

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO  
PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**

Os proprietários de unidades integrais e unidades em multipropriedade, nos termos da Lei 13.777/18, do condomínio **PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciais neste documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades inteiras e/ou unidades em multipropriedade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administração, na forma a seguir:

**01) NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.829.219/0001-26, com sede na cidade de Caldas Novas-GO, neste ato representada por seus diretores **Alexandre Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado, empresário, CNH nº 02661989120 DETRAN/GO, CPF nº 010.408.291-71, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua 15, s/n, quadra 60, lote 6-R, Bairro Turista II, Caldas Novas – GO, CEP: 75696-139, e **Frederico Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado, empresário, CNH nº 04139236655 DETRAN/GO, CPF nº 026.717.761-52, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua A-6, s/n, quadra 09, lote 01, Jardins Atenas, Goiânia – GO, CEP: 74.885-503, nos termos de seu contrato social e alterações, na forma prevista na Lei 4.591/64, Lei 13.777/18, Código Civil vigente, e demais legislações atinentes à matéria.

**02)** A incorporadora **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, é legítima proprietária do imóvel localizado no perímetro urbano desta cidade, denominado Área 03, situado na Avenida Caminho do Lago, com área de 72.600,00m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº **29.684**, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas-GO.

**03)** No local será implantado o empreendimento denominado "**PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**", com **33.039,06m<sup>2</sup>** (trinta e três mil, zero trinta e nove vírgula zero seis metros quadrados) de área construída, sendo **23.824,28m<sup>2</sup>** (vinte e três mil, oitocentos e vinte e quatro vírgula vinte e oito metros quadrados) de área privativa e **9.214,78m<sup>2</sup>** (nove mil, duzentos e quatorze vírgula setenta e oito metros quadrados) de área comum.

**04)** O condomínio "**PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**", será composto de **15 (quinze) BLOCOS**, sendo **09 (nove) BLOCOS RESIDENCIAIS**, onde conterà em cada um deles 47 apartamentos, denominados **BLOCO D, BLOCO G, BLOCO H, BLOCO I, BLOCO J, BLOCO L, BLOCO M, BLOCO N** e **BLOCO O**, e **06 (seis) BLOCOS DE USO SOCIAL/LAZER**, que possuem unidades privativas comerciais e áreas comuns, denominados **BLOCO A – SUBESTAÇÃO, BLOCO B – LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS, BLOCO P – LAZER, BLOCO Q – BAR E RESTAURANTE, BLOCO R – SANITÁRIOS** e **BLOCO S – SANITÁRIOS**, sendo que, os **BLOCOS RESIDENCIAIS** denominados: **BLOCO D, G, H, I, J, L, M, N** e **O**, contereão cada um 07 (sete) pavimentos, sendo discriminados como: 1º pavimento – térreo, 2º pavimento, 3º pavimento, 4º pavimento, 5º pavimento, 6º pavimento e 7º pavimento – pavimento técnico; e os **BLOCOS DE USO SOCIAL/LAZER** denominados: **BLOCO A, B, P, Q, R** e **S**, contereão cada um térreo e cobertura. No empreendimento serão implantadas **423 (quatrocentos e vinte e três)** unidades residenciais do tipo flat-service denominadas **APARTAMENTOS**, numeradas de: apartamentos nºs **101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607** e **608**, do **BLOCO D**; apartamentos nºs **101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607** e **608**, do **BLOCO G**; apartamentos nºs **101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607** e **608**, do **BLOCO H**;

apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO J; apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO J; apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO L; apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO M; apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO N, apartamentos n<sup>os</sup> 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607 e 608, do BLOCO O, e 13 (treze) unidades comerciais autônomas denominadas LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06, LUC 07, LUC 08, LUC 09, LUC 10, LUC 11, LUC 12 e LUC 13, totalizando 436 (quatrocentos e trinta e seis) unidades autônomas. As 423 (quatrocentos e vinte e três) unidades residenciais tipo flat-service serão distribuídas nos pavimentos de cada bloco residencial, sendo 315 (trezentos e quinze) apartamentos de 01(um) quarto e 108 (cento e oito) apartamentos de 02 (dois) quartos. Nas demais áreas de lazer do condomínio, serão implantadas áreas de circulação e equipamentos diversos. Além das unidades residenciais (apartamentos), o condomínio contará com áreas comerciais (LUC's), administrativas e de lazer, tudo de acordo com os projetos de alteração aprovados pela Secretaria Municipal de Obras da Prefeitura de Caldas Novas-GO em 04/06/2020, nos termos do ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO n<sup>o</sup> 2020000812/2020 emitido em 03/06/2020, e especificações estabelecidas nos quadros de áreas elaborados nos moldes da ABNT – NBR 12.721, cuja construção será regida pela Lei 4.591, de 16/12/64 e Código Civil Brasileiro.

05) O condomínio será dotado de 423 (quatrocentos e vinte e três) vagas para estacionamento, rotativas, localizadas no térreo do empreendimento, sendo: 423 vagas para estacionamento de veículos de passeio dos proprietários e usuários dos blocos residenciais devidamente marcadas de 01 a 423, onde destas, 04 vagas serão destinadas a pessoas com deficiência (PCD), devidamente identificadas.

Parágrafo único) O estacionamento é rotativo, havendo uma vaga por apartamento.

06) As 423 (quatrocentos e vinte e três) unidades habitacionais do empreendimento "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT", integrantes dos BLOCOS RESIDENCIAIS D; G; H; I; J; L; M; N e O, destinam-se ao uso exclusivo de residência tipo flat-service e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade, nos termos da Lei 13.777/18, nos BLOCOS D e G serão fracionadas em 26 (vinte e seis) cotas imobiliárias e nos demais fracionadas em 18 (dezoito) cotas imobiliárias, ficando cada unidade vinculada ao CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I e o REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II, de seu sistema de comercialização, que fazem parte integrante deste instrumento.

07) As piscinas do condomínio serão edificadas pela NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. e abastecidas por empresa mineradora devidamente regularizada, indicada pela NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., correndo os custos decorrentes por conta do Condomínio, o qual firmará contrato de abastecimento nos moldes previstos pela legislação que regula a matéria.

08) As unidades autônomas comerciais (LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06, LUC 07, LUC 08, LUC 09, LUC 10, LUC 11, LUC 12 e LUC 13) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais.

09) As áreas comuns do condomínio, bem como as unidades comercializadas em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliadas e equipadas. Os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos de 01 e 02 quartos estão relacionados nos **ANEXOS III e IV**, já arquivados em cartório, que integram para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.

10) As unidades autônomas comerciais (LUC's) serão mobiliadas e equipadas pelos seus proprietários, de acordo com sua utilização e destinação, observado o padrão adotado e exigido pelo condomínio.

11) Considera-se **MULTIPROPRIEDADE** o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, figurando estes como **COPROPRIETÁRIOS** da unidade, aqui denominados **MULTIPROPRIETÁRIOS**.

12) As unidades integrantes do regime de multipropriedade são compostas por **26 (vinte e seis) frações/cotas** ou por **18 (dezoito) frações/cotas**, correspondendo aos percentuais da unidade autônoma seguintes e cujo uso e gozo de cada cota imobiliária (fração) estão apresentados a seguir.

12.1) As unidades compostas por **26 (vinte e seis) frações/cotas**, numeradas de **1 (um) a 26 (vinte e seis)** e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, unidade 101: 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/14, 101/15, 101/16, 101/17 e 101/18, 101/19, 101/20, 101/21, 101/22, 101/23, 101/24, 101/25, 101/26, correspondendo a cada fração/cota numerada de 1 (um) a 26 (vinte e seis) o percentual de 3,8462% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada cota imobiliária (fração) corresponderá a 14 (quatorze) diárias, as quais serão divididas em 02 (dois) períodos de hospedagem distintos, sendo cada um deles 01 (uma) semana completa de domingo a domingo ou de quinta a quinta, conforme previsto no **Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I** (já arquivado) e no **Regulamento de Uso – ANEXO II**.

12.2) As unidades compostas por **18 (dezoito) frações/cotas**, numeradas de **1 (um) a 18 (dezoito) frações/cotas** e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, unidade 101: 101/1, 101/2, 101/3, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/8, 101/9, 101/10, 101/11, 101/12, 101/13, 101/14, 101/15, 101/16, 101/17 e 101/18, correspondendo a cada fração/cota numerada de 1 (um) a 17 (dezesete) o percentual de 5,76923% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada cota imobiliária (fração) corresponderá a 21 (vinte e uma) diárias, as quais serão divididas em 03 (três) períodos de hospedagem distintos, sendo cada um deles 01 (uma) semana completa de domingo a domingo ou de quinta a quinta, e a fração/cota numerada de 18 (dezoito) o percentual de 1,92307% da unidade autônoma, cujo uso e gozo corresponderá aos períodos remanescentes não vinculados às frações/cotas numeradas de 1 (um) a 17 (dezesete), conforme previsto no **Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I** (já arquivado) e no **Regulamento de Uso – ANEXO II**.

