruturação. As instalações, ambientes e fachadas serão restaurados e a casa abrigará a área condominial do empreendimento, visando à valorização do espaço interno e externo deste exemplar arquitetônico. Serão preservados a garagem e parte do muro construído no alinhamento, bem como a área de ajardinamento e vegetação existentes junto a esta rua notoriamente reconhecida da cidade. A construção dos fundos que constitui parte anexa fora do corpo da edificação será demolida. Consta na DMI que os imóveis nº 112 e 140 da Rua Pinheiro Machado são inventariados de Compatibilização. Ambos serão demolidos. Não há necessidade de flexibilização dos elementos que afloram mais de 60cm no recuo para ajardinamento - conforme solicitado pelo responsável técnico -, pois são elementos que compõe o conjunto existente regular. A edificação nova é um volume independente, com acesso principal pelo térreo da Rua Gonçalo de Carvalho e abriga as atividades de hospedagem e clínica. Conta com 1 subsolo e 8 pavimentos para apartamentos. O 3º pavimento abriga a comunicação com o bem de Estruturação e a área condominial de lazer. A atividade de clínica se dará no térreo e o apart-hotel contará com 132 apartamentos. As instalações e estacionamento serão distribuídos entre subsolo, térreo e 2º pavimento. O responsável técnico relata (documento SEI 17220546) que o empreendimento agrega atendimento de alto padrão com serviços premium de cuidado e bem-estar. Busca a integração do público sênior, com projeto específico para esta faixa etária, primando pela segurança, conforto e acessibilidade. Serão oferecidos serviços tais como consulta médica geriátrica, reavaliações periódicas e acompanhamento evolutivo, avaliação de nível de dependência, acompanhamento médico diário e acompanhamento de psicólogos e assistentes sociais. O empreendimento terá funcionamento 24hs por dia e a população estimada será de 225 pessoas entre moradores e funcionários. Serão disponibilizadas 26 vagas de estacionamento, sendo que o box nº 12 (subsolo) será reservado para veículo para carga/descarga de mantimentos, medicamentos, roupas limpas e sujas e demais itens que sejam necessários para o desenvolvimento da atividade. O box está próximo ao elevador de serviço e monta-carga. Este serviço ocorrerá no horário comercial e utilizará veículos tipo camionetes e vans de pequeno porte. Quanto à solicitação de aumento de porte, temos a informar que o lote está localizado em Área de Interesse Cultural (Mista 1), com limite de porte para as atividades citadas de 1.500m². Pleiteia-se a ampliação para 2.893,74m², sendo 31,17m² destinados à clínica e 2.862,57m² para hospedagem. Apesar do aumento significativo de porte, não vemos óbice à solicitação. Considera-se aqui o disposto no Art. 60, Inciso II, Alíneas "a", "b" e "c" do PDDUA, que permite que, sob análise, sejam flexibilizados os padrões do regime urbanístico visando a: "a) Compatibilização ou adequação a um padrão preexistente predominante e consolidado, em termos morfológicos, de porte ou de atividade; b) Adequação a terreno com características excepcionais de topografia, dimensão ou configuração, ou incidência de elementos naturais ou culturais a

preservar; c) Aumento de porte ou adequação de preexistências”; O Art. 99 da mesma lei, no seu §3º, Incisos I e II, permite que seja analisado aumento de porte quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente e quando a edificação for Inventariada de Estruturação. O Responsável Técnico solicitou ainda a utilização do benefício da Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Inc. I, que trata do aumento de 25% do índice de aproveitamento básico constante no Anexo 6 do PDDUA e a utilização do benefício da Lei nº 12.585/2019, Art. 21, Incisos II e IV que permitem o acréscimo de 9m na volumetria e a isenção de atendimento da área livre permeável (ALP). O projeto conta com acessos de veículos e pedestres junto à Rua Gonçalo de Carvalho, mas mantém boa parte do citado recuo para ajardinamento vegetado, atendendo assim o Art. 116 do PDDUA. Consta parecer do COMPAHC 16/2021 favorável à proposta de 08/11/2021, homologado em 17/12/2021, disponível nesta etapa SEI no documento nº 16780360. Consta manifestação favorável da UDRJ de 22/06/2021 no sistema BPM, quanto à utilização de SC (solo criado) e TPC (transferência de potencial construtivo). Desta forma, a CEVEA, em reunião realizada nesta data, manifesta-se favoravelmente à solicitação, com base no Art. 60, Inciso I e Inciso II, Alíneas “a”, “b” e “c”; Art. 99, §3º, Incisos I e II e também no Anexo 11.1 da LC 434/99 modificada pela LC 646/10. Baseia-se ainda na Lei 12.585/2019, Art. 21, Incisos I, II e IV. A prancha de EVU aprovada está inserida no SEI (17220545). Por ocasião da etapa de aprovação do projeto arquitetônico junto à UAP/SMAMUS, deverá observar os demais dispositivos legais, bem como questões relativas à acessibilidade.

SMAMUS

Parecer favorável?

Parecer

sim

Parecer meio físico "Parecer EUOS/Meio Físico: Para o presente caso, conforme análise da área e histórico de uso do terreno, entendemos dispensar de avaliação ambiental preliminar conforme NBR 15.515-1, regrados pela Resolução CONAMA 420/09. Contudo, reiteramos que, em qualquer tempo, caso sejam observados indícios de contaminação no solo ou água subterrânea do local, esta Secretaria deverá ser informada. Considerando as Instruções Normativas Nº 21/2020 e a Nº 05/2021, o empreendimento, independente do porte e da necessidade de escavações, cortes e aterros, não se enquadra como atividade licenciável do CODRAM 3114,40 – Parcelamento do solo para fins residenciais e mistos estando, portanto, dispensado de Licenciamento Ambiental. Parecer meio biótico SEI 20.0.000109535-9 EU 002.333408.00.2.00000 PARECER - EUOS - Manejo de Vegetação Assunto: Aprovação de Projeto Arquitetônico A solicitação se refere a Aprovação de Projeto Arquitetônico, que tem como responsável técnico o Arquiteto Ronaldo Guimarães Cintra Rezende, DOC 12383718, visando a construção de edificação nova, enquadrada como prioritária, DOC 13029611, atividade elencada como residencial geriátrico com serviços de hotelaria, a ser implantada sobre os lotes localizados à Rua Pinheiro Machado, n 122, n 140, s/n e a Rua Gonçalo de Carvalho, n 347, conforme Matrículas do Registro de Imóveis, DOC 12383709, documentos apresentados e devidos enquadramentos, DOC 12383746, requerida pelas empresa ABF Empreendimentos Imobiliários Ltda, DOC 12383744. Este Parecer trata da análise relativa à vegetação existente sobre os lotes, levando em consideração o Laudo de Cobertura Vegetal, DOC 12383738, acostado no Processo SEI 21.0.000109535-9 e de manifestação técnica, DOC 14388180, em resposta a solicitação de comparecimento emitido por esta EUOS, DOC 14374585 e DOC 14374823, atendido pela Responsável Técnica, a Bióloga Ana Maria Soares Franco, CRBio3 34579-03, com apresentação das Anotações de Responsabilidade Técnica nº 2020/14796 e 2021/09137, DOC 14388180. O Laudo de Cobertura Vegetal identificou a presença de vegetais arbóreos exóticos, exóticos invasores e nativos, num total de 66(sessenta e seis) indivíduos e também mancha vegetal com 15,88 m² (Ei), conforme Planilha que compõe a manifestação técnica. Os vegetais a preservar e a suprimir estão identificados e numerados, em Prancha Única - Planta de Vegetação – Escala 1:200, DOC 12383726, sendo os numerais a preservar: 16,17,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62 e os vegetais a suprimir : 1 ao 15, 18 ao 50, 63 ao 66, bem como mancha vegetal (Ei) com 15,88 m². Cabe ressaltar que, os vegetais localizados em passeio público, na Rua Gonçalo de Carvalho, são declarados Patrimônio Cultural, Histórico e Ecológico, através do Decreto n 15.196/2006, constante da lista de túneis verdes, na Lei Municipal n 11292/2012. Em atendimento a Lei Complementar 757/2015, as supressões vegetais deverão ser devidamente compensadas através do correspondente total de 203(duzentas e três) mudas nativas, conforme Anexo Único da respectiva Lei Complementar. A solicitação da RT é de compensação em pecúnia, ou seja, o pagamento das mudas a serem convertidas em 4060 UFM (203x20 UFM), de acordo com o Art. 7º, § 4º da L.C. 757/2015. Observo que o imóvel a ser reestruturado, conforme requerimento, DOC 12383725, está contemplado por benefícios concedidos pela Lei Municipal n 12.585/2019, Art. 21, sendo um deles, a isenção ao atendimento de área livre permeável, demonstrado em informação complementar na Planilha de Controle e Registro, DOC 12383722. Esta análise se manifesta de

forma favorável às supressões vegetais, que serão autorizadas em etapa específica e posterior, desde que requeridas pelo empreendedor, junto ao Portal de Licenciamento Ambiental, visando a emissão de AERV (autorização especial de remoção vegetal), considerando o computo total das supressões a serem realizadas. As supressões e as correspondentes conversões pecuniárias serão, posteriormente, representadas através de TC (Termo de Compromisso), a ser firmado por esta SMAMUS e o requerente. Assim, concluo pela aprovação do Projeto Arquitetônico. Em, 11/06/2021. Eng^a. Agr^a. Rosana Brondolo Franco Servidora Pública – Matrícula 174194 EUOS/CLA/DLMA/SMAMUS

DMAE

Parecer favorável?

sim

Parecer

PARECER FINAL: FAVORÁVEL Parecer técnico 1: Favorável VIABILIDADE TÉCNICA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA O abastecimento de água do Apart Hotel Senior e Clínica Médica, composto por 132 apartamentos, a ser implantado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e Rua Pinheiro Machado nºs 120 e 140, para uma população de 264 habitantes, será feito pelo subsistema EBAT 24 de Outubro / Res. Bordini, o qual faz parte do sistema Moinhos de Vento. A ligação predial deste empreendimento poderá ser prevista nas redes públicas existentes, DN 75 FºFº no leito da Rua Gonçalo de Carvalho ou DN 100 FºFº no passeio da Rua Pinheiro Machado, em frente aos referidos endereços. Esta viabilidade técnica possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas. VIABILIDADE TÉCNICA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO O esgotamento sanitário do Apart Hotel Senior e Clínica Médica, composto por 132 apartamentos, a ser implantado na Rua Gonçalo de Carvalho nº 347 e Rua Pinheiro Machado nºs 120 e 140, para uma população de 264 habitantes, está inserido na sub-bacia AT-7 da Bacia Almirante Tamandaré com coleta pelo Sistema Ponta da Cadeia e tratamento na ETE Serraria, conforme o Plano Municipal de Saneamento Básico de Porto Alegre (PMSB/2015). Os efluentes do empreendimento poderão ser ligados nas redes de esgotamento sanitário existentes no leito das ruas, em frente aos referidos endereços. Esta viabilidade técnica possui dois anos de validade a contar desta data e poderá ser modificada pelo DMAE sempre que as condições técnicas do local forem alteradas.

