



CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
ONDAS PRAIA RESORT

Os proprietários de frações ideais ou frações/cotas no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento **ONDAS PRAIA RESORT**, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciais nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade inteira e/ou fração/cota de unidade), 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) SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.059.167/0001-60, registrada da Junta Comercial do Estado de Goiás ("JUCEG") com NIRE sob o nº 52300044804, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Andar 30, Sala 3002, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP: 74.810-100, neste ato representada nos termos da 21ª Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 20 de dezembro de 2021, registrada junto a JUCEG sob o nº 20217069053 em 23/12/2021, por seus diretores **Fernando Fonseca de Oliveira Filho**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade - RG nº 3467121, expedida pela SSP-GO, Carteira de habilitação de número 02101382023, expedida pelo DETRAN/GO em 11/11/2016, inscrito no CPF sob nº 840.926.961-91, nascido em 10/06/1977, natural de Anápolis - GO, filho de Fernando Fonseca de Oliveira e Marina de Jesus Bastos Oliveira, residente e domiciliado na Rua Alameda do Bosque, Quadra 2-C, Lote 18, Cidade Vera Cruz, Jardins Mônaco, Aparecida de Goiânia - GO, CEP 74.934-706, e **Frederico Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade - RG nº 5.167.800, expedida pela SPTC-GO, inscrito no CPF sob o nº 026.717.761-52, nascido em 19/05/1989, natural de Goiânia-GO, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua A-6, Quadra 09, Lote 01, Jardins Atenas, Goiânia-GO, CEP 74.885-503, institui a presente **Convenção de Condomínio** para reger os direitos e obrigações do empreendimento **ONDAS PRAIA RESORT**, na forma prevista na Lei 4.591/64, Lei 13.777/18, Código Civil vigente, e demais legislações atinentes à matéria.

02) A incorporadora SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., é legítima proprietária do imóvel localizado na Avenida Beira Mar (BR 367), do Desmembramento Praia do Mutá e no lugar conhecido por Ponta do Mutá, conforme matrícula nº **38.236**, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de 32.550,94m².

03) No local foi implantado o empreendimento denominado "ONDAS PRAIA RESORT", com 31.197,36m² (trinta e um mil cento e noventa e sete metros e trinta e seis centímetros quadrados) de área construída, sendo 25.700,49m² (vinte e cinco mil setecentos metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área privativa e 5.496,87m² (cinco mil quatrocentos e noventa e seis metros e oitenta e sete centímetros quadrados) de área comum.

04) O empreendimento "ONDAS PRAIA RESORT", é composto de um conjunto de 04 (quatro) edifícios, denominados **BLOCO A, BLOCO B, BLOCO C e BLOCO D**, todos sobre o mesmo terreno. No empreendimento foram implantadas **484 (quatrocentos e oitenta e quatro)** apartamentos autônomos com utilização específica e exclusiva como apart-hotel (ou flat-service), e **09 (nove)** unidades comerciais autônomas, totalizando **493 (quatrocentos e noventa e três)** unidades autônomas. Além das unidades autônomas, o empreendimento conta com áreas administrativas e de lazer, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro-BA, e especificações estabelecidas nos quadros de áreas elaborados nos moldes da ABNT - NBR 12.721, cuja construção é regida pela Lei 4.591, de 16/12/64 e Código Civil Brasileiro.

DocuSigned by:
Fernando Fonseca de Oliveira Filho
Assinado por: FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA FILHO
CPF: 8402696191
Data Hora da Assinatura: 20/10/2022 14:30:42 BRT
IOP
DocuSigned by:
FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER
Assinado por: FREDERICO REZENDE PALMERSTON XAVIER
CPF: 02671776152
Data Hora da Assinatura: 20/10/2022 14:30:42 BRT
IOP
Digitalizado com Cal

ONDAS PRAIA RESORT

05) O empreendimento é dotado de **240 (duzentos e quarenta)** vagas para estacionamento de veículos de tipo simples, numeradas de 01 a 240, de uso coletivo dos condôminos e, portanto, não vinculadas às unidades autônomas.