13) As unidades do condomínio "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT", comercializadas pelo sistema de multipropriedade, darão a cada comprador a propriedade de uma dessas frações/cotas, as quais não serão em momento algum repartidas de fato (conforme determina o caput do art. 1.358-E do Código Civil, sendo, portanto, vedada subdivisão das mesmas, tanto inter vivos ou causa mortis), mas terão tão somente seu uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada cota imobiliária (fração) da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**, e no **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II**. A INCORPORADORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado as frações/cotas serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas, sem necessidade de anuência dos demais multiproprietários, conforme caput do art. 1.358-L do Código Civil.

14) Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração/cota adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale a situação/localização da unidade no edifício no seu aspecto físico, representada pelo número do apartamento/número da fração cota, e a temporal, que equivale a situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**.

#### CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO

Para mais esclarecimentos, as denominações das empresas gestoras e dos sistemas de utilização do condomínio serão assim caracterizadas:

**"Empreendedora":** NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 19.829.219/0001-26, com sede na cidade de Caldas Novas-GO, neste ato representada por seus diretores infra-assinados.

**Administradora:** PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o número 38.157.968/0001-07, com sede estabelecida na cidade de Caldas Novas – GO. Empresa indicada pela empreendedora, na condição de Administradora/Síndica, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio **PRAIAS DO LAGO ECO RESORT**.

**Multipropriedade Condominial Imobiliária:** Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre imóvel repartido em unidade de tempo, onde cada multiproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpétua. No caso, os apartamentos dos blocos D e G serão fracionados em 26 (vinte e seis) frações/cotas imobiliárias e os demais blocos H, I, J, L, M, N e O serão fracionados em 18 (dezoito) frações/cotas imobiliárias, com módulos de tempo correspondentes.

**Serviços Essenciais:** Todos os serviços necessários ao funcionamento do Condomínio, considerada a finalidade para o qual foi concebido.

**Serviços Especiais:** Serviços de hotelaria complementares que a Administradora explorará ou não, segundo a sua conveniência.

**Serviços Opcionais:** Serviços de hotelaria, que a Administradora, **PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA.**, se obriga a colocar à disposição dos usuários do Condomínio, mediante pagamento por quem os solicitar.

**Condômino:** Titular de unidade autônoma comercial ou de fração/cota de unidade comercializada no regime de multipropriedade.

**Usuário:** Efetivo ocupante de apartamento a qualquer título, aí incluídos condôminos, hóspedes e os respectivos familiares, dependentes ou empregados.

O condomínio foi concebido para funcionar como flat-service, o que exige administração e características operacionais especiais, que possibilitem atingir os seguintes objetivos: propiciar praticidade, conforto e segurança a seus ocupantes, liberar os condôminos das tarefas típicas da administração de uma residência comum; fornecer aos seus usuários instalações e serviços próprios de um flat-service; implantar o Pool hoteleiro pela Administradora para exploração comercial de estadas diárias. Para isso ele será dotado de instalações especiais e serviços típicos caracterizados em capítulo específico.

**CAPÍTULO I – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS COMUNS**

**Artigo 01** – As unidades autônomas comerciais do “PRAIAS DO LAGO ECO RESORT”, serão denominadas de **LUC 01** a **LUC 13**, e estarão localizadas e descritas da seguinte maneira:

a) A unidade autônoma denominada **LUC 01**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e será composta de: cozinha, carga/descarga, lixo, circulação, WC e DML; terá área total construída de 185,4923m<sup>2</sup>, sendo 152,1500m<sup>2</sup> de área privativa e 33,3423m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 262,6922m<sup>2</sup> ou 0,3618% da área total do terreno;

b) A unidade autônoma denominada **LUC 02**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e será composta de: loja; terá área total construída de 75,6599m<sup>2</sup>, sendo 62,0600m<sup>2</sup> de área privativa e 13,5999m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 107,1487m<sup>2</sup> ou 0,1476% da área total do terreno;

c) A unidade autônoma denominada **LUC 03**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e será composta de: café; terá área total construída de 17,7019m<sup>2</sup>, sendo 14,5200m<sup>2</sup> de área privativa e 3,1819m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 25,0693m<sup>2</sup> ou 0,0345% da área total do terreno;

d) A unidade autônoma denominada **LUC 04**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e terá área total construída de 72,9290m<sup>2</sup>, sendo 59,8200m<sup>2</sup> de área privativa e 13,1090m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 103,2813m<sup>2</sup> ou 0,1423% da área total do terreno;

e) A unidade autônoma denominada **LUC 05**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e terá área total construída de 72,9290m<sup>2</sup>, sendo 59,8200m<sup>2</sup> de área privativa e 13,1090m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 103,2813m<sup>2</sup> ou 0,1423% da área total do terreno;

f) A unidade autônoma denominada **LUC 06**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e terá área total construída de 72,9290m<sup>2</sup>, sendo 59,8200m<sup>2</sup> de área privativa e 13,1090m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 103,2813m<sup>2</sup> ou 0,1423% da área total do terreno;

g) A unidade autônoma denominada **LUC 07**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e terá área total construída de 72,9290m<sup>2</sup>, sendo 59,8200m<sup>2</sup> de área privativa e 13,1090m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 103,2813m<sup>2</sup> ou 0,1423% da área total do terreno;

h) A unidade autônoma denominada **LUC 08**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO B - LOBBY/RESTAURANTE/LOJAS**, e terá área total construída de 73,5874m<sup>2</sup>, sendo 60,3600m<sup>2</sup> de área privativa e 13,2274m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 104,2136m<sup>2</sup> ou 0,1435% da área total do terreno;

i) A unidade autônoma denominada **LUC 09**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO P - LAZER**, e será composta de: bar, atendimento, apoio, circulação, sanitário, DML e hall; terá área total construída de 85,2301m<sup>2</sup>, sendo 69,9100m<sup>2</sup> de área privativa e 15,3201m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 120,7020m<sup>2</sup> ou 0,1663% da área total do terreno;

j) A unidade autônoma denominada **LUC 10**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO P - LAZER**, e terá área total construída de 81,8044m<sup>2</sup>, sendo 67,1000m<sup>2</sup> de área privativa e 14,7044m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 115,8505m<sup>2</sup> ou 0,1596% da área total do terreno;

k) A unidade autônoma denominada **LUC 11**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO Q - BAR E RESTAURANTE**, e será composta de: cozinha; e terá área total construída de 279,0248m<sup>2</sup>, sendo 228,8700m<sup>2</sup> de área privativa e 50,1548m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 395,1520m<sup>2</sup> ou 0,5443% da área total do terreno;

l) A unidade autônoma denominada **LUC 12**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO Q - BAR E RESTAURANTE**, e será composta de: DML, apoio bar e bar; e terá área total construída de 50,8016m<sup>2</sup>, sendo 41,6700m<sup>2</sup> de área privativa e 9,1316m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 71,9447m<sup>2</sup> ou 0,0991% da área total do terreno;

m) A unidade autônoma denominada **LUC 13**, estará localizada no **TÉRREO do BLOCO Q - BAR E RESTAURANTE**, e será composta de: sala de vendas; e terá área total construída de 79,5611m<sup>2</sup>, sendo 65,2600m<sup>2</sup> de área privativa e 14,3011m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 112,6736m<sup>2</sup> ou 0,1552% da área total do terreno.

**Artigo 02** – As unidades autônomas comercializadas em multipropriedade (apartamentos tipo flat service) do “PRAIAS DO LAGO ECO RESORT” estão localizadas e descritas da seguinte maneira:

a) Os apartamentos numerados de **101, 102, 103, 106 e 107, dos BLOCOS D; G; H; I; J; L; M; N e O**, num total de **45 apartamentos**, serão iguais entre si, e conterà cada um a seguinte divisão interna: cozinha, sala, lavabo, banheiro social, quarto, varanda, terraço descoberto e laje técnica, correspondendo a cada unidade a área total construída de 96,6402m<sup>2</sup>, sendo 76,7400m<sup>2</sup> de área privativa e 19,9002m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 156,7866m<sup>2</sup> ou 0,2160% da área total do terreno;

b) Os apartamentos numerados de **104 e 105, dos BLOCOS D; G; H; I; J; L; M; N e O**, num total de **18 apartamentos**, serão iguais entre si, e conterà cada um a seguinte divisão interna: cozinha, sala, corredor, banheiro social, quarto, suite, varanda, terraço descoberto e laje técnica, correspondendo a cada unidade a área total construída de 106,3983m<sup>2</sup>, sendo 81,1500m<sup>2</sup> de área privativa e 25,2483m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 198,9227m<sup>2</sup> ou 0,2740% da área total do terreno;

c) Os apartamentos numerados de **201, 202, 203, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 506, 507, 508, 601, 602, 603, 606, 607 e 608, dos BLOCOS D; G; H; I; J; L; M; N e O**; num total de **270 apartamentos**, serão iguais entre si, e conterà cada um a seguinte divisão interna: cozinha, sala, lavabo, banheiro social, quarto, varanda e laje técnica, correspondendo a cada unidade a área total construída de 66,4302m<sup>2</sup>, sendo 46,5300m<sup>2</sup> de área privativa e 19,9002m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 156,7866m<sup>2</sup> ou 0,2160% da área total do terreno;

d) Os apartamentos numerados de **204, 205, 304, 305, 404, 405, 504, 505, 604 e 605 dos BLOCOS D; G; H; I; J; L; M; N e O**, num total de **90 apartamentos**, serão iguais entre si, e conterà cada um a seguinte divisão interna: cozinha, sala, corredor, banheiro social, quarto, suite, varanda e laje técnica, correspondendo a cada unidade a área total construída de 84,6483m<sup>2</sup>, sendo 59,4000m<sup>2</sup> de área privativa e 25,2483m<sup>2</sup> de área de uso comum, o que equivale à fração ideal de 198,9227m<sup>2</sup> ou 0,2740% da área total do terreno.