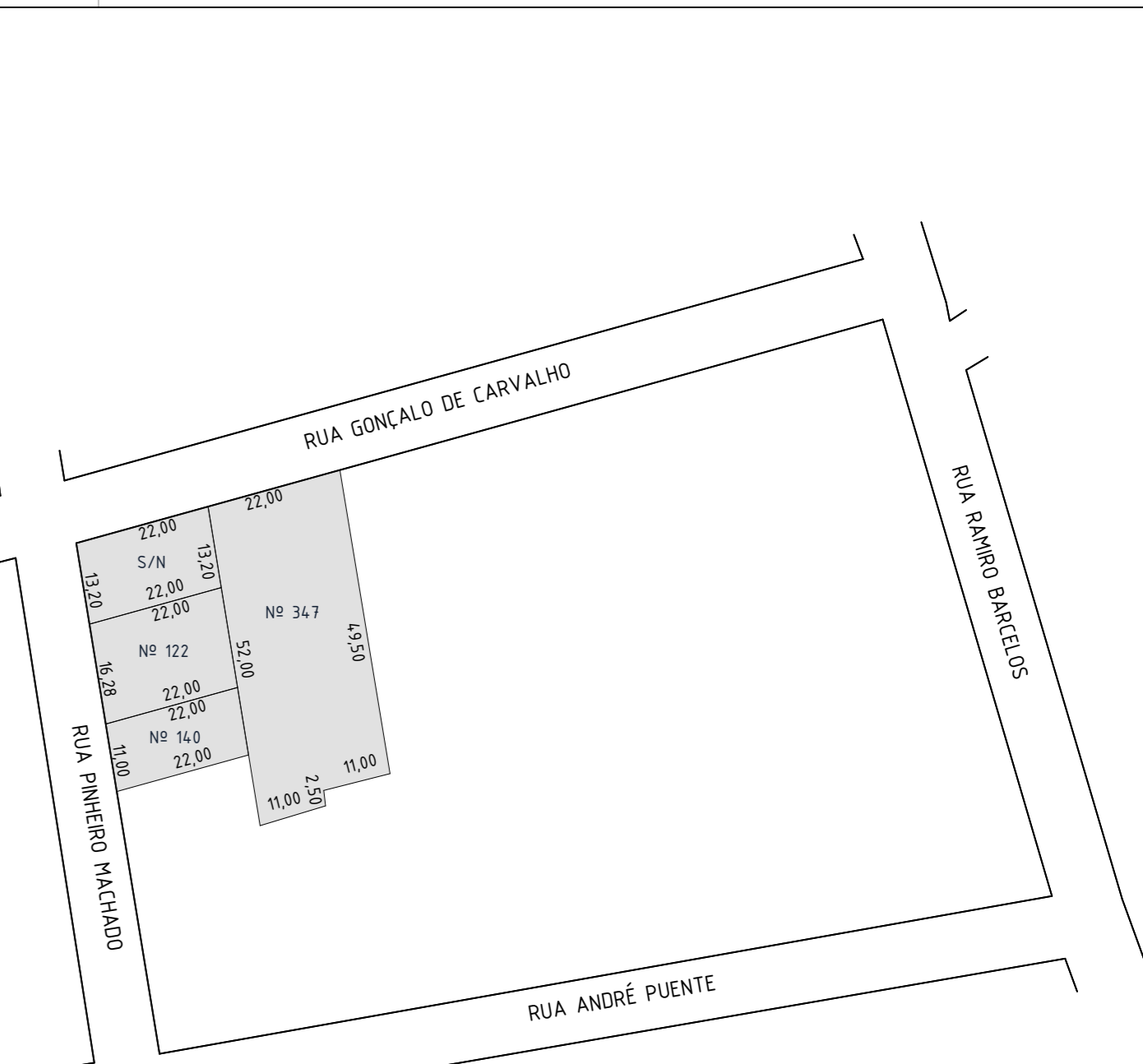
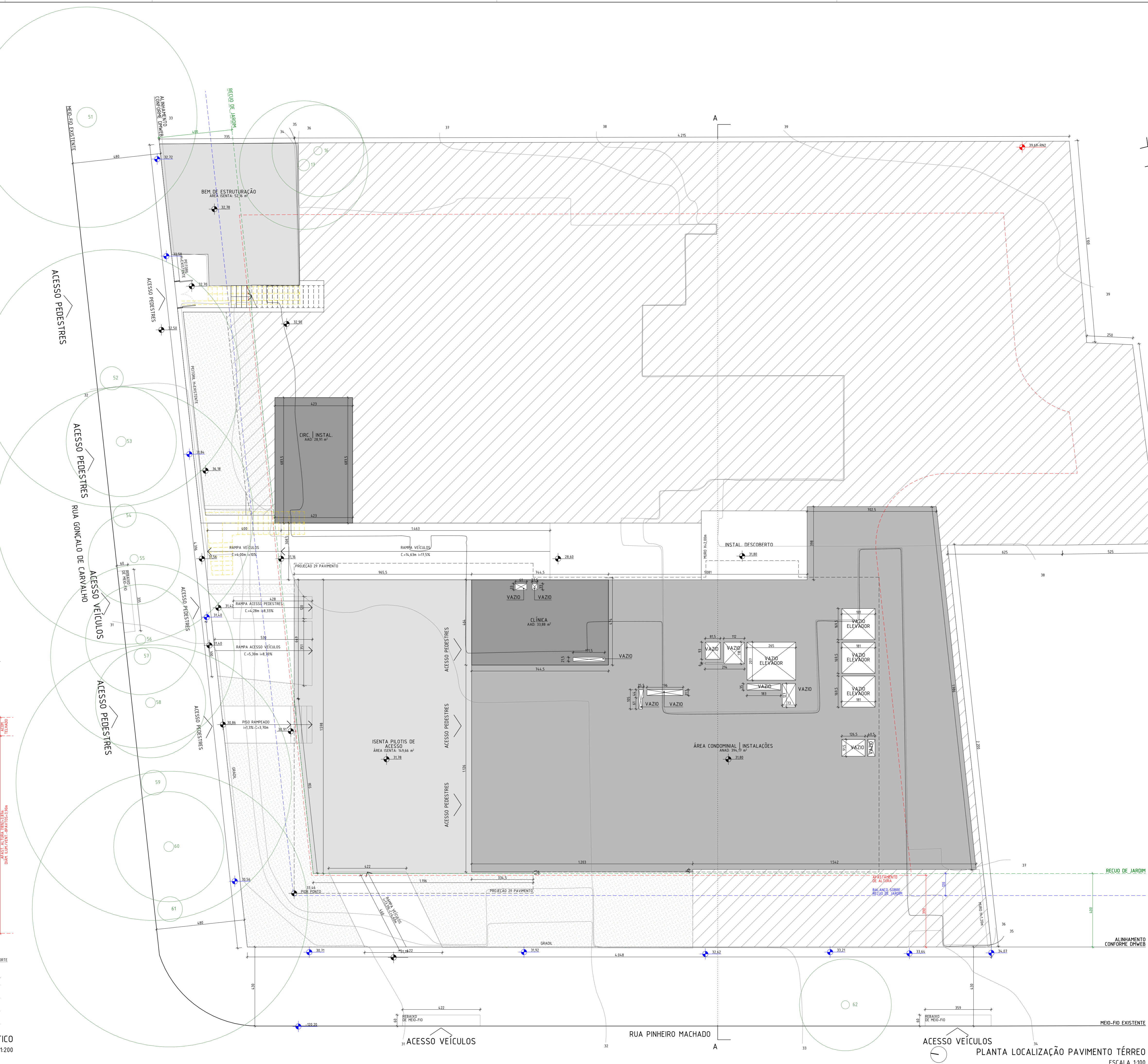
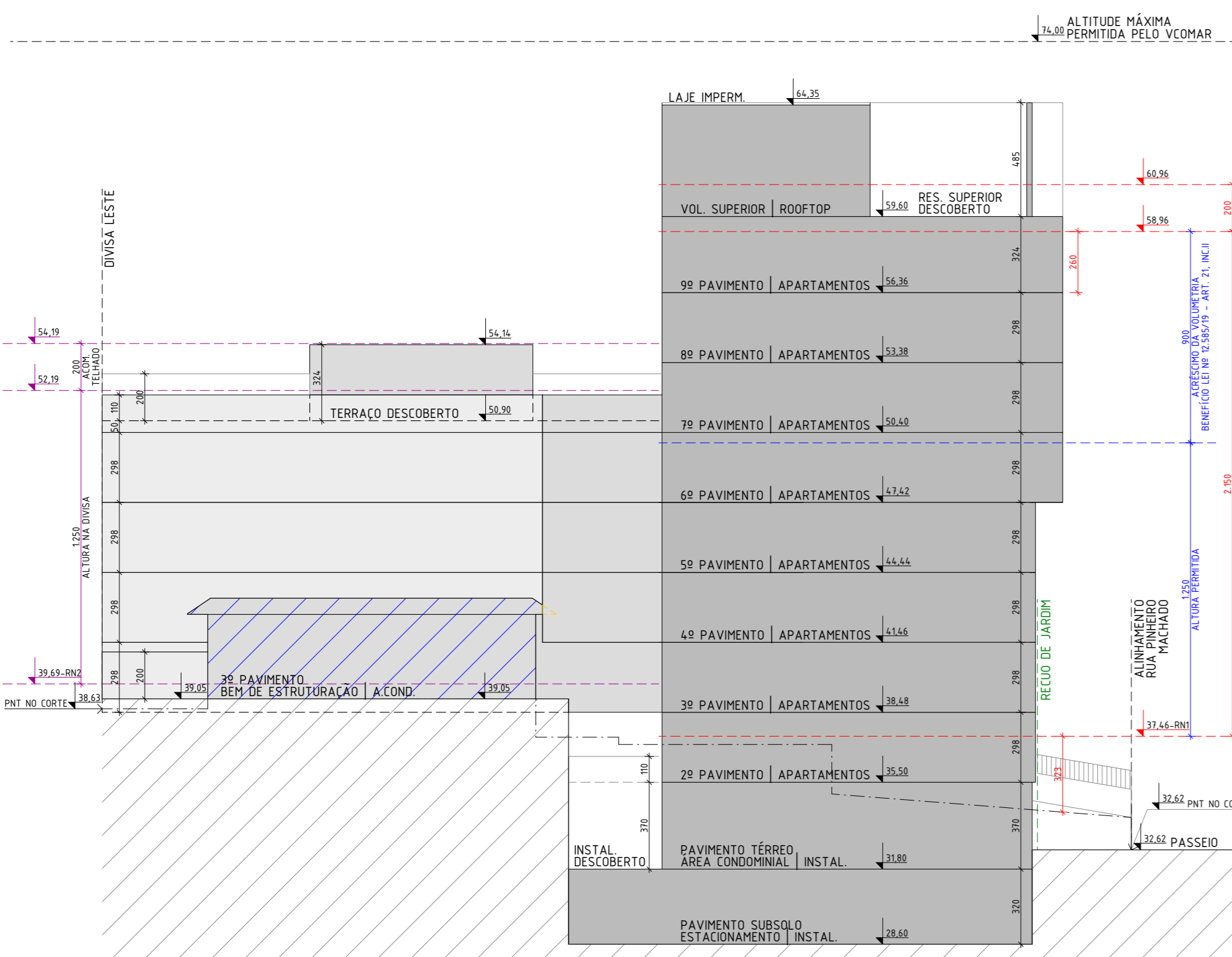
Consultas a terceiros:

- **Quem demandou:** Monica Mocellin Raymundo (monica.raymundo)
- **Usuário consultado:** Cassio de Assis Brasil Weber (cassio.weber)
- **Consulta (04/04/2022 às 13:52):** Tendo em vista considerações da revisora, solicitamos manifestação da
- **Resposta (06/04/2022 às 11:57):** Em resposta ao questionamento, informo que incluímos despacho no processo SEI, documento 18084487, o qual copio abaixo: À CE; À EAP I; em retorno ao questionado à ab AP1240 do histórico, esta Diretoria, no uso de suas atribuições legais, vem, por meio deste, expor e deter o que segue: Considerando que o processo em tela está enquadrado na tramitação prioritária aos moldes Decretos Municipais 19.741/17 e 17.254/11, conforme doc. SEI 13032006. Considerando que o processo beneficiado pela Lei 12585/19 por tratar-se de imóvel inventariado de estruturação e de compatibilização. Considerando que a UDRI ainda não definiu sobre os valores de Solo Criado não adensável e benefício (TPC inventariado (25%). Determina-se que a análise do projeto arquitetônico, seja realizada paralelamente à definição da UDRI, e que a apresentação da averbação junto à matrícula referente à utilização do benefício TPC inventariado fique condicionada à emissão da Carta de Habite-se. Atenciosamente,

A - EMP. UNICO: 002.333408.00.2 LOCALIZACAO: RUA GONCALO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO, 122, 140			
ATIVIDADE (ANEXO 3.1): 13.3 - AREA DE INTERESSE CULTURAL MISTA (S)	DESCRIÇÃO (ANEXO 3.2): 1.3.1 - SERVIÇO COM INTER. AMBIENTAL NÍVEL 1 1.3.2 - CONSULTÓRIO MÉDICO ODONTOLÓGICO 1.3.3 - CLÍNICA ODONTOLÓGICA 1.3.3.3 - NÍVEIS DE HOSPEDAGEM	RESTRIÇÃO (ANEXO 3.4): CONFORME EVI APROVADO	
TIPO CONSTRUÇÃO: TIPOVA (SUSTENTABILIDADE) OUTRA**	RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): CONFORME EVI APROVADO		
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.1 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.2 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.3 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.4 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.5 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.6 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.7 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.8 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.9 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.10 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.11 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.12 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.13 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.14 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.15 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.16 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.17 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.18 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.19 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.20 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.21 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.22 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.23 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.24 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.25 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.26 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.27 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.28 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.29 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.30 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.31 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.32 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.33 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.34 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.35 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.36 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.37 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.38 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.39 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.40 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.41 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.42 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.43 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.44 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.45 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.46 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.47 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.48 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.49 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.50 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.51 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.52 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.53 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.54 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.55 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.56 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.57 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.58 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.59 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.60 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.61 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.62 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.63 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.64 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.65 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.66 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.67 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.68 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.69 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.70 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.71 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.72 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.73 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.74 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.75 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.76 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.77 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.78 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.79 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.80 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.81 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.82 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.83 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.84 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.85 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.86 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.87 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.88 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.89 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.90 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.91 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.92 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.93 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.94 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.95 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.96 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.97 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.98 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			
RESTRICÇÃO (ANEXO 3.3): 1.3.3.99 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM 1.3.3.100 - NÍVEL DE HOSPEDAGEM			

DISCROMINACAO	ESPECIE	ÁREAS (m²)		TOTAL
		ÁREA CONSTRUI	EXISTENTE	
PAVIMENTO	CIRC INSTAL	CP	ESTRUTURA	488,60 m²
		CP	ESTRUTURA	
SUBSOLO	CIRC INSTAL	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
TÉRREO	CIRC INSTAL	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
1º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
2º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
3º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
4º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
5º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
6º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
7º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
8º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
9º PAVTO	A. (CONDOMINIA) CIRC INSTAL SHMPTS OUTOS	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
VOL. SUP	RESERV. SUP. INSTAL	CP	ESTRUTURA	886,78 m²
		CP	ESTRUTURA	
TOTAL		1.870,40 m²	1.870,40 m²	3.740,80 m²

- ÁREA A DEMOLIR: 27,28m²
- CONDIÇÕES:
- * EDIFICAÇÃO NOVA, SERV. INTER. AMBIENTAL NÍVEL 1 / OUTRA: RECONSTRUÇÃO, RECONSTRUÇÃO E RECONSTRUÇÃO DO IMÓVEL INVENTARIADO
 - ** UTILIZAÇÃO DO TERRENO DA LEM EM 12 SECTORES: AB-13, CIRC | ALARME DE FUMOS DO INÍCIO DE APRESENTAÇÃO BASES CONFORME AO ANEXO D DA LC 434/09 NA MATRÍCULA Nº 138.804 E TRANSCRIÇÃO Nº 81.249 E CONFORME AUTORIZAÇÃO NO PARCELO EPANIC EM 30/03/2022
 - ÁREA MATRÍCULA Nº 138.804 - 13.308.880m² - 20m x 1.800m
 - ÁREA TRANSCRIÇÃO Nº 81.249 - 20m x 1.800m
 - ** UTILIZAÇÃO DO TERRENO DA LEM EM 12 SECTORES: AB-13, CIRC | ALARME DE FUMOS DO INÍCIO DE APRESENTAÇÃO BASES CONFORME AO ANEXO D DA LC 434/09 NA MATRÍCULA Nº 138.804 E TRANSCRIÇÃO Nº 81.249 E CONFORME AUTORIZAÇÃO NO PARCELO DA EPANIC EM 30/03/2022
 - II - ACRESCIMTO DE 9m NA VOLUMETRIA
 - III - DIMENSÃO DE ATENDIMENTO DA ÁREA LIVRE FERMÁVEL (AUF)
 - IV - DIMENSÃO DE ATENDIMENTO DA ÁREA LIVRE FERMÁVEL (AUF)
 - V - DIMENSÃO DE OBRIGATORIEDADE DE BANCADA DE AMORTECIMENTO
 - VI - NÃO HÁ ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE NO IMÓVEL
 - VI - PROJETO ATENDE AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À ACESSIBILIDADE CIVIL - Lei FEDERAL Nº 13.145/15 e L.C. 479/11
 - VI - PROJETO ATENDE O DECRETO Nº 7.107/10 E A RESOLUÇÃO CONAMA Nº 008
 - VI - PROJETO ATENDE O DECRETO Nº 7.107/10
 - VI - PROJETO CONFORME INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 073 DA SAMA/US
 - VI - VEICULAÇÃO DEMARCADA EM PRANCHA ESPECÍFICA PARA ANÁLISE AMBIENTAL
 - VI - PROJETO CONFORME PARCELO EPANIC Nº 16/22
 - VI - PROJETO CONFORME PARCELO EPANIC Nº 16/22