**Artigo 03** – As **partes comuns** do condomínio **PRAIAS DO LAGO ECO RESORT** compreendem: o terreno onde se levantarão as edificações, bem como as suas fundações, as paredes externas, os telhados, as lajes impermeabilizadas, as estruturas de concreto armado e alvenaria estrutural, as paredes internas nas divisórias

entre as unidades, os compartimentos dos medidores de luz e água, quadra poliesportiva, quadra de futebol, praça apoio boulevard, praça com esguicho, ETE (Estação de Tratamento de Esgoto), playground, pergolados, circulações, escadas, rampas, jardins, parque aquático (piscinas infantis, piscinas adultos e deck), cancelas, grupo gerador/subestação, casa de bombas, reservatórios, lobby, check-in/check-out, café, gerentes, DML's, reuniões, atendimento, maleiro, descanso, administração, telefonista, CPD, TI, WC feminino, WC masculino, copa, vestiário feminino, WC's PCD feminino, WC's PCD masculino, vestiário masculino, sala de apoio, guarita, sanitários masculino, fraldário/WC família, sanitários feminino, restaurante, hall externo, academia, jogos adultos, cinema, espaço teen, brinquedoteca, casa de máquina, sauna, duchas, piscina coberta, hall, palco, descanso, copa (área administrativa), espaço para roupa suja, espaço para roupa limpa, governança, depósito geral, depósito lazer, sala monitores, restaurante, atendimento, doca, depósito, lixo 01, lixo 02, vazio descoberto, antecâmaras com dutos de entrada e saída de ar, elevadores, camareira, rouparia, lavabo, corredor, hall entrada, barriletes, laje impermeabilizada, e todas as demais dependências não consideradas de uso privativo.

**Parágrafo Primeiro** – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade.

**Parágrafo Segundo** – Algumas áreas comuns têm acessos restritos, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da administradora. São elas: depósitos, compartilhamentos para medidores de luz, gás e água, casa de bombas, estação de tratamento de esgoto, e outras caracterizadas pela administração como tal.

**Artigo 04** – Em caso de alienação ou promessa de alienação de qualquer unidade autônoma, de fração/cota ou de constituição de direitos reais sobre as mesmas, os alienantes, promitentes alienantes ou constituidores de direito, farão constar dos respectivos contratos que as disposições da presente Convenção, do regulamento de uso e demais dispositivos a ela vinculados obrigam qualquer ocupante, ainda que nenhuma referência dessa obrigação conste no contrato de transferência da propriedade ou posse.

## CAPÍTULO II – UTILIZAÇÃO

**Artigo 05** – As áreas comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta Convenção e do regulamento de uso, exceção feita às partes de ingresso restrito, observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, a destinação e o padrão do edifício.

a) As áreas comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários do empreendimento, as áreas consideradas de risco e as dependências destinadas aos empregados, são de acesso restrito, e a sua visitação por condôminos e usuários é condicionada à autorização da administração.

b) A administradora ou seu preposto recolherá, a depósito do empreendimento, quaisquer objetos que sejam depositados indevidamente nas ÁREAS COMUNS, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível.

**Artigo 06** – Os apartamentos serão utilizados exclusivamente para hospedagem de caráter temporário.

**Parágrafo primeiro** - O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se o número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a: 05 (cinco) pessoas por período de utilização para apartamento de 01 (um) quarto, e 07 (sete) pessoas por período de utilização para apartamento de 02 (dois) quartos.

**Parágrafo segundo** – É vedada a introdução de modificações, na estrutura interna e externa dos apartamentos.

**Artigo 07** – A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa Administradora, PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA., empresa indicada pela empreendedora, não sendo permitida a administração e comercialização das diárias paralelas por outra.

- a) A administradora manterá pool de locação das diárias dos apartamentos, cujo funcionamento será disciplinado em instrumento próprio a ser firmado entre a administradora e o multiproprietário.
- b) Para fazer a exploração comercial das diárias dos apartamentos é obrigatória a participação do multiproprietário no pool de locação do condomínio.
- c) As receitas oriundas das locações realizadas pelo pool hoteleiro serão repartidas entre a administradora e o multiproprietário, nos termos do contrato de adesão, independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma.
- d) A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade, estarão sujeitas também às normas da alteração do Regulamento de Utilização – Anexo II.

**Artigo 08** – As unidades comerciais (LUC's) serão obrigatoriamente utilizadas para a prestação dos serviços a que se destinam, sendo proibida a mudança de sua destinação, exceto se a alteração visar, comprovadamente, a melhoria da qualidade dos referidos serviços.

### CAPÍTULO III – SERVIÇOS

**Artigo 09** – Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do condomínio, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória a prestação, pelo Condomínio, através da Administradora, dos Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos condôminos cujos custos integram os encargos mensais do Condomínio que serão rateados entre os condôminos e multiproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles:

- Serviços de internet (wi fi)
- Recepção e cancelas diurnos;
- Telefonia interna, energia, água e esgoto;
- Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e banho, lavagem do enxoval dos apartamentos);
- Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- Manutenção dos enxovais de apartamentos;
- Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora;
- Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e áreas mistas;
- Limpeza e manutenção das áreas mistas – inclusive banheiros;
- Segurança e vigilância;
- Administração interna (Seções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).

**Parágrafo único** – Os serviços de cancelas e recepção diurnos – a serem prestados indistintamente a todos os Condôminos e Usuários – observarão os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão.

**Artigo 10** – Aos usuários serão disponibilizados Serviços Básicos Opcionais, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

- Serviços de lavanderia;
- Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio;
- Telefonia externa (local, interurbana e internacional).

CAPÍTULO IV – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Artigo 11** – Constituem **direitos** dos condôminos, além daqueles inerentes ao direito de propriedade ou previstos em lei, ou em outros dispositivos dessa Convenção e do Regulamento de Utilização – Anexo II:

- Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma e/ou fração/cota (durante o seu período de utilização), desde que não prejudique a segurança e a solidez do prédio, que não cause danos aos demais condôminos, e não contrarie as normas legais e as disposições desta Convenção ou do Regulamento de Utilização – Anexo II;
- Usar e gozar da Área de Lazer e das partes comuns do Condomínio e do bloco, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- Examinar, no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora;
- Utilizar os serviços comuns oferecidos pelo Condomínio, inclusive os de cancelas e vagas de estacionamento, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares;
- Registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao condomínio ou que afetarem direito seu;
- Receber avisos, comunicações e convocações do condomínio, no endereço eletrônico que indicar prévia e expressamente à administração;
- Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada;
- Alienar a unidade comercial ou a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;
- Participar e votar, por si, quando unidade comercial, ou quando fração/cota através do seu Cabecel (representado pela fração/cota n° 18 (dezoito)), nos termos do parágrafo primeiro do Artigo 24, desta Convenção.

**Artigo 12** – Constituem **deveres e obrigações** aos Condôminos e, por extensão, a todos os usuários do condomínio, a qualquer título:

- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstendo-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do condomínio ou dos seus ocupantes, só utilizando aparelhos, instrumentos e ou objetos sonoros com moderação (Lei do Silêncio);
- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do condomínio, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade altere a visão que se tem do lado externo;
- Abster-se de usar quaisquer aparelhos, elétricos ou não, destinados à limpeza, conservação, manutenção, ou realização de qualquer tipo de serviços, doméstico ou não;
- Abster-se de usar fogões, aquecedores, panela de pressão, churrasqueira e quaisquer outros aparelhos similares que não estejam relacionados na Pasta Técnica do empreendimento;
- Abster-se de: lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma, depositar em qualquer área do condomínio, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança, à saúde ou que possam acarretar aumento no custo dos seguros obrigatórios; estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou em outros locais visíveis do exterior, de modo que fiquem expostos ao risco de cair; utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção;
- Usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, em conformidade com os regulamentos próprios;
- Franquear e facilitar o acesso a sua respectiva unidade autônoma à administradora ou a seus prepostos, devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência do edifício, ou de incomodar qualquer dos seus usuários;
- Comunicar imediatamente à administradora a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade;

- Responder, quando multiproprietário, por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- Comunicar imediatamente a administradora, quando multiproprietário, os defeitos, avarias e vícios na unidade dos quais tiver ciência durante a utilização;
- Consignar em contrato de promessa de venda ou de venda de unidade e/ou fração, a obrigação do locatário, promissário comprador ou comprador, de respeitar a alteração da Minuta da Futura Convenção, o Regimento Interno, o Regulamento de Uso e demais normas internas do empreendimento;
- Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração;
- Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do empreendimento;
- Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá comunicações e avisos do Condomínio, bem como o seu endereço eletrônico e telefone;
- Permitir a realização de obras ou reparos urgentes, ficando desde já definido que se entende por obras, alterações e benfeitorias necessárias e urgentes (art. 96, § 3º do Código Civil) as que "evitam a deterioração dos bens", sendo estas indispensáveis para manutenção ou conservação do condomínio, como por exemplo, a impermeabilização ou reforma do telhado, a reconstrução de um muro que tenha sido derrubado em decorrência de fatos extraordinários, troca de tubulação que resulte em vazamento de água e/ou gás, reparo de infiltração, bem como, todas aquelas obras consideradas urgentes, que não podem esperar longo prazo para realização sob pena de deterioração da coisa;
- Desocupar a unidade comercializada no regime de multipropriedade, às 11 horas do dia do término da sua estada, como previsto no Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I e na Alteração do Regulamento de Utilização – Anexo II, sob pena de promover desorganização no condomínio em geral.

**Parágrafo Primeiro** – O multiproprietário estará sujeito a:

I – Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II – Multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres;

**Parágrafo Segundo** – A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I – De todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II – Exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

**Parágrafo Terceiro** – O condômino proprietário de unidade comercial (LUC) estará sujeito a:

I – Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres.

## CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO

**Artigo 13** – Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida pela Administradora, **PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA.**, já qualificada, que se dedicará às relações entre os condomínios/usuários e à gestão econômico/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hotelaria e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Utilização – Anexo II e das deliberações das Assembleias.

**Parágrafo Primeiro** – Além de gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade a Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, exercerá, também, nos primeiros 05 (cinco) anos de

instalação do condomínio, as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA, sendo permitida a reeleição para novos mandatos.

**Parágrafo Segundo** – Com o fim de proporcionar meios de gestão e operacionalidade à administração condominial, a administradora, ou aquela que vier a substituí-la, será a representante das frações/cotas denominadas CABECEL, cota de número 18 (dezoito) das unidades denominadas apartamentos existentes no empreendimento, observando-se o regime de multipropriedade adotado na incorporação imobiliária e sua(s) alteração(ões), ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 23 desta Convenção.

#### CAPÍTULO VI – A ADMINISTRADORA, ATRIBUIÇÕES, RESPONSABILIDADES.

**Artigo 14** – A sindicância do condomínio será sempre exercida pela empresa administradora do condomínio, que desempenhará as funções de administradora e síndica concomitantemente, em conjunto com o Conselho Consultivo.

**Artigo 15** – Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem **direitos, obrigações e responsabilidades** da administradora/síndica:

1. Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele;
2. Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais;
3. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
4. Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;
5. Escriturar o Livro-caixa;
6. Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, a alteração do Regulamento de Utilização – Anexo II, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias, notificando os Condôminos da execução dessas últimas.
7. Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato, e apresentar propostas de orçamento ao Conselho Consultivo;
8. Promover tomada de preços, junto de pelo menos 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 50 (cinquenta) salários-mínimos vigentes à época;
9. Contratar o seguro obrigatório da edificação contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros em seguradora de primeira linha, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, sendo os custos da apólice repassados aos condôminos multiproprietários e aos proprietários das unidades autônomas comerciais, o qual cobrirá, inclusive, os equipamentos e objetos existentes nas áreas comuns do empreendimento, e deverá conter **cláusula que obrigue a reconstrução do prédio**, no caso da sua destruição parcial ou total;
10. Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combater a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão;
11. Dar publicidade de suas próprias decisões, das do Conselho Consultivo e as das Assembleias, disponibilizando na Administração do condomínio e no site do condomínio;
12. Dar conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
13. Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la exclusivamente através de cheques nominativos e/ou transações eletrônicas. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária;

14. Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao empreendimento, ao condomínio e a sua Administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo;
15. Manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;
16. Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar;
17. Obter prévia e expressa autorização do Conselho Consultivo Fiscal, para a prática de ato que importar renúncia a qualquer direito, ou assunção de obrigação para o Condomínio, de natureza diversa das habituais, ou de valor superior ao preço de 50 (cinquenta) salários-mínimos vigentes à época;
18. Fornecer aos condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
19. Coordenar a utilização dos imóveis pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo.
20. Determinar os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, tendo em vista a adoção do sistema flutuante;
21. Coordenar a manutenção, limpeza e conservação dos apartamentos;
22. Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;
23. Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o empreendimento e que sejam da responsabilidade do Condomínio;
24. Convocar a Assembleia Geral.

**Artigo 16** – A administradora/síndica poderá ser destituída por 2/3 (dois terços) dos votos possíveis, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

**Parágrafo Primeiro** – No caso de destituição, far-se-á acerto de contas entre o Condomínio e a administradora, pagando o Condomínio, no prazo de 10 (dez) dias úteis, as importâncias que, por balanço, existirem a seu favor.

**Parágrafo Segundo** – Caso os condôminos desejem alterar a empresa responsável pela administração e sindicância do Empreendimento, esta deverá ser notificada, em conjunto, por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos proprietários e multiproprietários, devendo constar da notificação os motivos para a alteração e a proposta de nova Administradora/síndica a ser contratada.

- a) A administradora enviará notificação aos proprietários e multiproprietários para que se manifestem em 15 (quinze) dias a respeito da alteração da administradora/síndica.
- b) A alteração da administradora/síndica somente se realizará mediante a manifestação, em assembleia previamente convocada para tal, de 2/3 (dois terços) dos proprietários e multiproprietários, pela alteração e aceitação da nova administradora/síndica.
- c) Na hipótese dos proprietários e Multiproprietários aprovarem a alteração, mas discordarem em relação a nova empresa administradora/síndica, manter-se-á a administradora em operação até que outra empresa seja designada.
- d) Uma vez deliberada e aprovada a alteração, a administradora/síndica será obrigada a transferir suas atividades à nova empresa responsável em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da aprovação de tal alteração.

**Artigo 17** – A administradora/síndica perceberá as remunerações que forem fixadas pela Assembleia Geral, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades (apartamentos).

**Artigo 18** – O acesso da administradora ao imóvel para cumprimento do dever de *manutenção, conservação e limpeza* se dará durante os períodos destinados à fração cota CABECEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os check in e check out dos multiproprietários.

**Parágrafo único** - Os serviços de governança, incluído o fornecimento de sabonetes e de papel higiênico previstos no artigo 09 da Convenção do Condomínio serão disponibilizados pela administradora do condomínio diariamente, todavia, a realização dos serviços nas unidades dependerá de autorização diária do multiproprietário/usuário, a qual será manifestada através de *placa indicativa* a ser colocada do lado de fora da porta do apartamento.

#### CAPÍTULO VII – CONSELHO CONSULTIVO – COMPETÊNCIAS.

**Artigo 19** – Os integrantes do Conselho Consultivo serão aclamados em assembleia convocada para este fim, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Artigo 20** – O conselho Consultivo formado por condomínios proprietários, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Primeiro** – O Conselheiro afastado por qualquer motivo será substituído pelo respectivo suplente.

**Parágrafo Segundo** – O Conselho indicará à Assembleia Geral qual, dentre os seus três membros, o presidirá.

**Artigo 21** – Ao conselho Consultivo compete:

1. Assessorar e fiscalizar a Administradora;
2. Autorizar a realização de despesas extraordinárias, "ad referendum" da Assembleia Geral;
3. Intermediar e apreciar impasse entre a administração e o Condômino e, em 15 (quinze) dias, proferir decisão fundamentada, de recurso interposto contra decisão da administração;
4. Conferir as contas, os balancetes mensais e a conciliação das contas bancárias, rubricá-los e emitir parecer conclusivo, até 20 (vinte) dias após o seu recebimento, sob pena de destituição;
5. Manifestar-se sobre proposta de orçamento apresentada pela administradora;
6. O presidente do Conselho assumirá a administração do Condomínio no impedimento ou na ausência da administradora, por até 30 (trinta) dias, convocando Assembleia Geral Extraordinária para eleição de nova administradora, se extrapolado esse prazo;
7. O conselho consultivo se reunirá trimestralmente, com a administradora, ou sempre que necessário. As suas decisões, tomadas por maioria, serão registradas em ata e subscritas por todos os presentes;
8. O membro do conselho consultivo que aprovar conta irregular ou em detrimento da economia do condomínio, ficará solidariamente responsável com a administradora pela indenização do prejuízo imposto à massa condominial;
9. As decisões do Conselho Consultivo não vinculam as ações da administradora, mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do conselho – ou de qualquer dos seus membros – à Assembleia Geral Extraordinária.

#### CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL – COMPETÊNCIA – VOTOS ATAS

**Artigo 22** – Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da Administradora e do Conselho Consultivo serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela Administradora, pelo Conselho Consultivo, ou por Condôminos que representem no mínimo  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos votos possíveis, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

1. As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, ambas convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante meio eletrônico à cota CABECCEL, a qual possui representatividade na assembleia, nos termos regidos na incorporação do empreendimento e da presente Convenção, aos membros do Conselho Consultivo e aos condôminos das unidades autônomas;
2. Poderá a administradora/síndica realizar assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico, devendo ser obedecidos os termos de convocação e representação impostos nesta Convenção e as disposições do Regimento Interno;
3. Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis;
4. Os presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presença, indicando a respectiva unidade e/ou fração das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar;
5. Os procuradores entregarão à mesa diretora, para arquivo, procuração específica com firma reconhecida;
6. As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, se presentes Condôminos cujos votos representem 2/3 (dois terços) do total de votos possíveis, ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes;
7. As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente;
8. Os proprietários de unidades inteiras, não pertencentes ao regime de multipropriedade, terão direito a voto nas Assembleias desde que estejam quites com as taxas condominiais, podendo se fazer representar pessoalmente ou por procurador devidamente constituído;
9. Os proprietários de fração/cota (em sistema de multipropriedade) terão direito a voto nas Assembleias, direito este exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade, na forma prevista nesta Convenção e no Regulamento de Utilização – Anexo II, específico do sistema. Caberá à administradora dar ciência e informar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial;
10. Conforme descrito no item anterior, o voto das unidades comercializadas em multipropriedade será contabilizado por apartamento, manifestado pela cota CABECCEL, cota número 18 (dezoito), com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do Artigo 24, desta Convenção;
11. Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovar a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas;
12. As Assembleias serão presididas por representante da administradora/síndica ou Presidente do Conselho Consultivo, ou substituto seu, quando o assunto versar sobre matéria de interesse da administradora e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes;
13. O Presidente da Assembleia observará, rigorosamente, a pauta específica da reunião, sem a possibilidade de assuntos gerais, e exigirá objetividade e civilidade dos presentes, na discussão dos temas em debate fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um;
14. Será mantido arquivo numerado dos documentos, propostas e declarações de votos apresentados à Assembleia, depois de serem eles rubricados pelos integrantes da mesa diretora e por quaisquer condôminos presentes que o desejarem;
15. A mesa diretora da Assembleia deverá autenticar cópia de proposta apresentada por Condômino, se este o requerer;
16. Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida.

**Parágrafo Primeiro** – Qualquer matéria da competência da Assembleia Geral poderá ser decidida por condôminos que representem a maioria absoluta dos multiproprietários, observado, quando for o caso,

"quórum" qualificado, fixado nesta Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor da mesma.

**Parágrafo Segundo** – A Administradora, após a aprovação do Conselho Consultivo, poderá realizar a adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento de respectivo multiproprietário, bem como, estipulado o mesmo quórum para a deliberação de alienação, pelo condomínio, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário, devendo ser convocada assembleia específica para discussão do tema.

**Artigo 23** – As votações obedecerão à seguinte lógica: cada unidade comercial autônoma corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerado. As unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) ou 18 (dezoito) frações/cotas, cada, serão representadas pelo CABECEL, titular da cota/fração de número 18 (dezoito), com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

**Parágrafo Único** – Cada cota imobiliária (fração) objeto da multipropriedade não poderá pertencer a mais de uma pessoa, seja ela física ou jurídica.

**Artigo 24** – Ao final das Assembleias lavrar-se-á ata em livro próprio ou por meio de digitação com o registro das decisões tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades:

1. As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pela Administradora, facultada a sua assinatura pelos condôminos integrantes da mesa de trabalhos, observado o disposto nos itens adiante.
2. Reputar-se-á aprovada a ata por todos que tiverem assinado o "Livro de Presenças", se nenhuma discordância formal contra sua redação for apresentada até 10 (dez) dias após a Assembleia; transcorrido esse prazo, sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação tácita do documento, de forma irrevogável e irretratável.
3. Até 08 (oito) dias após a realização das Assembleias a Administradora colocará a disposição dos condôminos, no escritório do Condomínio, no site do condomínio ou via meio eletrônico, extrato da ata, por ela própria autenticada, e dele fornecerá cópia a quem o solicitar, sendo o custo da cópia arcada pelo condômino solicitante.
4. Havendo manifestação formal contrária à aprovação do texto da ata, será ela tomada como recurso para a próxima Assembleia, se assim o requerer o impugnante.
5. A interposição do recurso de que cuida o item anterior não suspende a decisão nem mesmo relativamente ao impugnante que, entretanto, poderá exercer o direito de convocação de Assembleia Geral para apreciá-lo.

**Artigo 25** – A Assembleia Geral ordinária será realizada em até 90 (noventa) dias do exercício findo, especificamente para:

1. Apreciar o orçamento anual proposto pela Administradora;
2. Eleger o Conselho Consultivo;
3. Apreciar as contas da administradora/síndica, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do Conselho Consultivo;
4. Impor multa, prevista nesta Convenção, que não tenha sido aplicada pela administradora/síndica;
5. Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados à administradora/síndica;
6. Resolver assuntos de interesse de condômino, que conste da pauta ou que tenha sido registrado no "Livro de Ocorrências" até o dia primeiro do mês anterior à realização da assembleia;
7. Resolver assuntos de interesse do Condomínio, que lhe forem submetidos pela administradora/síndica;
8. Apreciar as resoluções da administradora/síndica e do Conselho Consultivo.

**Artigo 26** – Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nesta Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

**Artigo 27** – Se depois de decorridos 15 (quinze) dias da convocação não for realizada a Assembleia Geral para exercício da sua competência específica, os interessados requererão ao Juiz competente que decida a respeito da matéria objeto da convocação.

**Parágrafo único** – Submetida à questão ao Juiz, a administradora cientificará todos os condôminos sob pena de se responsabilizar solidariamente com todos eles pelas consequências que acaso lhes resultarem da ação judicial.

## CAPÍTULO IX – ENCARGOS, RECEITA, ARRECADAÇÃO, ATRASOS, PENALIDADES

**Artigo 28** – Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do Edifício enumera-se exemplificadamente, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

- a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos no artigo 09;
- b) Impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns e áreas mistas;
- c) Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, auditoria, informática, assessoria jurídica, etc.);
- d) Serviços ou obras de emergência, limitadas a 70% (setenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva.

**Parágrafo Primeiro** – O Condômino pagará o aumento de despesa a que der causa.

**Parágrafo Segundo** – A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nesta Convenção, além de constituir título executivo extrajudicial (NCPC, artigo 784), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de Caldas Novas.

**Parágrafo Terceiro** – A renúncia a direito e/ou a ociosidade não isentará o Condômino do pagamento de contribuição ou encargos.

**Artigo 29** – Os proprietários/multiproprietários de unidades/frações/cotas, concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, proporcionalmente à sua unidade ou fração/cota, ou segundo o valor estipulado pela Administradora, com a prévia e expressa aprovação do Conselho Consultivo, que será sempre baseado nas despesas do mês anterior.

**Artigo 30** – As contribuições serão recolhidas adiantadamente, em conta corrente bancária do Condomínio, até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem.

1. As contribuições serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o pagamento das mesmas far-se-á, exclusivamente, através de documento emitido pela Administradora.
2. Eventuais depósitos, na conta do Condomínio, e quaisquer outras formas de pagamento serão tidos como doações e integrarão o Fundo de Reserva, não liberando o devedor do pagamento do encargo.
3. O condomínio recusará o recebimento de mensalidade subsequente, se houver encargo antecedente em atraso, exceto quando o débito em atraso tiver sido depositado em ação de consignação em pagamento em andamento.

**Artigo 31** – O atraso no pagamento de quaisquer encargos ensejará os seguintes acréscimos:

1. Multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida.
2. Juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.

3. Despesas com cobrança, inclusive as devidas a título de honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento), se for o caso.
4. Indenização dos prejuízos que o atraso comprovadamente acarretar ao Condomínio, exigível por decisão fundamentada da Administradora, sujeita a recursos.
5. Após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigáveis, o débito será ajuizado. Ainda, quando o atraso no pagamento couber à **fração/cota no sistema de multipropriedade**, a mesma terá todos os serviços hoteleiros previstos no artigo 09, relativos ao respectivo prazo de ocupação, suspensos, até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.

**Parágrafo Único** – Esta última penalidade poderá ser relevada se o Condômino comprovar ter efetuado o depósito da dívida em ação consignatória.

**Artigo 32** - O Multiproprietário inadimplente somente poderá utilizar o empreendimento com a quitação integral de todos os seus débitos, a qual deverá ser realizada antes do Período de Uso.