LEGENDA

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA
- A DEMOLIR
- VEGETAÇÃO A PERMANECER

REVISÃO	DATA	PROJETA	DESCRIÇÃO
R03	08/04/2022	ARG. NICHOLE	AJUSTE PERÍMETRO DA ÁREA ISENTA PLOTIS DE ACESSO - INDICAÇÃO DE MURDO NO RECUDO DE JARDIM - INDICAÇÃO DOS ACESSOS DE PEDESTRES E DAS ÁREAS VEGETADAS DO RECUDO DE JARDIM - AJUSTE DAS ÁREAS NOS CAMPOS "E" E "D" DA PLANILHA DE CONTROLE - INSERÇÃO DE INFORMAÇÕES NOS CAMPOS "B" E OBSERVAÇÕES, ALTERAÇÃO DO ENDEREÇO NO CAMPO "A"
R02	04/10/2021	ARG. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO, ATUALIZAÇÃO DA PLANILHA DE ÁREAS CONFORME PLANILHAS BAIXAS, AJUSTE DO CORTE ESQUEMÁTICO CONFORME AJUSTE 7º PAVTO.
R01	23/02/2021	ARG. NICHOLE	AJUSTE DE INFORMAÇÕES DA PLANTA DE SITUAÇÃO CONFORME MATRÍCULAS
R00	30/11/2020	ARG. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

Prefeitura de Porto Alegre

GIOVANA CRISTINA BERTOTTI:
69940169000
Aprovado - Processo 002.333408.00.2
2022-05-23 13:27:23

CONDIÇÕES:

- DEVERÁ SER COMPENSA A CONCLUSÃO DAS FUNDÇÕES
- DEVERÁ ATENDER O DECRETO Nº 20.840/2015 (REGRAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL)
- CARTA DE HABITAÇÃO DEVE CONDIÇÃO A CONFORMAÇÃO DO ROOFTOP
- CARTA DE HABITAÇÃO DEVE CONDIÇÃO A ATENDIMENTO DA LEI 15.563/16 (LEI DE ARTES)
- CARTA DE HABITAÇÃO DEVE CONDIÇÃO A LIBERAÇÃO DO ÓRGÃO AMBIENTAL
- SUEBET A ACESSIBILIDADE AMBIENTAL
- CARTA DE HABITAÇÃO CONDIÇÃO A VERIFICAÇÃO DA ATIVIDADE A SHAP CONFORME A LEI 13.145/16
- CARTA DE HABITAÇÃO CONDIÇÃO A AVALIAÇÃO DA PATRIMÔNIO DA PRESERVAÇÃO DO BEM INVENTARIADO (LEI Nº 12.565/16)
- O PROPOSTANTE CONDIÇÃO A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO DE IMPACTO AMBIENTAL

STUDIO RONALDO REZENDE

LISANDRA BERLOTTO | Arquiteta de Forma Digital por
DE MELO:73710695015 | Data: 2022.05.24 11:08:14 -0300 | ABF DEVELOPMENTS CONSULTORIA

RONALDO GUIMARÃES | Arquiteta de Forma Digital por
CENTRA REZENDE:22268995020 | Data: 2022.05.19 10:43:28 -0300 | ABF DEVELOPMENTS PROJETOS

MAGNO MOINHOS
ENDERECO: RUA GONCALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N
DESENHO: ARG. NICHOLE BENEDETTI | ARG. VINÍCIUS OLIVEIRA
FASE PROJETO: PL
CONTEÚDO: SITUAÇÃO | LOCALIZAÇÃO | PLANILHA DE CONTROLE | CORTE ESQUEMÁTICO

REVISÃO: ARG. ADRIANA DALHÃS
ESCALA: 1:100, 1:200, 1:1000, 1:1
DATA: 08/04/2022
PRANCHA: 001

PROCESSO Nº: 002.333408.00.2



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA

REV.	DATA	PROJ.	CONT.	DISCRIMINAÇÃO
R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE		AJUSTE DO LIMITE DAS ÁREAS ADENSÁVEIS, NÃO ADENSÁVEIS E ISENTAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE		ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE		EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL		DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
 Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA
 Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA
 Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA

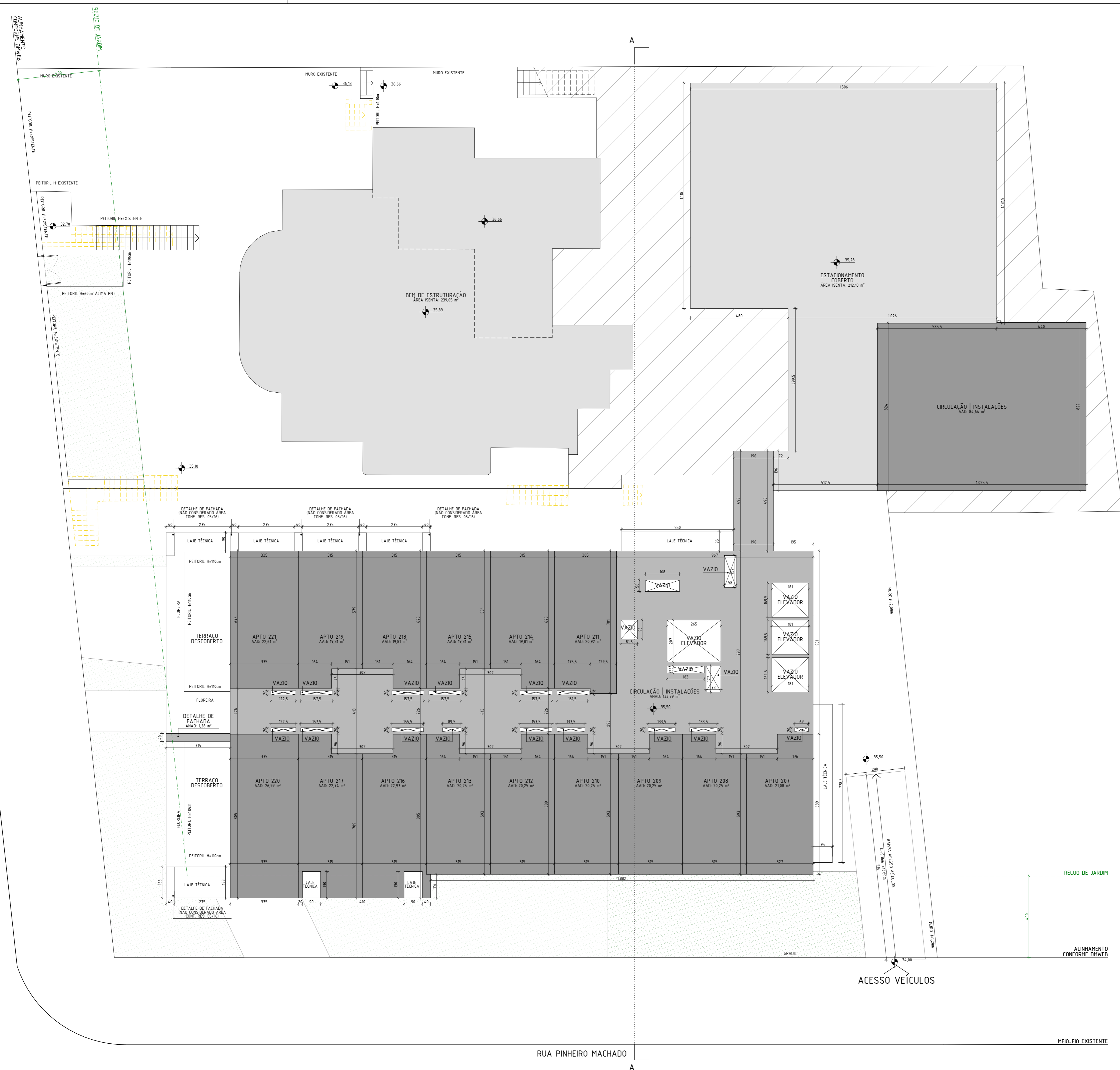
MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N
 DESENHO: ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA
 FASE PROJETO
 PL
 CONTEÚDO
 ARQUIVO DIGITAL P0120-ARQ-BIM

REVISÃO: ARQ. ADRIANA DALMÁS
 ESCALA: 1:100
 DATA: 08/04/2022
 PRANCHA: PLANTA BAIXA SUBSOLO

PROCESSO Nº: 002.3334.08.002

002

RUA GONÇALO DE CARVALHO



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA
- A DEMOLIR

REV.	DATA	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO
R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	INDICAÇÃO DE MURO NO RECUIO DE JARDIM. ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 21 PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

LISANDRA BERLOTTO DE MELO: 73710695015
 RÔNALDO GUIMARÃES CINTRA REZENDE: 22265899020

Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO: 73710695015
 Assinado de forma digital por RÔNALDO GUIMARÃES CINTRA REZENDE: 22265899020

ABF DEVELOPMENTS CONSTRUTORA
 ABF DEVELOPMENTS PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4-713-9
 ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E 5/N

DESENHO: ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINÍCIUS OLIVEIRA
 REVISÃO: ARQ. ADRIANA DALMÁS
 FASE PROJETO: ESCALA: 1:100
 PL: DATA: 08/04/2022
 CONTEÚDO: PRANCHA

ARQUIVO DIGITAL: P0120-ARG-BM
 PROCESSO Nº: 002.3334/08.002

PLANTA BAIXA 2º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

RUA GONÇALO DE CARVALHO



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA
- A DEMOLIR

REV.	DATA	PROJ.	CONT.	DESCRIÇÃO
R02	08/04/2022	ARG. NICHOLE		ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARG. NICHOLE		ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARG. NICHOLE		EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL		DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Melo, 91 | Assispolis/RS | CEP: 90440-100
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023 8080 | projeto@ronaldorezende.com.br
 Associação: AAREAR - RS | www.ronaldorezende.com.br

LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015 Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015. Data: 2022.05.24 11:06:15 -0300' ABF DEVELOPMENTS CONSTRUIÇÃO

RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020 Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020. Data: 2022.05.20 11:27:22 -0300' ABF DEVELOPMENTS PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
 ARQ. RAUL TABASKIN REZENDE | CAU A94249-9

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO: RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO: ARG. NICHOLE BENEDETTI | ARG. VINICIUS OLIVEIRA
 REVISÃO: ARG. ADRIANA DALMÁS
 FASE PROJETO: ESCALA: 1:100
 PL: DATA: 08/04/2022
 CONTEÚDO: PRANCHA

PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

ARQUIVO DIGITAL P0120-ARG-BM

PROCESSO Nº: 002.3334-08.002

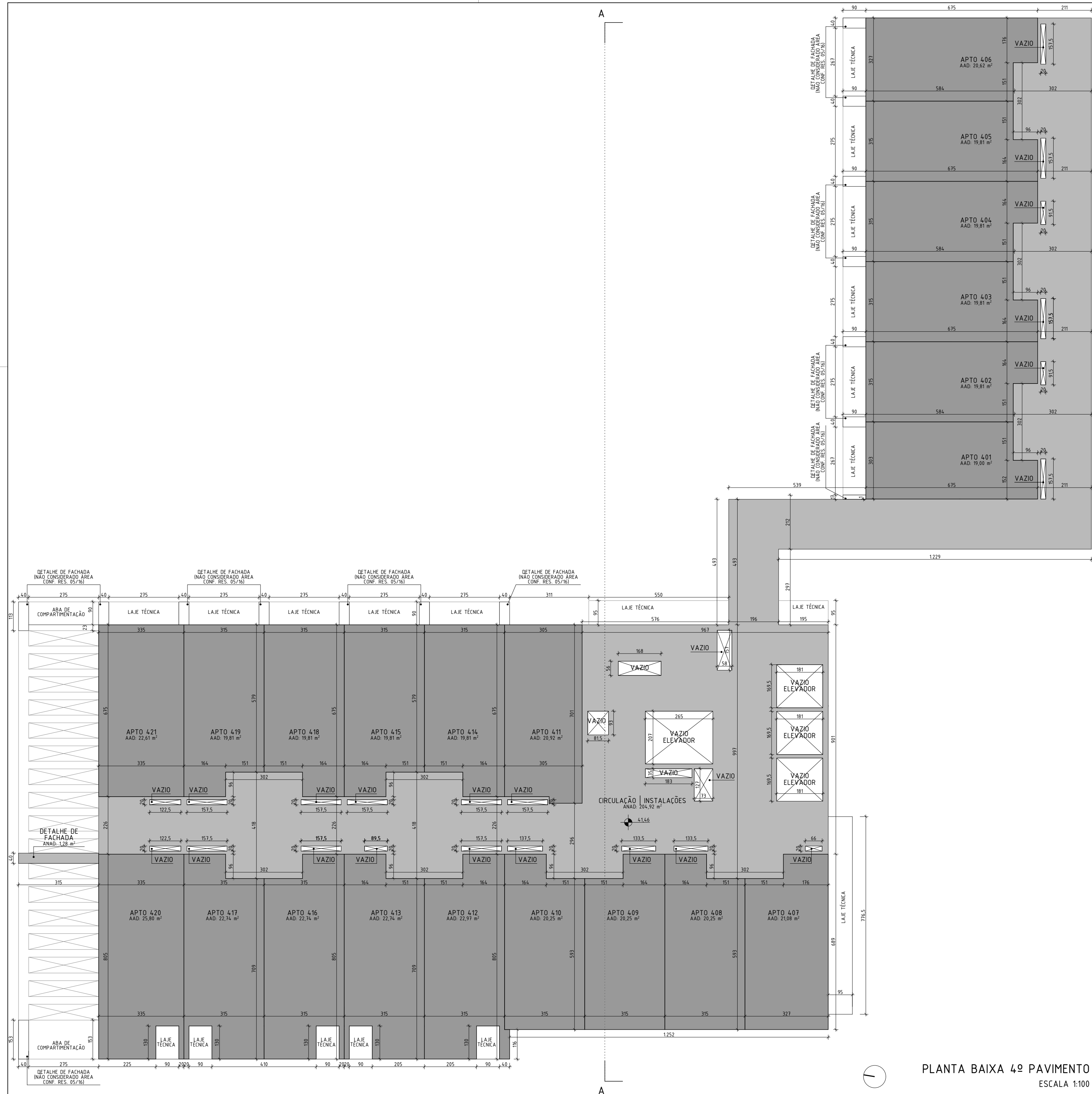
004

PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

RUA PINHEIRO MACHADO

MEIO-FIO EXISTENTE

A



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associação ASBEA-RS | www.ronaldorezende.com.br

LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
 Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
 Dados: 2022.05.24 11:05:34 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020
 Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020
 Dados: 2022.05.20 17:39:27 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
 ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

REVISÃO
 ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
 R02

FASE PROJETO
 PL

ESCALA
 1:100

DATA
 08/04/2022

CONTEÚDO
PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO

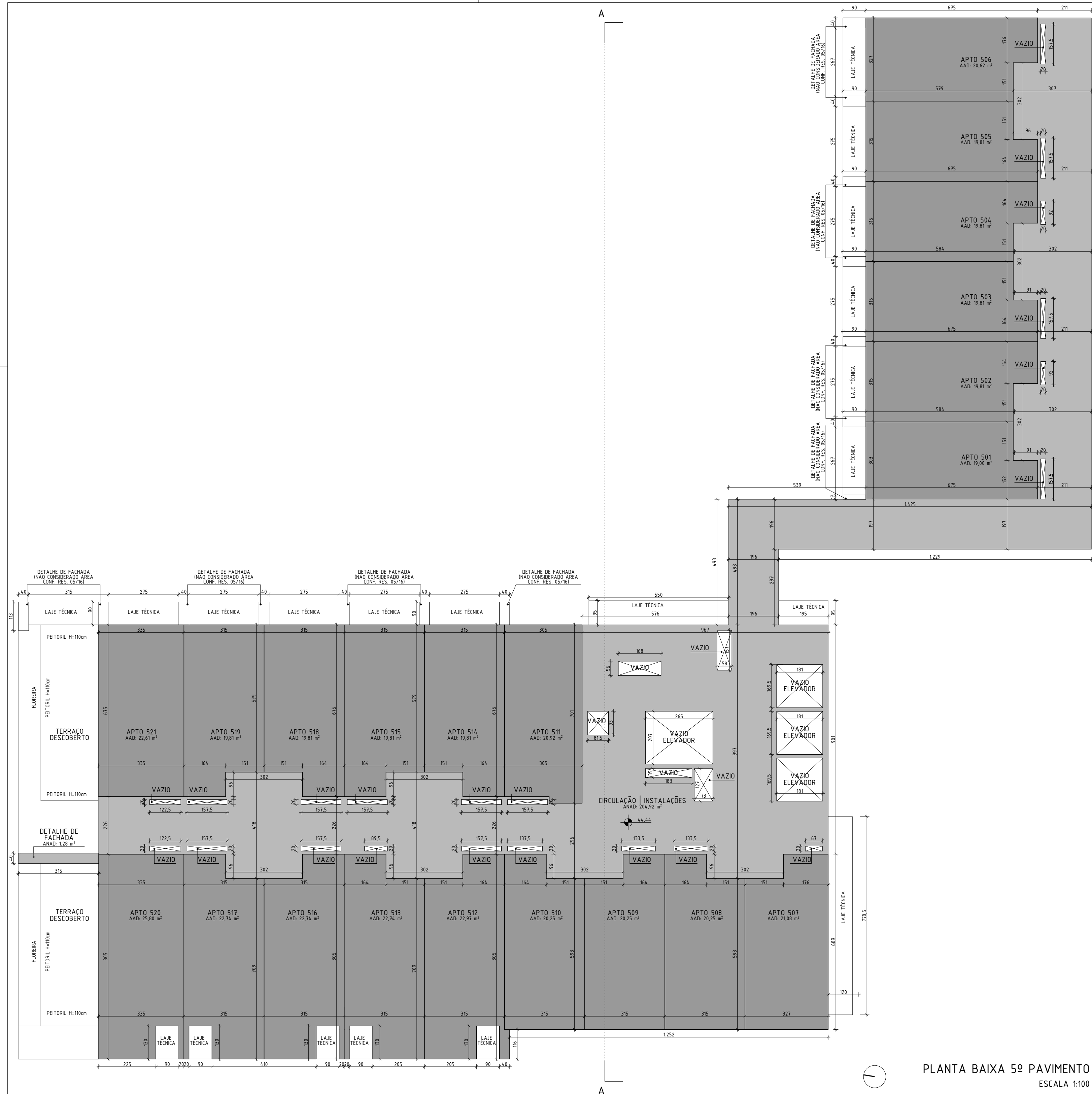
PRANCHA

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARQ-BIM

PROCESSO Nº
 002.3334.08.00.2

PLANTA BAIXA 4º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

005



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 21 PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

PLANTA BAIXA 5º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
Porto Alegre | RS | Brasil
+55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
Associação ASBEA-RS | www.ronaldorezende.com.br

LISANDRA BERLOTTO DE MELO: 73710695015
Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO: 73710695015
Dados: 2022.05.24 11:05:01 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE: 22265899020
Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE: 22265899020
Dados: 2022.05.20 17:31:00 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

MAGNO MOINHOS
ENDERECO
RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

REVISÃO
ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
R02

FASE PROJETO
PL

ESCALA
1:100

DATA
08/04/2022

CONTEÚDO

PRANCHA

PLANTA BAIXA 5º PAVIMENTO

ARQUIVO DIGITAL
P0120-ARQ-BIM

PROCESSO Nº
002.3334.08.00.2

006



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMIÇÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associação ASUREA RS | www.ronaldorezende.com.br

LISANDRA BERLOTTO Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
 Dados: 2022.05.24 11:04:31 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

RONALDO GUIMARAES Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020
 Dados: 2022.05.20 17:31:21 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C. REZENDE | CAU A4713-9
 ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94249-9

MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

REVISÃO
 ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
R02

FASE PROJETO
 PL

ESCALA
 1:100

DATA
 08/04/2022

CONTEÚDO
 PLANTA BAIXA 6º PAVIMENTO

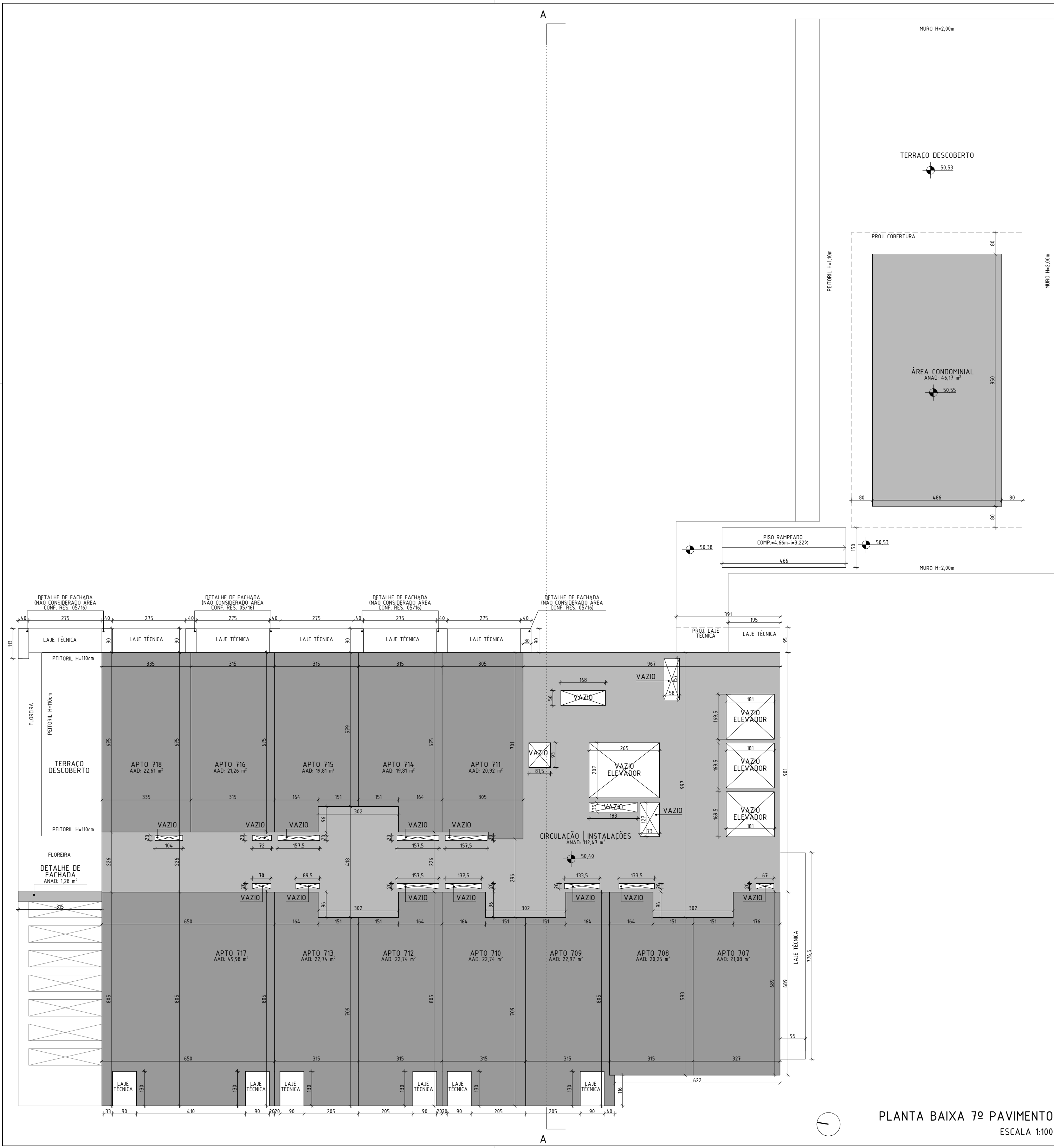
PRANCHA

ARQUIVO DIGITAL
 P0120-ARQ-BIM

PROCESSO Nº
 002.3334.08.00.2

PLANTA BAIXA 6º PAVIMENTO
 ESCALA 1:100

007



LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL
- ÁREA ISENTA

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	AJUSTE ALTURA DO MURO NO TERRAÇO DESCOBERTO, ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO, ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

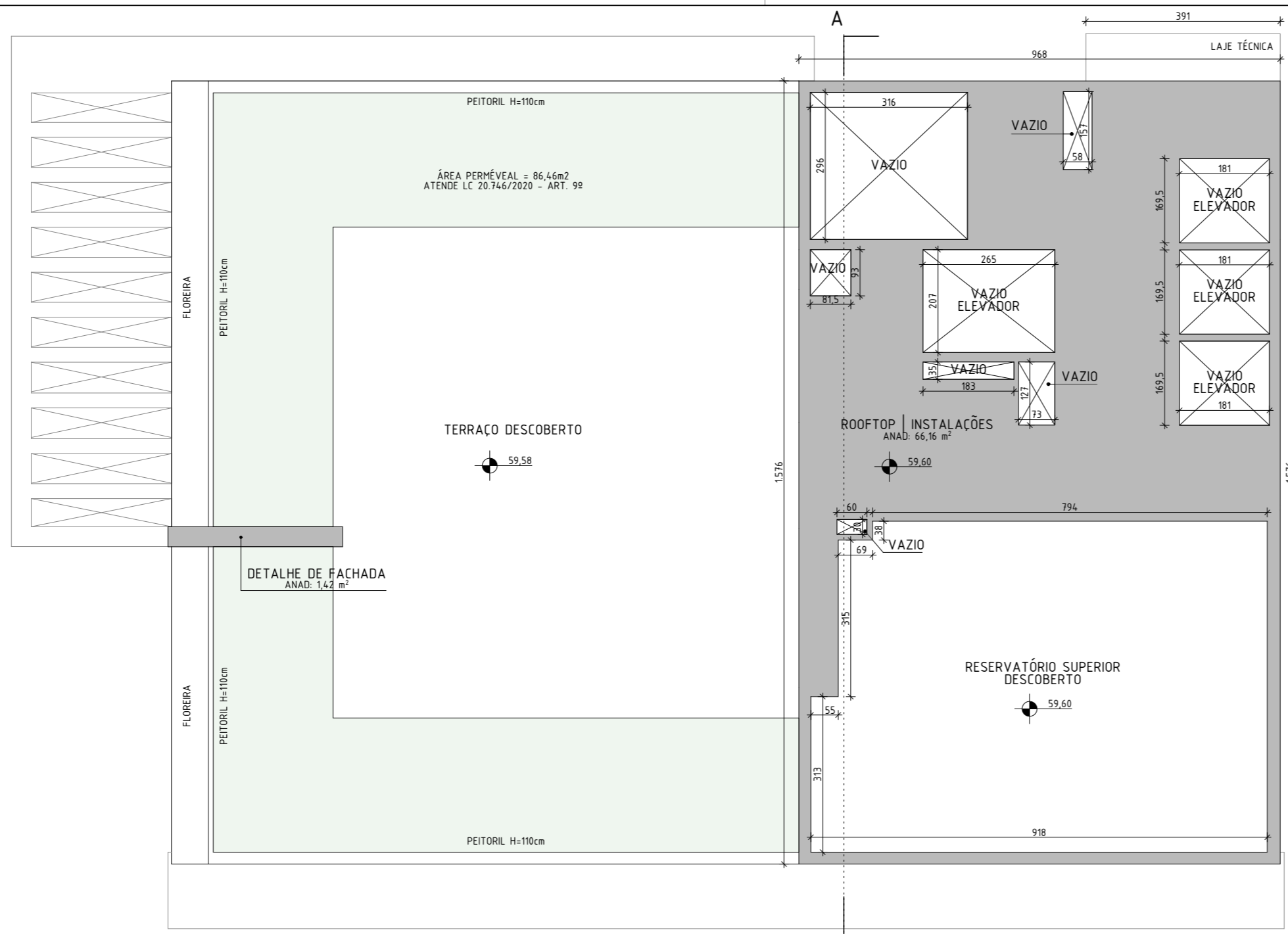
Rua Felipe Neri, 01 | Auxiliadora | CEP: 90440-150
 Porto Alegre | RS | Brasil
 +55 51 3023.8080 | projetos@ronaldorezende.com.br
 Associação AsBEA RS | www.ronaldorezende.com.br

LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015	Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015 Dados: 2022.05.24 11:03:56 -03'00'	ABF DEVELOPMENTS CONSTRUÇÃO
RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020	Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020 Dados: 2022.05.20 17:31:44 -03'00'	ABF DEVELOPMENTS PROPRIETÁRIO

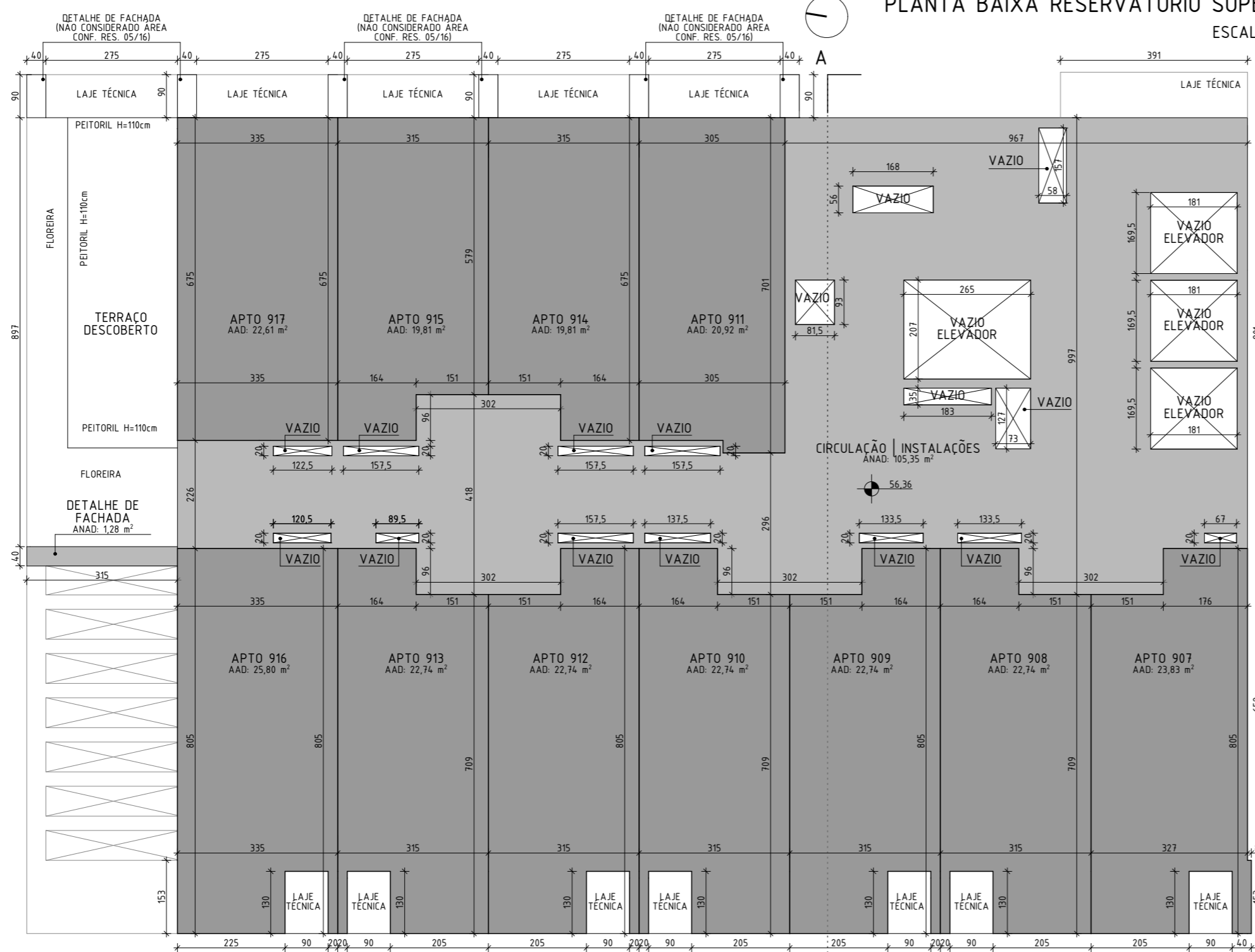
MAGNO MOINHOS
 ENDEREÇO
 RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N
 DESENHO
 ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

FASE PROJETO	REVISÃO	VERSÃO
PL	ARQ. ADRIANA DALMÁS	R02
CONTEÚDO	ESCALA	DATA
PLANTA BAIXA 7º PAVIMENTO	1:100	08/04/2022
ARQUIVO DIGITAL P0120-ARQ-BIM	PROCESSO Nº 002.3334.08.00.2	PRANCHA

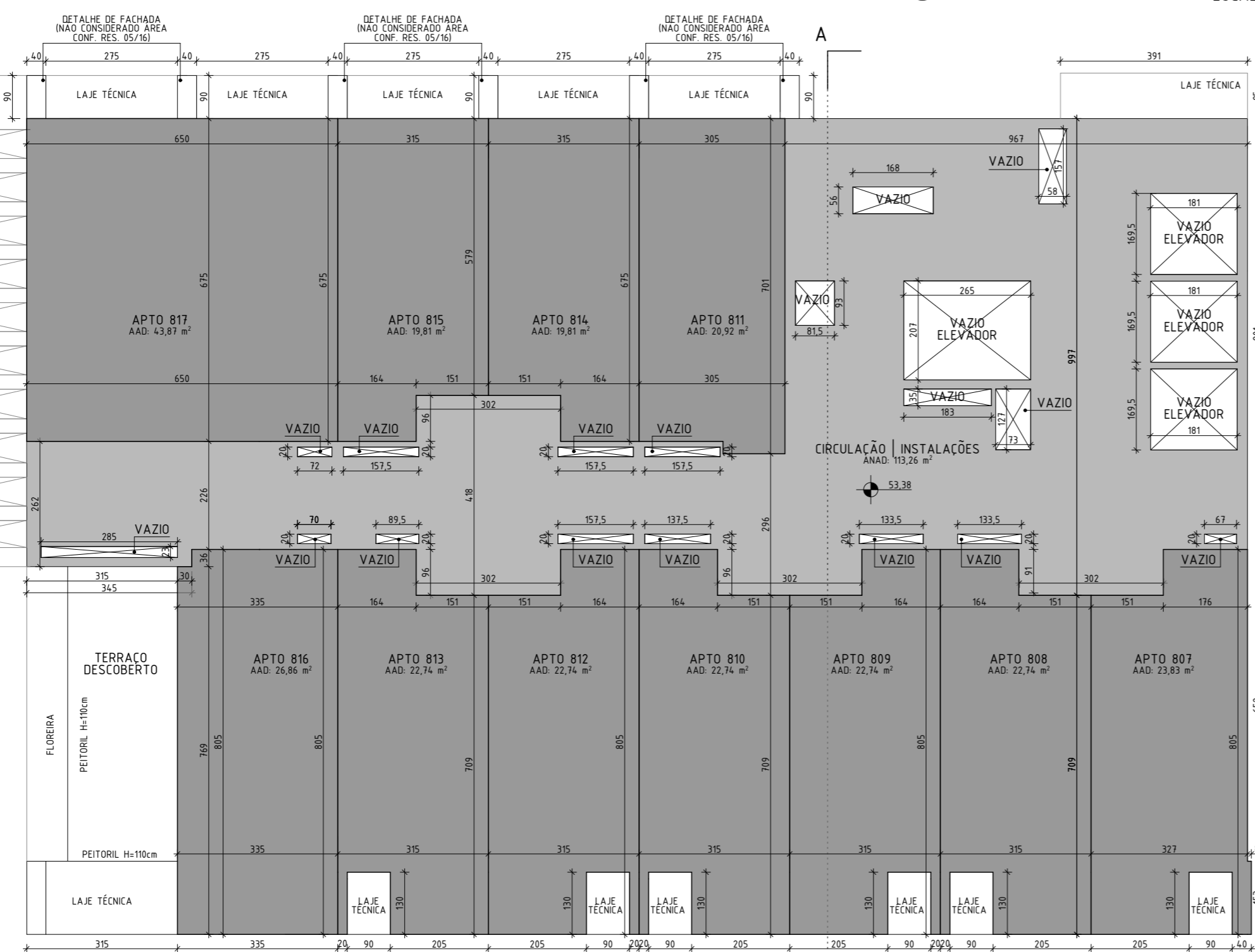
008



PLANTA BAIXA RESERVATÓRIO SUPERIOR
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA 9º PAVIMENTO
ESCALA 1:100



PLANTA BAIXA 8º PAVIMENTO
ESCALA 1:100

LEGENDA ÁREAS

- ÁREA ADENSÁVEL
- ÁREA NÃO ADENSÁVEL

R02	08/04/2022	ARQ. NICHOLE	ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO DOS APARTAMENTOS, MODIFICAÇÃO DA ABA DE COMPARTIMENTAÇÃO DO APTO FINAL 17 DO 9º PAVTO. PARA LAJE TÉCNICA, AJUSTE DA ÁREA NÃO ADENSÁVEL DA CIRCULAÇÃO DO 8º PAVTO. ATUALIZAÇÃO DO PERÍMETRO DAS LAJES TÉCNICAS
R01	04/10/2021	ARQ. NICHOLE	ATUALIZAÇÃO DE ÁREAS CONFORME PROJETO
R00	30/11/2020	ARQ. NICHOLE	EMISSÃO INICIAL
REV.	Estado	RESPONSÁVEL	DISCRIMINAÇÃO

STUDIO RONALDO REZENDE

LISANDRA BERLOTTO
DE MELO:73710695015
Assinado de forma digital por LISANDRA BERLOTTO DE MELO:73710695015
Dados: 2022.05.24 11:03:00 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
CONSTRUÇÃO

RONALDO GUIMARAES
CINTRA
REZENDE:22265899020
Assinado de forma digital por RONALDO GUIMARAES CINTRA REZENDE:22265899020
Dados: 2022.05.20 17:32:13 -03'00'

ABF DEVELOPMENTS
PROPRIETÁRIO

ARQ. RONALDO G.C REZENDE | CAU A4.713-9
ARQ. RAUL TABASNIK REZENDE | CAU A94.249-9

MAGNO MOINHOS
ENDEREÇO
RUA GONÇALO DE CARVALHO, 347 E RUA PINHEIRO MACHADO 122, 140 E S/N

DESENHO
ARQ. NICHOLE BENEDETTI | ARQ. VINICIUS OLIVEIRA

REVISÃO
ARQ. ADRIANA DALMÁS

VERSÃO
R02

FASE PROJETO
PL

ESCALA
1:100

DATA
08/04/2022

CONTEÚDO
PLANTA BAIXA 8º E 9º PAVIMENTOS E RESERVATÓRIO SUPERIOR
ARQUIVO DIGITAL
P0120-ARG-BIM

PROCESSO Nº
002.3334.08.00.2

009



MEMORIAL DESCRITIVO



M A G N O
MOINHOS DE VENTO

DATA: 02/06/2022
VERSÃO: 06

ÍNDICE

1. OBEJTIVO E LOCALIZAÇÃO	5
2. O PROJETO.....	5
3. ACABAMENTOS	6
3.1. ÁREAS PRIVATIVAS APARTAMENTOS.....	6
3.1.1. DORMITÓRIOS	6
3.1.2. COPA/CIRCULAÇÃO	6
3.1.3. BANHO	6
3.1.4. SACADAS (somente nos apartamentos 216, 217, 220, 316, 317, 320, 412, 413, 416, 417, 420, 512, 513, 516, 517, 520, 609, 610, 612, 613, 616, 619, 709, 710, 712, 713, 717, 807 ao 810, 812, 813, 816, 907 ao 910, 912, 913 e 916).....	6
3.1.5. GARDENS (somente nos apartamentos 301 ao 306).....	7
3.1.6. TERRAÇOS (somente nos apartamentos 220, 221, 520, 521, 619, 718, 816 e 917).....	7
3.2. ÁREAS DE USO COMUM (PAVIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS).....	7
3.2.1. HALL/CIRCULAÇÃO	7
3.2.2. SALA DE APOIO	7
3.2.3. LAVABO DE FUNCIONÁRIOS	7
3.2.4. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML)	7
3.2.5. ROUPARIA LIMPA	8
3.2.6. ESCADA	8
3.3. ÁREAS DE USO COMUM TÉRREO	8
3.3.1. RECEPÇÃO/LOUNGE/LOBBY.....	8
3.3.2. SALA DE ATENDIMENTO.....	8
3.3.3. CLÍNICA.....	8
3.3.4. LAVABOS PCD CLÍNICA	8
3.3.5. RESTAURANTE/CAFÉ	8
3.3.6. LAVABOS PNE HIGIENIZAÇÃO	9
3.3.7. COZINHA.....	9
3.3.8. HIGIENIZAÇÃO COZINHA.....	9
3.3.9. LAVABO COZINHA	9
3.3.10. DEPÓSITO RESTAURANTE	9
3.3.11. CIRCULAÇÃO	10
3.3.12. EQUIPAMENTOS DE VAPORES GRAXOS.....	10
3.3.13. RESERVATÓRIO.....	10
3.3.14. ESCADA.....	10
3.4. ÁREAS DE USO COMUM SUBSOLO	10
3.4.1. LAVABO SERVIÇO	10
3.4.2. HALL SOCIAL ELEVADORES.....	10
3.4.3. ESCADA.....	10

3.4.4.	SALA DE PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA E ANTECÂMARA (PLENUM)	10
3.4.5.	ESTACIONAMENTO	11
3.5.	ÁREAS DE USO COMUM COBERTURA (7º PAVTO.).....	11
3.5.1.	FITNESS.....	11
3.5.2.	FITNESS EXTERNO	11
3.5.3.	LAVABO PCD FITNESS.....	11
3.5.4.	CIRCULAÇÃO	11
3.6.	ÁREAS DE USO COMUM COBERTURA (10º PAVTO.).....	11
3.6.1.	TERRAÇO DESCOBERTO.....	11
3.6.2.	LAVABO PCD.....	11
3.6.3.	DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML).....	12
3.6.4.	DEPÓSITO	12
3.7.	ACESSOS VERTICAIS	12
3.7.1.	ELEVADORES SOCIAIS.....	12
3.7.2.	ELEVADORES SERVIÇO.....	12
3.5.	ESTRUTURA	12
3.6.	FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES	12
3.7.	FACHADAS.....	12
3.8.	GUARDA CORPO.....	12
3.9.	PEITORIS.....	12
3.10.	MUROS	13
3.11.	VEDAÇÕES EXTERNAS.....	13
3.12.	VEDAÇÕES INTERNAS	13
3.13.	ESQUADRIAS.....	13
3.14.	PORTAS.....	13
3.15.	INSTALAÇÕES PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO	13
3.16.	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	13
3.17.	GERADOR.....	13
3.18.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	13
3.19.	AQUECIMENTO DE ÁGUA.....	13
3.20.	PISO AQUECIDO.....	13
3.21.	CLIMATIZAÇÃO	13
3.22.	GÁS	13
3.23.	ACÚSTICA.....	14
3.24.	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	14
3.25.	SEGURANÇA.....	14
3.26.	ELEVADORES.....	14
3.27.	PAISAGISMO	14

3.28. CONSIDERAÇÕES GERAIS..... 14

1. OBEJTIVO E LOCALIZAÇÃO

Este memorial descreve os acabamentos do empreendimento residencial service Magno Moinhos, a ser construído na Rua Gonçalo De Carvalho, número 347, na cidade de Porto Alegre – RS.

2. O PROJETO

O empreendimento é um residencial service voltado para a terceira idade, composto por uma torre com os seguintes pavimentos:

Subsolo: lavabo de serviço, escada, hall de elevadores, casa de máquinas da escada pressurizada, plenum, estacionamento.

Térreo: pilotis, lobby, sala de atendimento, circulação, lavabos, hall de elevadores, escada, circulação funcionários, lavabo de funcionários, café, restaurante, cozinha do restaurante, depósito do restaurante, recepção da clínica, lavabo PCD da clínica, clínica, reservatórios inferiores, sala para equipamentos de vapores graxos, gerador, subestação.

2º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, escada, central de gás, estacionamento, sala de segurança, espaço de funcionários, vestiários feminino e masculino, DML geral, lavanderia, 15 (quinze) apartamentos, sendo 3 (três) com sacada e 2 (dois) com terraço privativo.

No Bem inventariado, hall / living, lavabo, administração, lavabo da administração, depósitos, casa de máquinas da piscina, armário, escada e elevador.

3º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, rouparia, escada, 21 (vinte e um) apartamentos, sendo 3 (três) com sacada e 6 (seis) com terraço privativo.

No Bem Inventariado, circulação acesso externo, apoio ao idoso, depósito, lavabos, ateliê, salão de beleza, sala multiuso, sala de cinema, espaço ecumênico, spa, escada, elevador, antecâmara de acesso à piscina e piscina térmica.

4º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, rouparia, escada, 21 apartamentos, sendo 5 (cinco) com sacada.

5º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, rouparia, escada, 21 apartamentos, sendo 5 (cinco) com sacada e 2 (dois) com terraço privativo.

6º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, rouparia, escada, 20 apartamentos, sendo 6 (seis) com sacada e 1 (um) com terraço privativo.

7º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, escada, espaço fitness, fitness externo, 12 (doze) apartamentos, sendo 5 (cinco) com sacada e 1 (um) com terraço privativo.

8º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, escada, 11 (onze) apartamentos, sendo 7 (sete) com sacada.

9º Pavimento: hall de elevadores, circulação, DML, sala de apoio, lavabo de funcionários, escada, 11 (onze) apartamentos, sendo 7 (sete) com sacada e 1 (um) com terraço privativo.

Cobertura: hall de elevadores, circulação, DML, lavabo PNE, depósito, escada, reservatório, terraço descoberto.

As unidades privativas são compostas por dormitório, copa/circulação e banho. Algumas, como citado anteriormente, possuem sacada e/ou terraço, e outras não.

No decorrer deste memorial, são descritos todos os ambientes, com suas especificações de acabamentos.

Os móveis, utensílios e equipamentos serão entregues conforme planilha de **FF&E** anexada. Todos os itens especificados nesta planilha poderão ser alterados por itens similares.

3. ACABAMENTOS

3.1. ÁREAS PRIVATIVAS APARTAMENTOS

3.1.1. DORMITÓRIOS

PISO	Vinílico ou similar
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Poliestireno ou similar
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.1.2. COPA/CIRCULAÇÃO

PISO	Vinílico ou similar
PAREDES	Pintura
RODAPÉ	Poliestireno ou similar
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
METAIS	Cuba em inox. Misturador Acabamentos e registros cromados
TAMPO	Pedra natural ou similar

3.1.3. BANHO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇA	Bacia com caixa acoplada Cuba em louça
METAIS	Misturador Acabamentos e registros cromados
TAMPO	Pedra natural ou similar

3.1.4. SACADAS (somente nos apartamentos 216, 217, 220, 316, 317, 320, 412, 413, 416, 417, 420, 512, 513, 516, 517, 520, 609, 610, 612, 613, 616, 619, 709, 710, 712, 713, 717, 807 ao 810, 812, 813, 816, 907 ao 910, 912, 913 e 916)

PISO	Cerâmico ou porcelanato
-------------	-------------------------

RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Conforme detalhamento de fachada
TETO	Conforme detalhamento de fachada

3.1.5. GARDENS (somente nos apartamentos 301 ao 306)

PISO	Conforme projeto de interiores
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Conforme detalhamento de fachada
TETO	Conforme detalhamento de fachada

3.1.6. TERRAÇOS (somente nos apartamentos 220, 221, 520, 521, 619, 718, 816 e 917)

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Conforme detalhamento de fachada

3.2. ÁREAS DE USO COMUM (PAVIMENTOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS)**3.2.1. HALL/CIRCULAÇÃO**

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.2.2. SALA DE APOIO

PISO	Vinílico, cerâmico, porcelanato ou similar
RODAPÉ	Vinílico, cerâmico, porcelanato ou similar
PAREDES	Pintura ou similar
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
METAIS	Cuba em inox Misturador Acabamentos e registros cromados
TAMPO	Em inox

3.2.3. LAVABO DE FUNCIONÁRIOS

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório com coluna
METAIS	Torneira de mesa Acabamentos e registros cromados

3.2.4. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML)

PISO	Cerâmico ou porcelanato
-------------	-------------------------

RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura ou similar
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Tanque com coluna
METAIS	Torneira de parede, acabamentos e registros cromados

3.2.5. ROUPARIA LIMPA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Pintura

3.2.6. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.3. ÁREAS DE USO COMUM TÉRREO**3.3.1. RECEPÇÃO/LOUNGE/LOBBY**

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Conforme projeto de interiores
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
TAMPO	Pedra natural ou similar

3.3.2. SALA DE ATENDIMENTO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
CUBA	Em inox ou louça
TAMPO	Pedra natural ou similar

3.3.3. CLÍNICA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório suspenso
METAIS	Cuba em inox Misturador Acabamentos e registros cromados

3.3.4. LAVABOS PCD CLÍNICA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório suspenso
METAIS	Misturador Acabamentos e registros cromados Barras de apoio

3.3.5. RESTAURANTE/CAFÉ

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
METAIS	Cuba em inox Misturador, acabamentos e registros cromados
TAMPOS	Pedra natural ou similar

3.3.6. LAVABOS PNE HIGIENIZAÇÃO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório suspenso
METAIS	Misturador Acabamentos e registros cromados Barras de apoio

3.3.7. COZINHA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
METAIS	Mesa com cuba em aço inox
TAMPO	Pedra natural ou similar

3.3.8. HIGIENIZAÇÃO COZINHA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDE	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
METAIS	Conforme projeto de interiores
TAMPO	Conforme projeto de interiores

3.3.9. LAVABO COZINHA

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório com coluna
METAIS	Torneira de mesa, acabamentos e registros cromados

3.3.10. DEPÓSITO RESTAURANTE

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.3.11. CIRCULAÇÃO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Cerâmico ou porcelanato
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.3.12. EQUIPAMENTOS DE VAPORES GRAXOS

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.3.13. RESERVATÓRIO

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.3.14. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.4. ÁREAS DE USO COMUM SUBSOLO**3.4.1. LAVABO SERVIÇO**

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura ou similar
LOUÇA	Tanque com coluna
METAIS	Torneira de parede, acabamentos e registros cromados

3.4.2. HALL SOCIAL ELEVADORES

PISO	Porcelanato ou similar
RODAPÉ	Poliestireno ou similar
PAREDES	Pintura ou similar
TETO	Forro de gesso com pintura

3.4.3. ESCADA

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.4.4. SALA DE PRESSURIZAÇÃO DA ESCADA E ANTECÂMARA (PLENUM)

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.4.5. ESTACIONAMENTO

PISO	Concreto
PAREDES	Pintura
TETO	Pintura

3.5. ÁREAS DE USO COMUM COBERTURA (7º PAVTO.)**3.5.1. FITNESS**

PISO	Vinílico, cerâmico ou similar
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.5.2. FITNESS EXTERNO

PISO	Conforme detalhamento de Paisagismo
PAREDES	Pintura

3.5.3. LAVABO PCD FITNESS

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório suspenso
METAIS	Misturador, acabamentos e registros cromados, barras de apoio

3.5.4. CIRCULAÇÃO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura

3.6. ÁREAS DE USO COMUM COBERTURA (10º PAVTO.)**3.6.1. TERRAÇO DESCOBERTO**

PISO	Cerâmico, porcelanato ou similar
PAREDES	Conforme detalhe de fachada

3.6.2. LAVABO PCD

PISO	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

LOUÇAS	Bacia com caixa acoplada e lavatório suspenso
MATERIAIS	Misturador Acabamentos e registros cromados Barras de apoio

3.6.3. DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA (DML)

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura
LOUÇA	Tanque com coluna
METAIS	Torneira de parede Acabamentos e registros cromados

3.6.4 DEPÓSITO

PISO	Cerâmico ou porcelanato
RODAPÉ	Cerâmico ou porcelanato
PAREDES	Pintura
TETO	Forro de gesso e/ou pintura

3.7. ACESSOS VERTICAIS**3.7.1. ELEVADORES SOCIAIS**

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PORTAS	Acabamento em inox

3.7.2. ELEVADORES SERVIÇO

PISO	Pedra natural ou porcelanato
PORTAS	Acabamento em inox

3.5. ESTRUTURA

A estrutura é convencional em concreto armado com elementos estruturais como paredes em concreto, pilares e vigas, os quais não poderão ser suprimidos.

3.6. FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES

Serão de acordo com o projeto específico de fundações e contenções.

3.7. FACHADAS

Conforme detalhamento de fachada.

3.8. GUARDA CORPO

O guarda-corpo metálico.

3.9. PEITORIS

Os peitoris serão em pedra natural conforme detalhamento da fachada.

3.10. MUROS

Os muros serão em alvenaria, rebocados e pintados.

3.11. VEDAÇÕES EXTERNAS

Nas vedações externas predominam paredes em alvenaria.

3.12. VEDAÇÕES INTERNAS

As paredes entre as unidades privativas serão em drywall. As paredes das áreas condominiais serão em alvenaria.

3.13. ESQUADRIAS

As esquadrias do empreendimento serão em alumínio com vidros.

3.14. PORTAS

As portas de acesso às unidades privativas serão em madeira.
As portas internas das unidades privativas serão em madeira.

Demais portas das áreas condominiais serão em madeira, alumínio, ferro ou vidro, de acordo com o projeto arquitetônico.

3.15. INSTALAÇÕES PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Será de acordo com o projeto específico de PPCI – Projeto de Proteção Contra Incêndio.

3.16. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

A iluminação será em led. Alguns ambientes de passagem terão sensores de presença, como escadas, circulações e estacionamentos.

Os interruptores e tomadas serão da marca Siemens ou similar.

3.17. GERADOR

O gerador atenderá 100% da carga do empreendimento.

3.18. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

As tubulações de água fria e esgoto serão da marca Tigre, Amanco ou similar. As redes de esgoto na projeção das unidades privativas terão atenuação acústica.

3.19. AQUECIMENTO DE ÁGUA

O sistema de aquecimento da água de consumo do empreendimento e da água da piscina será feito através de uma central térmica composta por reservatório térmico e caldeira com queimador a gás natural.

3.20. PISO AQUECIDO

O piso aquecido será elétrico e será instalado nos banhos das unidades privativas na área externa ao box do chuveiro.

3.21. CLIMATIZAÇÃO

O sistema de climatização das unidades privativas será do tipo split system.

O sistema de climatização das áreas de uso comum seguirá projeto específico de climatização.

3.22. GÁS

O empreendimento será abastecido com gás natural (GN).
Nas unidades privativas não será entregue ponto de gás.
Terá ponto de gás na cozinha do restaurante e no ambiente da caldeira para abastecimento do sistema de aquecimento de água.