1. Na hipótese de não utilização do período por inadimplência, como acima disposto, a fração de tempo do inadimplente passará a integrar o pool da administradora, que ficará previamente autorizada a locar a sua fração/cota a terceiros, sejam estes outros multiproprietários ou não, a fim de que a renda obtida seja utilizada para a quitação dos débitos do multiproprietário inadimplente junto ao condomínio.
2. O multiproprietário inadimplente será devidamente e oportunamente informado pela administradora acerca da realização da locação da sua fração/cota a terceiros e do valor cobrado pela locação, que deverá ser o mesmo atribuído à locação das frações/cotas do empreendimento integrantes do pool, de igual categoria, e com utilização no mesmo período do ano que a fração/cota do inadimplente.
3. Caso o valor da locação seja suficiente para quitação das dívidas, o multiproprietário inadimplente receberá a devida quitação, podendo utilizar o empreendimento em seu próximo Período de Utilização, desde que se mantenha adimplente.
4. Se o valor arrecadado com a locação for superior ao valor necessário para quitação das dívidas e pagamento da taxa de locação à administradora, o multiproprietário inadimplente receberá, a título de devolução, a quantia restante.

## CAPÍTULO X – OBRAS, DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RATEIO

**Artigo 33** – As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, energia, esgoto, telefone, máquinas, equipamentos e os demais acessórios das ÁREAS COMUNS, serão reparados por iniciativa e conta do Condomínio.

**Artigo 34** – A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários de APARTAMENTOS e ÁREAS AUTÔNOMAS, a qualquer título, será cobrada ao proprietário da unidade autônoma ou fração/cota respectiva, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo da cobrança da multa caso aplicável.

**Parágrafo único** – No caso de unidade em multipropriedade, a reparação será cobrada do multiproprietário, cujo direito de uso corresponda à data em que o dano for causado. Em caso de impossibilidade de identificação da data, a reparação será cobrada de todos os multiproprietários da unidade.

**Artigo 35** – Não serão permitidas modificações nas unidades integrantes do sistema de multipropriedade.

## CAPÍTULO XI – FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES

**Artigo 36** – É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, que será constituído das seguintes verbas:

- 10% (dez por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual esse que será destacado em cada orçamento.
- Multas por transgressões aos dispositivos dessa Convenção ou aos Regulamentos de Uso e por atraso de pagamento.

**Parágrafo único** – O fundo de reserva destina-se, dentre outros, 50% para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário e 50% para retrofit.

**Artigo 37** – A contabilização do Fundo de Reserva obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e a sua receita será lançada em conta bancária distinta, conforme sua origem e finalidade.

**Parágrafo único** - As arrecadações previstas no artigo 33 serão também destinadas à cobertura de gastos extraordinários de emergência e serão depositadas em conta denominada FUNDO DE RESERVA, sendo expressamente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de responsabilização da administradora por sua reposição imediata.

## CAPÍTULO XII – RECURSOS

**Artigo 38** – Das decisões da Administradora cabe recurso para o Conselho Consultivo, no prazo de 15 (quinze) dias, cabendo ao Presidente do Conselho atribuir ou não, efeito suspensivo a recurso, “ad referendum” do Conselho.

**Parágrafo único** – As decisões do Conselho Consultivo devem ser fundamentadas e acatadas de imediato, após 5 (cinco) dias.

## CAPÍTULO XIII – MULTAS E PENALIDADES

**Artigo 39** – Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção, dos Regulamentos de Uso ou de decisão irrecorrida da Administradora ou do Conselho Consultivo, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal, vigente no dia do pagamento da multa, além de ser o faltoso compelido a se abster da prática do ato ou, quando for o caso, desfazê-lo e, ainda, a sofrer interrupção dos serviços.

**Parágrafo único** – No caso do infrator ser proprietário de unidade em sistema de multipropriedade, a multa poderá equivaler a até cinco vezes o valor mensal atribuído à sua parte na contribuição mensal das despesas condominiais.

**Artigo 40** – A multa será exigível imediatamente após a aplicação da infração ou, caso não seja aplicada, junto com a primeira contribuição mensal ou encargo que se vencer após a sua imposição, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo, que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa.

**Artigo 41** – As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática da observância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

## CAPÍTULO XIV – REGIMENTO INTERNO

**Artigo 42** - Além do disposto nesta Convenção de Condomínio, as normas que disciplinam o Uso e Fruição das unidades autônomas e das partes comuns do empreendimento constarão do Regimento Interno da Edificação,

que somente poderá sofrer modificações por aprovação de Assembleia Geral Extraordinária, especialmente para este fim convocada.

**Parágrafo primeiro** – O Regimento Interno do condomínio é devidamente aceito por todos os condôminos, e fica fazendo parte integrante da Convenção de Condomínio, dos contratos de alienação ou locação de qualquer de suas unidades autônomas comerciais e frações/cotas, devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários, seus prepostos, usuários, dependentes, empregados ou pessoas que com os mesmos usufruam e tenham relação dentro do empreendimento.

**Parágrafo segundo** – O funcionamento do empreendimento fica sujeito ao presente Regimento Interno e ao Regulamento de Utilização-Anexo II (que disciplina sobre o uso das frações/cotas), que farão parte integrante complementar de toda locação escrita ou verbal relativa às unidades do empreendimento, ficando sujeito à suas disposições não só os proprietários, multiproprietários, locatários, usuários, como também os empregados do condomínio qualquer que seja a categoria destes.

**Parágrafo Terceiro** – O Regimento Interno só poderá ser modificado em assembleia geral extraordinária convocada para este fim, pelo voto de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos.

**Parágrafo Quarto** – As normas deste Regimento Interno, cuja observância é obrigatória, são as seguintes:

1. **Circulação** - Todas as áreas de uso comum do condomínio, tais como halls de entrada, circulações e escadas devem estar sempre livres e desimpedidas, nada podendo nelas ser depositado ou conservado, ainda que a título provisório. Quaisquer objetos ali encontrados serão retirados pela administradora ou seu preposto e colocados em lugar próprio, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível.
2. **Destinação** – O proprietário ou locatário de unidades autônomas comerciais poderá usar, gozar e dispor da unidade de sua propriedade ou alugá-la, desde que respeite as normas da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.  
O multiproprietário poderá usar, gozar e dispor da cota imobiliária (fração) de sua propriedade, ou disponibilizá-la para o pool de locação, desde que respeite as normas da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e do Regulamento de Utilização-Anexo II, devendo sempre durante o uso e gozo do imóvel e das instalações, utilizar dos equipamentos e mobiliário com cuidado e zelo, priorizando o bom estado de conservação, a fim de evitar a deterioração dos bens.
3. **Aplicação e Publicidade** – Nas unidades de multipropriedade (apartamento tipo flat service), é absolutamente vedado afixar ou colocar cartazes, letreiros de qualquer tipo ou natureza, placas, tabuletas, anúncios, avisos, aparelhos iluminados, toldos, sinais, fios condutores, etc., nas fachadas, paredes externas, bem como quaisquer gravações ou pinturas.
4. **Conservação e limpeza** – A parte interna de cada unidade autônoma comercial será conservada e limpa pelo proprietário ou ocupante legal. A limpeza da parte interna e a conservação e manutenção das unidades autônomas em regime de multipropriedade será de responsabilidade da administradora, cabendo ao multiproprietário zelar e manter o estado de conservação e limpeza da unidade em seu período de utilização.
5. **Reparo nas instalações elétricas e hidráulicas** – Todos os defeitos nas instalações de eletricidade, telefone, água e esgoto de cada dependência privativa das unidades autônomas comerciais serão reparados pelo proprietário ou ocupante legal. Já nas unidades em regime de multipropriedade os reparos serão feitos pela administradora, que repassará os custos a todos os multiproprietários.
  - 5.1. Quando o estrago se verificar nas linhas tronco ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário, multiproprietário ou ocupante legal, os reparos serão feitos pelo condomínio.
  - 5.2. Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário, multiproprietário, locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos também serão feitos pelo condomínio, mas às custas do proprietário ou multiproprietário identificado.
6. **Proibições diversas** – É vedado a todos os condôminos:

# PRAIAS DO LAGO ECO RESORT

Daniela Araújo Costa  
na Ferreventis

- 6.1. Fixar quaisquer objetos nas paredes, portas, piso e soleiras das áreas comuns do empreendimento.
- 6.2. Impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas escadas e nos corredores de circulação.
- 6.3. Produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do condomínio (Lei do Silêncio).
- 6.4. Patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas ou contrárias aos bons costumes e à moral.
- 6.5. Usar, ceder ou locar as unidades ou instalações do condomínio para utilização de qualquer fim contrário às normas deste Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização-Anexo II.
- 6.6. Introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo ou que, a juízo do condomínio possa danificá-lo.
- 6.7. Entrarem ou permanecerem no condomínio pessoas que não tenham por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos, ou atacadas por moléstia infecto-contagiosa.
- 6.8. Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância.
- 6.9. Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinadas para esse fim.
- 6.10. Atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto.
- 6.11. Lançar pelas aberturas dos Blocos, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólidos ou líquidos e detritos em geral.
- 6.12. Limpar tapetes, capachos ou congêneres nas janelas ou fachadas do condomínio, bem como estendê-los nesses mesmos locais.
- 6.13. Utilizar-se, sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho.
- 6.14. Utilizar as áreas de lazer do empreendimento sem respeitar as normas impostas pela administração.
- 6.15. Desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências da administradora/síndica, ou do condomínio que se fundem nesse regimento.
- 6.16. É vedado ao multiproprietário promover qualquer modificação na unidade autônoma em regime de multipropriedade, incluindo aí, mas não se limitando à troca ou inserção de mobiliário, alteração da decoração, fixação de quadros nas paredes, entre outros.
- 6.17. Qualquer modificação ou reforma a ser efetuada nas unidades comerciais autônomas dependerão de aprovação prévia da administradora/síndica do condomínio, a ser requerida por escrito pelo proprietário da unidade, e uma vez aprovada, só poderá ser executada nos dias úteis de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00 hrs da manhã às 17:00 hrs da tarde.
- 6.18. Em razão de o condomínio ser em multipropriedade, ou seja, a unidade habitacional é de propriedade de vários condôminos, fica proibido qualquer tipo de animal de estimação nas dependências do condomínio.
- 6.19. A instalação de varais.
- 6.20. Deixar qualquer objeto, como panela, produtos alimentícios e objetos pessoais, após saída da unidade.
- 6.21. A prática de jogos de azar nas áreas de uso comum.
- 6.22. Transitar nos corredores de áreas de uso comum em trajés íntimos.
- 6.23. Deixar aberta a porta do apartamento.
- 6.24. Que crianças sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nos corredores e hall de entrada.
- 6.25. Utilizar produtos de vidro, garrafas de vidro ou qualquer outro produto perfuro-cortante nas áreas comuns e na área da piscina.
- 6.26. Deixar louça suja no apartamento.

**Parágrafo quinto** – A administradora do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos ou locatários, em qualquer das dependências do condomínio, no entanto,

uma vez que tais fatos cheguem ao seu conhecimento mediante queixa ou reclamação por escrito, tomará as providências que o caso exigir.

**Parágrafo sexto** – Toda e qualquer reclamação dos proprietários, multiproprietários ou locatários deverá ser transmitida por escrito a administradora/síndica.

**Parágrafo sétimo** – O condomínio não será responsável por qualquer tipo de acidentes, colisão ou outro evento ocorrido nos veículos estacionados nas vagas de garagens, cabendo ao(s) seu(s) proprietário(s), única e exclusivamente, arcar com reparos deles advindos.

**Parágrafo oitavo** – Não é permitida a entrada e manutenção de animais de estimação no condomínio.

**Parágrafo nono** - O condômino ou usuário com deficiência visual que usa cão-guia tem o direito de ingressar e permanecer com o animal em todas as áreas do condomínio, exceto às de acesso restrito, nos termos do Decreto nº 5.904, de 21 de setembro de 2006.

**Parágrafo décimo** – É obrigação do condômino manter atualizados seus dados cadastrais junto à administradora do condomínio, comunicando imediatamente eventual mudança de endereço de domicílio e endereço eletrônico.

**Parágrafo décimo primeiro** – Além dos dispostos no artigo 11 da Convenção do Condomínio, figura **direitos dos multiproprietários** sobre as partes comuns do condomínio:

1. Utilizar das piscinas, duchas e sauna, desde que mantenham respeito com os demais condôminos, sendo obrigatória a utilização de trajes de banho adequados.
2. Utilizar as vagas de estacionamento do condomínio de acordo com a disponibilidade.
3. Utilizar de todas as dependências comuns, exceto as de ingresso restrito, ficando a cargo de cada multiproprietário cuidar das crianças e menores de sua responsabilidade.

**Parágrafo décimo segundo** - São **direitos e obrigações da administradora**, além dos previstos no artigo 15 da Convenção:

1. Acessar a unidade em regime de multipropriedade para cumprimento do *dever de manutenção, conservação e limpeza* nos períodos destinados à fração cota CABECEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os check in e check out dos multiproprietários;
2. Disponibilizar os serviços de governança, incluído o fornecimento de sabonetes e de papel higiênico previstos no Artigo 09 da Convenção do Condomínio diariamente, todavia, a realização dos serviços nas unidades dependerá de autorização diária do multiproprietário/usuário, a qual será manifestada através de *placa indicativa* a ser colocada do lado de fora da porta do apartamento;
3. Ter livre acesso à unidade em regime de multipropriedade, mesmo que em período de utilização de multiproprietário, caso este último notifique a administradora sobre a necessidade de realização de reparos capazes de prejudicar o funcionamento normal do empreendimento e do apartamento, cabendo à administradora tomar as medidas cabíveis para solucionar o problema constatado.
4. Verificar com antecedência a necessidade de realização de reformas que impossibilitem o uso da unidade em período previamente destinado a um dos multiproprietários, o que se ocorrer, deverá a administradora fazer a comunicação prévia ao multiproprietário que poderá a seu critério, ser instalado em outra unidade de padrão equivalente, administrada pela administradora ou por empresa por ela indicada, ou alterar o seu Período de Utilização de acordo com a disponibilidade do condomínio.
5. Prestar todas as informações requeridas por condôminos, usuários ou empregados.

6. Cuidar da manutenção, conservação e limpeza das unidades em regime de multipropriedade e das áreas comuns do empreendimento, incluindo também a manutenção, conservação e limpeza de suas instalações, equipamentos e mobiliário.
7. Para a finalidade de economia do condomínio, em razão do grande número de blocos existentes e por tratar-se de um resort de grandes dimensões, fica a administradora autorizada a oferecer outra unidade a ser utilizada pelo condômino, diversa da unidade de sua propriedade, mas nas mesmas condições, especialmente na baixa temporada; caso o condômino não aceite a alteração, o mesmo manterá a utilização da sua unidade.

**Parágrafo décimo terceiro – O uso e gozo da unidade e das instalações, equipamentos e mobiliário** destinados ao regime da multipropriedade, será da forma a seguir:

1. Cada fração/cota integrante do sistema de multipropriedade dá direito ao seu proprietário à utilização do imóvel nos períodos determinados, de acordo com o **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** ou **ANEXO IA**.
2. A utilização das frações/cotas das unidades é na forma de flat-service, sob o regime de multipropriedade, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins comerciais, sejam estes quais forem, ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.
3. O condomínio poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se:
  - a) O número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a: para apartamento de 01 (um) quarto – 05 (cinco) pessoas, por período de utilização; para apartamento de 02 (dois) quartos – 07 (sete) pessoas, por período de utilização.
  - b) O horário estabelecido para início do período de uso de cada fração/cota é o seguinte: às 14:00 horas para ingresso/início no período da fração/cota e de 11:00 horas para o encerramento/saída do período compartilhado.
  - c) Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização do apartamento por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito na letra 'a' acima. Caso isto ocorra, o multiproprietário/usuário estará sujeito à multa diária, no valor correspondente a uma diária de realizada pelo pool hoteleiro do condomínio, a qual será paga no ato da ocupação.
4. O Multiproprietário/usuário, seus familiares e visitantes deverão utilizar o empreendimento zelando pela sua conservação, integridade e com respeito às normas estabelecidas nesse Regimento e no Regulamento de Utilização-Anexo II.
5. Ao Multiproprietário/usuário é vedada qualquer alteração no condomínio, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.
6. Ao final do Período de Utilização será realizada vistoria da unidade pela administradora ou pessoa por ela indicada, a fim de identificar possíveis danos causados pelo Multiproprietário/Usuário ou seus convidados, os quais serão ressarcidos após sua identificação.
7. Sendo identificada qualquer prática comercial ilegal, ou em desacordo com esse regimento nas dependências do condomínio, o Multiproprietário/Usuário responsável estará sujeito às penalidades seguintes, as quais serão aplicadas de acordo com a gravidade do ato identificado: **(a)** advertência; **(b)** multa, em valor a ser definido pela Administradora; e/ou **(c)** suspensão dos direitos de uso do empreendimento no próximo período de utilização de sua titularidade.

**Parágrafo décimo quarto - São regras de convivência** entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas comerciais, não sujeitas ao regime da multipropriedade, além dos já previstos na Convenção do Condomínio:

1. Manter a cordialidade e a educação em todas as partes do condomínio.
2. Respeitar o padrão e o preço cobrado pelos serviços disponibilizados pelas unidades comerciais.
3. Não ingerir alimentos ou bebidas nas áreas de uso comum que não sejam fornecidas pelas unidades comerciais ou pelo condomínio.