3.23. ACÚSTICA

O empreendimento possui projeto acústico.

3.24. IMPERMEABILIZAÇÃO

A impermeabilização será executada conforme projeto específico. Serão impermeabilizadas as sacadas e terraços, lajes descobertas, cobertura, boxes dos banhos, piscina, contenções e vigas de baldrame.

3.25. SEGURANÇA

O sistema de segurança seguirá projeto específico de segurança.

3.26. ELEVADORES

Os elevadores do empreendimento serão com acabamento da cabine em inox e serão das marcas Thyssen Krupp, Atlas Schindler ou Otis.

3.27. PAISAGISMO

Será conforme projeto específico de paisagismo.

3.28. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A maquete e as imagens do folder de vendas com plantas humanizadas do imóvel poderão apresentar variações em relação à obra final em função do desenvolvimento dos projetos executivos, da necessidade de adequabilidades técnicas ou do atendimento legal.

Os pisos e revestimentos de madeira, bem como os revestimentos e tampos de granitos e mármore estão sujeitos à variação de tonalidade, cor de veios, características de materiais provenientes da natureza.

Os materiais aplicados serão sempre de reconhecida qualidade junto ao mercado de materiais de construção. As padronagens serão definidas pelo projeto arquitetônico, de maneira a se obter harmonia e bom gosto na caracterização final do empreendimento.

O empreendimento não oferece a opção de personalização das unidades privativas. Estas serão entregues conforme projeto padrão e não poderão sofrer alterações posteriormente por parte do proprietário.

As definições de equipamentos e acabamentos são referenciais, podendo sofrer revisão nos seus modelos, especificações e quantidades; bem como nos projetos por questões técnicas e disponibilidade de material.

No interesse do bom andamento da obra, a Incorporadora, a critério próprios, poderá substituir qualquer especificação de padrão de qualidade do referido material, quando da época para qual sua compra tenha sido programada, encontrar dificuldades em sua aquisição.

Serão admitidas atualizações tecnológicas pela construtora durante a execução da obra, para substituição de sistemas ou equipamentos definidos em projeto aprovado, garantindo-se ao comprador vantagens com as possíveis mudanças, justificadas na relação custo benefício, sem qualquer depreciação das qualidades técnicas originais do imóvel, não correspondendo ainda ao comprador qualquer ônus ou bonificação gerada por novas soluções.

Não serão permitidas visitas dos clientes em determinadas etapas da obra. Em etapas pré-definidas pela Incorporadora, deverá ser agendada a visita com Arquiteto(a) ou Engenheiro(a) responsável pela obra.

Poderão ocorrer variações de medidas nas áreas totais reais e privativas das unidades na ordem de 5% para mais ou para menos.

Com o desenvolvimento dos projetos complementares poderão ocorrer variações na posição dos equipamentos, golas, vãos de janelas, etc., por adaptação às necessidades do projeto.

PLANILHA FF&E MAGNO MOINHOS

ÁREAS CONDOMINIAIS

SUBSOLO

LAVABO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	1
Papeleira	1
Lixeira inox com pedal	1
Espelho 70x100cm	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1

TÉRREO

CLÍNICA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Colchão para maca sob medida	1
Escada 2 degraus para macas de massagem	1
Cadeira	4
Cadeira com rodízio	2
Luminária pendente	1
Cabideiro	3
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira com tampa e pedal 20 l (Infectante)	1
Lixeira com tampa e pedal 20 l (Comum)	1
Caixa Curativo	4
Termômetro Clínico	1
Oxímetro de Pulso	1
Esfigmomanômetro	1
Estetoscópio	1
Oftalmoscópio	1
Otoscópio	1
Negatoscópio de 1 corpo	1
Balança Antropométrica até 200 kg	1

DMLs CLÍNICA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Suporte de Humer	2
Lixeira com tampa e pedal 50 l	2

Lixeira com tampa e pedal 50 l	2
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1

LAVABO CLÍNICA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	1
Lixeira inox com pedal	1
Espelho 70x100cm	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1

RECEPÇÃO/ LOBBY	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria para bancada conforme projeto específico de interiores	
Cadeira com rodízio	2
Computador	2
Telefone	2
Lixeira inox 5 l	1
Sofá	1
Mesa de centro	1
Banco em madeira	2
Vaso de planta em concreto	2
Luminária pendente	1
Quadro de parede	2

LAVABOS HIGIENIZAÇÃO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	2
Papeleira	2
Lixeira inox com pedal	2

HIGIENIZAÇÃO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira com tampa e pedal 50 l	1

SALA DE ATENDIMENTO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Mesa redonda	1
Cadeira	4
SmartTV 55"	1
Luminária pendente	1
Cortina	1

Vaso de planta em concreto	2
Dispenser de álcool gel	1
Lixeira com tampa e pedal 20 l	1

CAFÉ	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Poltrona	4
Poltrona	1
Mesa de centro	1
Mesa lateral	3
Banqueta	3
Frigobar 85 litros	1
Forno micro-ondas 32L Inox	1
Forno elétrico de embutir 105L Inox	1
Cafeteira elétrica (expresso)	1
Cafeteira industrial automática	1
Estufa para salgados com 6 bandejas	1
Computador	1
Luminária pendente	1
Vaso de planta em concreto	4
Xícara de café com pires em porcelana branca	147
Xícara de chá com pires em porcelana branca.	147
Colher de inox tamanho café	147
Colher de inox tamanho chá	147

RESTAURANTE	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Mesa redonda	7
Mesa retangular	8
Cadeira de madeira estofada com tecido impermeabilizado	60
Smart TV 55"	1
Buffet conforme projeto específico	1
Vaso de planta em concreto	2
Luminária pendente	2
Dispenser de álcool gel	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Quadros decorativos	2
Lixeira com tampa e pedal 50 l (lixo orgânico)	1
Lixeira com tampa e pedal 50 l (lixo comum)	1
Açucareiro com colher	15
Porta guarda-napo inox	15
Trilho de mesa em tecido 120x40 cm	48
Jogo americano de mesa em tecido 30x40 cm	84
Colher de sopa inox	268
Faca de mesa inox	268
Garfo de mesa inox	268

Colher de sobremesa inox	134
Prato de refeição	201
Prato de sobremesa	134
Tigela para sopa	134
Copo	268
Bandeja de refeição	132

COZINHA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Balança tipo plataforma	1
Carro para transporte	1
Lixeira com tampa e pedal 20 l	4
Pallet de poliuretano 1x1 m	2
Amaciador de bifés em inox	1
Batedeira	2
Cafeteira elétrica (expresso)	1
Carro multi uso para transporte de bandejas térmicas, estrutura em aço inoxidável	2
Cortador de frios elétrico	1
Extrator de sucos	2
Liquidificador doméstico	3
Liquidificador industrial 4 litros	1
Sandueicheira	2
Picador de carnes elétrico	1
Assadeira alta, retangular, em alumínio. Dimensão: 20,5x29,7x5,2	2
Assadeira alta, retangular, em alumínio. Dimensão: 25x36,0x5,8	2
Assadeira alta, retangular, em alumínio. Dimensão: 29x40,6x6,3	2
Assadeira alta, retangular, em alumínio. Dimensão: 32,6x46,7x6,7	2
Assadeira retangular, em alumínio. Dimensão: 20,5x29,7x3,5	2
Assadeira retangular, em alumínio. Dimensão: 23,5x33,4x3,7	2
Assadeira retangular, em alumínio. Dimensão: 26,2x37,4x3,9	2
Assadeira retangular, em alumínio. Dimensão: 29,5x41,3x4,1	4
Assadeira retangular, em alumínio. Dimensão: 32,4x46,5x4,3	4
Bacia de alumínio com 11,0 (cm) A x 45 (cm) D	2
Bacia de alumínio com 12,0 (cm) A x 55 (cm) D	3
Bacia de alumínio com 15,0 (cm) A x 65 (cm) D	2
Bacia de alumínio com 4,5 (cm) A x 20 (cm) D	3
Bacia de alumínio com 8,0 (cm) A x 30 (cm) D	2
Balde em alumínio. Capacidade 12 litros	2
Batedor de carne em polipropileno	4
Caçarola 2 alças inteiriças 28 cm - 06 L Material: Alumínio Fundido	8
Caçarola 2 alças inteiriças 36 cm - 13 L -Material: Alumínio Fundido	6
Caçarola 2 alças inteiriças 45 cm - 26 L -Material: Alumínio Fundido	4
Caçarola 2 alças inteiriças 55 cm - 45 L - Material: Alumínio Fundido	2
Caldeirão de alumínio fundido 2 alças inteiriças. Capacidade 10,3 litros.	2
Caldeirão de alumínio fundido 2 alças inteiriças. Capacidade 20 L.	2
Caldeirão de alumínio fundido 2 alças inteiriças. Capacidade 45,0 litros.	2
Caneca plástica tipo merenda para chá e leite	2
Caneca térmica, sem tampa, fabricado em ABS, capacidade 320 ml.	2
Canecão de alumínio. Capacidade (lt.): 1,90.	2

Canecão de alumínio. Capacidade (lt.): 2,10.	2
Canecão de alumínio. Capacidade (lt.): 4,50.	2
Canecão de alumínio. Capacidade (lt.): 7,50.	2
Carro cuba aço inox com tampo para transporte de pães	3
Chaira estriada imantada 10" em inox com cabo em polietileno	3
Colher em aço inox, para arroz	6
Concha em aço inox, 300 ml	6
Concha em aço inox, 100 ml	6
Cortador de Legumes Manual. Estrutura em alumínio/aço cromado, com navalha de 10 mm	3
Cutelo 6" em inox com cabo em polietileno	3
Descascador de legumes e outros afins	6
Escumadeira em inox, tamanho grande	6
Escumadeira em inox, tamanho médio	6
Espátula de confeiteiro 8" em inox com cabo em polietileno	4
Espátula em inox c/ cabo de madeira lâmina 32x100mm	6
Espátula fritura 5" x 2 1/2 em inox com cabo em polietileno	6
Espátula p/ bolo 6x2 1/4" em inox com cabo em polietileno	6
Espátula raspador 5.1/2 x 4" em inox com cabo em polietileno	6
Faca açougueiro 14" em inox com cabo em polietileno	4
Faca de desossar 6" em inox com cabo em polietileno	4
Faca de filetear 8" em inox com cabo em polietileno	4
Faca p/ carne 8" em inox com cabo em polietileno	4
Faca p/ frango com lâmina fio duplo 3" em inox com cabo em polietileno	4
Faca p/ legumes e frutas 3" em inox com cabo em polietileno	4
Faca p/ legumes e frutas 4" em inox com cabo em polietileno	4
Faca para Enxerto de Pele com Lâmina 6 polegadas	4
Faca passador 10" em inox com cabo em polietileno	4
Frigideira com cabo de alumínio 28 cm	4
Frigideira com cabo de alumínio 36 cm	4
Garrafa Térmica de 1 litro	6
Garrafa térmica de 6 litros	6
Jarra em inox, capacidade 2 l	6
Jarra em inox. Capacidade para 2 litros	6
Máquina para amassar batatas de mesa	2
Martelo de carne em polipropileno com cabo em aço inox	2
Pá para alta temperatura - teflon com cabo em inox tamanho grande dimensões: 2,5x10x120cm	4
Pá para caldeirão com cabo em polietileno c/ 8 furos. Dimensão: 2x8x90cm.	4
Pá para caldeirão côncavo com cabo em inox. Dimensão: 12x100cm.	4
Pá para caldeirão côncavo com cabo em inox. Dimensão: 12x120cm.	4
Panela de pressão 11,4 litros (fechamento externo)	2
Panela de pressão 20,8 litros (fechamento externo)	2
Panela de pressão 7 litros (fechamento externo)	2
Panela tipo tacho, em alumínio, capacidade p/ 10 l	2
Panela tipo tacho, em alumínio, capacidade 30 l	2
Passador de arroz (escorredor). Capacidade: 35,00 litros	2
Passador de arroz (escorredor). Capacidade: 9,25 litros	2
Passador de macarrão (escorredor). Capacidade: 9,25 litros	2

Pegador em aço inox para massa	6
Placa de corte de carne, com pegador. Com canaleta. Dimensão: 0,5x21,5x33,5. Em polietileno	2
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,0x30x50cm (vegetais)	4
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,5x30x50cm (carnes)	4
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,5x30x50cm (laticínio)	2
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,5x30x50cm (assados)	2
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,5x30x50cm (aves)	4
Placa de corte em polietileno na dimensão 1,5x30x50cm (peixes)	2
Porta guardanapos de papel em inox	2
Ralador em inox, tamanho grande	4
Raspador 3"x6" em inox com cabo em polietileno	4
Refresqueira 2 Sabores.	4
Filtro refrigerado de parede. (Cozinha + locais de internação + sala de recreações)	6
Rolo para massa profissional. Em polietileno. Dimensão: 7x40cm	2
Tacho Paella com tampa 30 cm	2
Tacho Paella com tampa 60 cm	2
Travessa em inox, oval, 45 cm	5
Travessa em inox, oval, 30 cm	5
Travessa em inox, oval, 20 cm	5
Estante de Prateleira 100x40x150 inox com 4 andares	1
Estante prateleiras 110x40x200 em inox com 6 andares	7
Estante prateleiras 130x40x200 em inox com 6 andares	1
Bancada com cuba dupla panela inferior prateleira superior em inox 220x70	1
Balcão refrigerado de encosto 230x50	1
Balcão refrigerado 170x65	1
Prateleira superior de condimentos 200x30	1
Balcão com pia e panela 280x65	1
Prateleiras aéreas 100x35	6
Forno combinado 90x90	2
Fogão com 6 queimadores, 2 fritadeiras, chapa e forno 280x120	1
Coifa de parede fogão e forno 520x130 dividida em duas partes fogão e forno	1
Termômetro (1 para cada equipamento)	3
Espelho 70x100cm	1
Dispenser de sabonete líquido	3
Dispenser papel toalha	3
Dispenser álcool gel	3
Lixeira inox com pedal	1

2º PAVIMENTO

SALA MULTIUSO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Poltrona	13
Sofá com 2 braços, 2,70 m	1
Banco estofado	1

Mesa redonda	1
Cadeira	4
Mesa lateral	4
Mesa de centro	2
Aparador	1
Cristaleira	1
Pendente	2
Lareira de etanol	1
Smart TV 55"	1
Cafeteria espressa	1
Abajour	2
Quadro de parede	6
Vaso de planta	3
Conjunto de cortinas	1

SALDA DA ADMINISTRAÇÃO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Mesa redonda	1
Cadeira	4
Mesa de trabalho	4
Cadeira com rodízio	4
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	

LAVABOS	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	2
Lixeira inox com pedal	2
Espelho 70x100cm	2
Dispenser de sabonete líquido	2
Dispenser papel toalha	2
Dispenser álcool gel	2

ESPAÇO FUNCIONÁRIOS	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Cadeira	8
Mesa retangular para 04 pessoas	2
Purificador de água	1
Micro-ondas 30 L	1
Refrigerador	1
Lixeira com tampa e pedal 50 l	2
Dispenser de álcool gel	1
Dispenser papel toalha	1

VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS FEMININO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Dispenser de sabonete líquido	3
Dispenser papel toalha	2
Dispenser álcool gel	2

Lixeira com tampa e pedal 50 l	2
Lixeira com tampa e pedal 20 l	4
Suporte de papel higiênico	4
Espelho 300x100cm	1
Armário	1

VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS MASCULINO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira com tampa e pedal 50 l	1
Lixeira com tampa e pedal 20 l	2
Suporte de papel higiênico	2
Espelho 150x100cm	1
Armário	1

SALA SEGURANÇA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cadeira com rodízio	1
Bancada de melamina branca com 04 gavetas conf. Projeto específico de marcenaria	1
Lixeira com tampa e pedal 10 l	1

DML GERAL	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Carro de transporte de Lixo infectante	3
Carro de transporte de lixo comum	3
Aspirador de Pó e Líquidos Industrial	2
Container de Guarda de Lixo Infectante	3
Container de Guarda de Lixo Comum	3

LAVANDERIA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Máquina Lava e Seca	2
Lixeira com tampa e pedal 50 l (infectante)	1
Lixeira com tampa e pedal 50 l (comum)	1
Pallat de Poliuretano 1 x 1 m	2

MOBILIÁRIO SOLTO EXTERNO JARDIM	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cadeira	4
Mesa	1
Poltrona	12
Mesa lateral	2
Sofá 3 lugares	2
Lareira ecológica	1
Banco madeira	2
Playground infantil	1

3º PAVIMENTO**SALA MULTIUSO**

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Poltrona	14
Cadeira	4
Mesa lateral	3
Mesa redonda	1
Aparador	1
Pendente de cristal	1
Smart TV 55"	1
Lareira de etanol	1
Pendente	1
Cafeteira espressa	1
Abajur	3
Quadro de parede	6
Espelho 2x2 m sala de jogos	1
Conjunto de cortina	1

CINEMA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Poltrona reclinável	9
Smart TV 75"	1
Conjunto de cortina (dimensão 1 x 260x350cm + 2x 130x350cm)	1
Home Theater system	1

SALÃO DE BELEZA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Cadeira de cabelereiro giratória com braços e escosto de cabeça e pés - cor preta.	2
Lavatório	1
Aquecedor para lavatório	1
Combo manicure Dompel	3
Sofá com 2 braços	1
Autoclave 5 litros - 110V	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira inox com pedal	1
Cortina	1
Espelho oval	3

ATELIER

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	

Mesa de trabalho	1
Cadeira	8
Pendente	2
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira inox com pedal	1
Cortina	1
Vaso de planta	3

PISCINA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Poltrona	3
Mesa de apoio	1
Vaso	4

SPA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Maca para massagem	2
Aparador de apoio	1
Escada 2 degraus para acesso à maca	2
Poltrona	1
Cortina	1
Cabide	2
Travasseiro	2
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira inox com pedal	1

ESPAÇO ECUMÊNICO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Poltrona	6
Cortina	1
Quadro de parede	1

SALA DE APOIO AO IDOSO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Cadeira com rodízio	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Desfibrilador Externo Automático - DEA	1
Esfigmomanômetros	1
Estetoscópio	1
Termômetro Clínico	1

Chamada de Enfermagem - Central	1
Cilindro de Oxigênio 1 m ³	2
Cadeira de Rodas	2
Sistema de Transferência de Paciente	1
Carro de Transporte de Medicamentos	1
Carro Curativo	1
Carro de Transporte de Cilindro de Oxigênio 1 m ³	2
Máscara de Nebulização	1
Lixeira com tampa e pedal (Infectante)	1
Lixeira com tampa e pedal (Comum)	1

DEPÓSITO SALA DE APOIO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Estante prateleiras em inox com 6 andares	1

LAVABOS CASARÃO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	3
Lixeira inox com pedal	3
Espelho 70x100cm	3
Dispenser de sabonete líquido	3
Dispenser papel toalha	3
Dispenser álcool gel	3

7º PAVIMENTO

ACADEMIA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Espelho 300x220 cm	1
Purificador de água	1
Smart TV 42" fixada com suporte de tv de teto	1
Barra de ballet	1
Esteira ergométrica	1
Aparelho elíptico	1
Bicicleta ergométrica horizontal	1
Abductor	1
Espalдар alongamento	1
Kit halteres	1
Bola de alongamento	2
Step injetado	1
Kit fitas de suspensão	1
Kit Rubber Band regulável	1
Kit 3 faixas elásticas	2
Colchonete	4
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1
Lixeira inox com pedal	1

LAVABO DA ACADEMIA	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	1
Lixeira inox com pedal	1
Espelho 70x100cm	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1

GERAL ENTRE 2º E 8º PAVIMENTO

CIRCULAÇÃO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Dispenser de sabonete líquido	24
Dispenser papel toalha	24
Dispenser álcool gel	24

SALA DE APOIO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Cadeira com rodízio	8
Dispenser de sabonete líquido	8
Dispenser papel toalha	8
Dispenser álcool gel	8
Desfibrilador Externo Automático - DEA	8
Esfigmomanômetros	24
Estetoscópio	24
Termômetro Clínico	24
Chamada de Enfermagem - Central	8
Cilindro de Oxigênio 1 m ³	8
Cadeira de Rodas	8
Cadeira de Banho	8
Sistema de Transferência de Paciente	8
Carro de Transporte de Medicamentos	8
Carro Curativo	8
Carro de Transporte de Cilindro de Oxigênio 1 m ³	8
Máscara de Nebulização	32
Comadre de inox	32
Papagaio de inox	32
Lixeira com tampa e pedal (Infectante)	8
Lixeira com tampa e pedal (Comum)	8

LAVABO	
DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	8
Lixeira inox com pedal	8
Espelho 70x100cm	8
Dispenser de sabonete líquido	8

Dispenser papel toalha	8
Dispenser álcool gel	8

DML e ROUPARIA

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Carro funcional de limpeza para tarefas de higiene e transporte de resíduos.	8
Carrinho plástico limpeza para arrumadeira/governança, aberto	8
Lixeira com tampa e pedal	16

ROOFTOP

MOBILIÁRIO SOLTO EXTERIOR

DESCRIÇÃO	QUANT.
Cadeira	12
Mesa redonda	2
Poltrona	4
Mesa lateral	6
Sofá 3 lugares	2
Lareira ecológica	1

LAVABO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Cabideiro	1
Lixeira inox com pedal	1
Espelho 70x100cm	1
Dispenser de sabonete líquido	1
Dispenser papel toalha	1
Dispenser álcool gel	1

DML, ROUPARIA e DEPÓSITO

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Carro funcional de limpeza para tarefas de higiene e transporte de resíduos.	1
Carrinho plástico limpeza para arrumadeira/governança, aberto	1
Lixeira com tampa e pedal	2

ÁREAS UNIDADES PRIVATIVAS

LISTAGEM TOTAL DE ITENS

EQUIPAMENTOS, MÓVEIS, ENXOVAL DAS UNIDADES

DESCRIÇÃO	QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores	
Micro-ondas de mesa 21 litros branco	132

Frigobar branco	132
Arandela Cor preto	134
Smart TV 42"	134
Quadro de parede	402
Cama box solteiro	134
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs	132
Cadeira	66
Mesa redonda	51
Cadeira para interior	4
Mesa redonda para interior	2
Puff	2
Poltrona	2
Rack para TV	2
Abajour	2
Cortina sintética 2x200cm H=250cm	132
Cortina sintética 4x300cm H=250cm	16
Lençol solteiro	260
Lençol casal	6
Lençol de baixo solteiro	268
Cobertor solteiro	260
Cobertor casal	6
Forro de colchão solteiro	268
Fronha	268
Travesseiro	268
Colchão	134
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m	536
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m	402
Toalha de piso	264

BANHEIROS DAS UNIDADES

DESCRIÇÃO	QUANT.
Kit de acessórios	132
Lixeira inox pequena	132
Espelho 150x100 cm	132

DISCRIMINAÇÃO POR TIPOLOGIA

DELUXE

	Repetições	77
DORMITÓRIO		QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		1
Quadro de parede		3
Smart TV 42"		1
Cama box solteiro		1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs		1

Cortina sintética 2x200cm H=250cm	1
Lençol solteiro	2
Lençol de baixo solteiro	2
Cobertor solteiro	2
Forro de colchão solteiro	2
Fronha	2
Travesseiro	2
Colchão	1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m	4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m	3
Toalha de piso	2
BANHEIRO	QUANT.
Kit de acessórios	1
Lixeira inox pequena	1
Espelho 150x100 cm	1

DELUXE GONÇALO		
	Repetições	3
		QUANT.
DORMITÓRIO		
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		1
Quadro de parede		3
Smart TV 42"		1
Cama box solteiro		1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs		1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm		1
Cortina sintética 4x300cm H=250cm		1
Lençol solteiro		2
Lençol de baixo solteiro		2
Cobertor solteiro		2
Forro de colchão solteiro		2
Fronha		2
Travesseiro		2
Colchão		1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m		4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m		3
Toalha de piso		2
BANHEIRO		QUANT.
Kit de acessórios		1
Lixeira inox pequena		1
Espelho 150x100 cm		1

GARDEN		
	Repetições	33
		QUANT.
DORMITÓRIO		
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		

Micro-ondas de mesa 21 litros branco	1
Frigobar branco	1
Arandela cor preto	1
Quadro de parede	3
Smar TV 42"	1
Cama box solteiro	1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs	1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm	1
Lençol solteiro	2
Lençol de baixo solteiro	2
Cobertor solteiro	2
Forro de colchão solteiro	2
Fronha	2
Travesseiro	2
Colchão	1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m	4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m	3
Toalha de piso	2
BANHEIRO	QUANT.
Kit de acessórios	1
Lixeira inox pequena	1
Espelho 150x100 cm	1
ÁREA EXTERNA	QUANT.
Cadeira	1
Mesa redonda	1

GARDEN GONÇALO		
	Repetições	3
DORMITÓRIO		QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		1
Quadro de parede		3
Smar TV 42"		1
Cama box solteiro		1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs		1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm		1
Cortina sintética 4X300cm H=250cm		1
Lençol solteiro		2
Lençol de baixo solteiro		2
Cobertor solteiro		2
Forro de colchão solteiro		2
Fronha		2
Travesseiro		2
Colchão		1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m		4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m		3
Toalha de piso		2

BANHEIRO		QUANT.
Kit de acessórios		1
Lixeira inox pequena		1
Espelho 150x100 cm		1
ÁREA EXTERNA		QUANT.
Cadeira		1
Mesa redonda		1

GARDEN PLUS		
	Repetições	6
DORMITÓRIO		QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		1
Quadro de parede		3
Smar TV 42"		1
Cama box solteiro		1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs		1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm		1
Lençol solteiro		2
Lençol de baixo solteiro		2
Cobertor solteiro		2
Forro de colchão solteiro		2
Fronha		2
Travesseiro		2
Colchão		1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m		4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m		3
Toalha de piso		2
BANHEIRO		QUANT.
Kit de acessórios		1
Lixeira inox pequena		1
Espelho 150x100 cm		1
ÁREA EXTERNA		QUANT.
Cadeira		2
Mesa		1

PREMIÈRE		
	Repetições	8
DORMITÓRIO		QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		1
Quadro de parede		3
Smart TV 42"		1
Cama box solteiro		1

Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs	1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm	1
Cortina sintética 4X300cm H=250cm	1
Lençol solteiro	2
Lençol de baixo solteiro	2
Cobertor solteiro	2
Forro de colchão solteiro	2
Fronha	2
Travesseiro	2
Colchão	1
Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m	4
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m	3
Toalha de piso	2
BANHEIRO	QUANT.
Kit de acessórios	1
Lixeira inox pequena	1
Espelho 150x100 cm	1
ÁREA EXTERNA	QUANT.
Cadeira	2
Mesa	1

PRESIDENCIAL		
	Repetições	2
DORMITÓRIO		QUANT.
Marcenaria conforme projeto específico de interiores		
Micro-ondas de mesa 21 litros branco		1
Frigobar branco		1
Arandela cor preto		2
Pendente		1
Quadro de parede		6
Smart TV 42"		2
Cama box solteiro		2
Cadeira		2
Mesa redonda		1
Mesa lateral		1
Puff		1
Poltrona		1
Rack para TV		1
Abajour		1
Ar condicionado Split Q/F 9000 BTUs		1
Cortina sintética 2x200cm H=250cm		1
Cortina sintética 4X300cm H=250cm		1
Lençol casal		2
Lençol de baixo solteiro		4
Cobertor casal		4
Forro de colchão solteiro		4
Fronha		4
Travesseiro		4
Colchão		2

Toalha de banho 0,70 m x 1,40 m	8
Toalha de rosto 0,50 m x 0,80 m	6
Toalha de piso	2
BANHEIRO	QUANT.
Kit de acessórios	1
Lixeira inox pequena	1
Espelho 150x100 cm	1
ÁREA EXTERNA (apenas unidade 717)	QUANT.
Cadeira	2
Mesa	1