4. Não portar objetos cortantes, de vidro ou qualquer outro material que possam vir a machucar ou provocar acidentes a outros condôminos ou usuários das áreas de uso comum.
5. Os condôminos de unidades comerciais deverão prestar os serviços observando e priorizando a venda de produtos de qualidade, a fim de manter o renome e o padrão do empreendimento.
6. Os multiproprietários e os proprietários das unidades comerciais possuem os mesmos direitos e obrigações elencados na Convenção quanto à utilização das áreas de uso comum, devendo zelar e mantê-las sempre limpas e desimpedidas.

**Parágrafo décimo quinto** - A taxa de Condomínio cobrada do titular de fração/cota inclui também os valores destinados à formação de um **Fundo de Reserva**, equivalente a 10% (dez por cento) da taxa, o qual será gerido pela Administradora e utilizado para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário das unidades, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edifício.

**Parágrafo décimo sexto** – A administradora/síndica do condomínio poderá **realizar assembleias não presenciais**.

**Parágrafo décimo sétimo** – A **participação e representação** dos titulares das unidades comerciais e das frações/cotas do empreendimento serão da seguinte maneira: cada unidade comercial autônoma corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerado. As unidades autônomas em multipropriedade com a totalidade de 18 (dezoito) frações/cotas cada e 26 (vinte e seis) frações/cota cada, serão representadas pelo CABECCEL, titular da cota/fração de número 18 (dezoito), com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração (ressalvados os parágrafos primeiro e segundo do Artigo 24, da Convenção).

**Parágrafo décimo oitavo** - O **sistema de reserva** do condomínio funcionará apenas para os apartamentos (unidades comercializadas pelo regime de multipropriedade), que possuem utilização temporária, não se aplicando, portanto, às unidades autônomas comerciais.

1. Os serviços de reserva serão prestados pela administradora do condomínio.
2. A reserva é obrigatória, e deverá ser feita pelo multiproprietário para meios de confirmação do uso da unidade em seu período de utilização definido no Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I ou Anexo IA, tendo como finalidade facilitar a gestão, operação e a administração das unidades em regime de multipropriedade.
3. O sistema de reserva funcionará através do site do condomínio, ou canal específico criado pela administradora, cuja comunicação relativa às normas de utilização será feita a todos os multiproprietários por meio eletrônico ou envio de correspondência para o endereço do domicílio informado.
4. Quando o multiproprietário não integrar o pool de locação, a efetuação da reserva deverá ser feita em até 30 (trinta) dias antecedentes ao seu período de utilização. Caso faça a reserva e não compareça, ou não faça a reserva, a unidade permanecerá fechada a ciência do multiproprietário.
5. Caso o multiproprietário, integrante ou não do pool de locação, deseje ceder a terceiros a utilização do seu período, deverá o mesmo entrar em contato com a administradora pelo canal disponibilizado, não sendo aceita a realização de reservas por terceiros. No ato da reserva deverão ser informados os dados dos ocupantes, respeitado sempre o limite máximo de ocupação de cada unidade.
6. No período de baixa temporada, para a finalidade de economia do condomínio, em razão do grande número de blocos existentes e por tratar-se de um resort de grandes dimensões, fica a administradora autorizada a oferecer outra unidade a ser utilizada pelo condômino, diversa da unidade de sua propriedade, mas nas mesmas condições; caso o condômino não aceite a alteração, o mesmo manterá a utilização da sua unidade.

**Parágrafo décimo nono** - A descrição dos *serviços adicionais* do condomínio, definidos na Convenção como "Serviços Básicos Opcionais" (Artigo 10), serão prestados pela administradora e acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. Referidos serviços estarão disponíveis a todos os condôminos do empreendimento e serão prestados mediante solicitação individual que deverá ser feita aos prepostos da administradora.

## CAPÍTULO XIV – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 43** – No que for omissa esta Convenção observar-se-á a Lei 4.591/64, a Lei 13.777/18, o Código Civil e demais disposições legais pertinentes aos Condomínios.

**Parágrafo único** – Qualquer tema que não for objeto de previsão legal, e sobre o qual não for possível a assembleia decidir, seja em razão de empate na votação ou falta de "quórum" em duas assembleias consecutivas, será decidido judicialmente.

**Artigo 44** – O exercício financeiro do Condomínio compreenderá os 12 (doze) meses consecutivos.

**Artigo 45** – O condomínio manterá, sob a guarda da Administradora, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

- Logo completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda a edificação, inclusive das reformas, acréscimos e modificações efetivas.
- Livro de Atas das Assembleias.
- Livro de Presença dos Condôminos em Assembleias.
- Livros de Atas do Conselho Consultivo.
- Livro de Registro e de endereço dos Condomínios.
- Livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na recepção, à disposição exclusiva dos Condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro.
- Fichas de Registro de Proprietários e usuários.
- Livro de protocolo.
- Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados.
- Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, parafiscais, etc., do qual cada Administradora obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor.
- Certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares.
- Calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do Condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia/ prazos de prescrição de obrigações, etc.

**Artigo 46** – O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio ou a não aplicação de qualquer dos preceitos desse documento, não induzem novação nem tolerância, podendo ser regidos e exercidos a qualquer tempo.

**Artigo 47** – O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora.

**Artigo 48** – Fica instituído a favor da proprietária e incorporadora **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, o direito de usar e explorar, sem limitação de prazo, os painéis e locais destinados à colocação de anunciados, letreiros luminosos ou similares.

**Artigo 49** – As unidades em sistema de multipropriedade serão representadas na primeira assembleia, destinada à instalação do condomínio, e nas assembleias ordinárias e extraordinárias que se realizarem subsequentemente, bem como perante a administração do condomínio, pelo seu CABECEL, definida como a cota número 18 (dezoito), que pela unidade discutirá e votará, ressalvado o disposto no parágrafo primeiro do Artigo 24, desta Convenção. Fica designado como CABECEL de cada unidade, em regime de multipropriedade, o titular da fração/cota de número 18 (dezoito), a qual será representada pela administradora do empreendimento.

**Parágrafo Primeiro** – O CABECEL não será responsável pelos encargos condominiais dos demais multiproprietários, que deverão recolher as importâncias de suas cotas da unidade autônoma, diretamente ao condomínio.

**Parágrafo Segundo** – Por se tratar de fração de tempo atribuída à empresa incorporadora nos termos do Art. 1.358-N, §1º, I, da Lei nº 13.777/18, a fração definida como “fração/cota cabecel (nº 18 (dezoito))”, constará em matrícula específica e não será objeto de comercialização.

**Artigo 50** – A administração, a quem caberá a execução operacional do empreendimento, será exercida pela Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, ficando ressalvada a possibilidade de fusão, cisão ou incorporação empresarial da qual esta seja integrante, caso em que a administração em questão poderá ser repassada a outra empresa que venha integrar o grupo empresarial ou resulte das operações acima, à qual sejam transferidas as frações/cotas imobiliárias de sua titularidade, caso haja.

**Artigo 51** – A empresa **NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, convocará, na devida oportunidade, a assembleia de instalação do condomínio, que ratificará a Convenção do Condomínio, o Regimento Interno, a alteração do Regulamento de Utilização – Anexo II, e elegerá os membros do Conselho Consultivo.

**Artigo 52** – Não será permitido o uso de qualquer dependência do condomínio por proprietários ou multiproprietários que, no período, não tenha direito de uso ou tenha cedido o mesmo.

**Artigo 53** – As vagas de garagem serão de uso rotativo de acordo com a disponibilidade de vagas e dos regulamentos de uso.

**Artigo 54** – Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com o que estabelece a Lei 4.591/64, Lei nº 13.777/18, Código Civil, e demais leis complementares.

Fica eleito o foro da cidade e comarca de Caldas Novas, Estado de Goiás, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio entre condôminos, entre estes e o Condomínio, ou quaisquer temas tratados nesta Convenção ou no Regulamento de Utilização – Anexo II, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

Caldas Novas, 09 de outubro de 2020.

  
PRAIAS DO LAGO ADMINISTRADORA LTDA

  
NG20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.  
CNPJ/MF sob o nº 19.829.219/0001-26



**CARTÓRIO HUGO ROCHA**

2ª REGIÃO DE NOTAS E PROTESTOS

Rua Antônio Cavalcanti de Albuquerque, 424  
Quadra 22, Lote 213, Setor Central  
DEF 7880-044, Cidade Nova, GO  
Fone: (61) 3433.3103

**TÍTULOS E DOCUMENTOS - Livro B**

Apresentado hoje a **REGISTRO** para a finalidade de  
**CONSERVAÇÃO e PUBLICIDADE** (art. 127 da Lei 8915/73)  
sob n.º 45-389 e registrado sob o nº 38-095. Dou fé  
Cidade Nova-GO, 20 de outubro de 2020

*Hugo Rocha*

*DR*  
Daniela Araujo Costa  
Escrivente

Emitido em: R\$ 200,00 Taxa Judicial: R\$ 18,00 Função: R\$ 10  
ISSQN: R\$ 9,00 Total: R\$ 237,00



Daniela Araujo Costa  
Escrivente