06) Os apartamentos do empreendimento "**ONDAS PRAIA RESORT**", integrantes dos **BLOCOS A, B e C**, são comercializadas pelo regime de multipropriedade, nos termos da Lei 13.777/18, e fracionadas em 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 01, Bloco A: 01/1, 01/2, 01/3, 01/4, 01/5, 01/6, 01/7, 01/8, 01/9, 01/10, 01/11, 01/12, 01/13, 01/14, 01/15, 01/16, 01/17, 01/18, 01/19, 01/20, 01/21, 01/22, 01/23, 01/24, 01/25 e 01/26, correspondendo a cada fração/cota o percentual de 3,84615% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada cota imobiliária (fração) corresponde a 14 (quatorze) diárias, as quais são divididas em 02 (dois) períodos de hospedagem distintos a cada ano, sendo 02 (duas) semanas completas de domingo a domingo, divididos entre semanas "prata" (datas normais) e semanas "ouro" (período especial que contempla feriados), ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**, e ao **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO**, de seu sistema de comercialização, *que integram este instrumento*.

07) As unidades autônomas comerciais (LUC's) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais (não fracionadas).

08) As áreas comuns do empreendimento, bem como as unidades comercializadas no sistema de frações/cotas, em regime de multipropriedade, foram entregues mobiliadas e equipadas. Os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos estão relacionados no **ANEXO II**, que integra para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.

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

10) 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 **MULTIPROPRIETÁRIOS**.

11) As unidades do empreendimento "**ONDAS PRAIA RESORT**", comercializadas pelo sistema de frações/cotas imobiliárias, dão 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 possuem 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**. 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.

12) Cada titular da unidade em multipropriedade tem 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

2

DocuSigned by:
 Fernando Farias de Araujo SILVA
 Assinado por FERNANDO FARIAS DE ARAUJO SILVA
 CPF: 045820118
 Datahora da Assinatura: 08/10/2022 14:17:40 BRT
 DocuSigned by:
 FREDERICO NEZDE TRACOSTA SILVA
 Assinado por FREDERICO NEZDE TRACOSTA SILVA
 CPF: 045820118
 Datahora da Assinatura: 08/10/2022 14:17:40 BRT
 ICP-Brasil
 F3B783FFED401D807C6A32810779EC41E27ED07041AD9E93795B6AF81258
 Digitalizado com Cal



período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no **CRONOGRAMA DE COMPARTILHADO – ANEXO I**.

CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO

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

“Empreendedora”: **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.059.167/0001-60, com sede na cidade de Porto Seguro, Estado da Bahia, na Avenida Beira Mar, s/nº, Itaperapuan, CEP nº 45810-000, neste ato representada por seus diretores infra-assinados.

Administradora: Pessoa jurídica profissional no âmbito de administração hoteleira, indicada pela empreendedora. Caberá a Administradora implantar, gerir e administrar o condomínio **ONDAS PRAIA 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 são fracionados em 26 (vinte e seis) 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 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, visitantes, e os respectivos familiares, dependentes ou empregados.

O condomínio foi concebido para funcionar como apart-hotel, formado por uma construção comercial turística, 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 – Constituem *partes autônomas*, de propriedade exclusiva dos condôminos, as unidades propriamente ditas, localizadas nos vários pavimentos dos edifícios que compõem o condomínio **ONDAS**

3



ONDAS PRAIA RESORT

PRAIA RESORT, sendo 484 (quatrocentos e oitenta e quatro) apartamentos e 09 (nove) unidades comerciais, conforme discrimina o ato de instituição do condomínio.

Artigo 02 – Constituem *partes comuns*, consubstanciadas de coisas e áreas de uso comum dos condôminos: (a) o terreno onde se levantarão as edificações e suas instalações; (b) as estruturas de alvenaria e suas fundações; (c) as paredes externas de cada edifício; (d) as paredes internas divisórias entre as unidades autônomas e entre estas e as partes comuns; (e) as fachadas de cada edifício e seus ornamentos (exceto janelas das unidades autônomas); (f) os compartimentos dos medidores de luz e força; (g) os telhados que cobrem os edifícios; (h) os troncos de entrada de água, eletricidade, telefone e os de saída de esgotos, bem como todos os respectivos ramais que servem as dependências de uso comum; (i) os condutores de águas pluviais; (j) os muros e gradis externos; (k) nos pavimentos tipo: circulação, elevadores, escada, hall, rouparia, lixo, moto ventilador; (l) na cobertura: barriletes, reservatórios superiores e telhados e dutos de ventilações; (m) as 240 vagas de estacionamento de frente aos blocos A, B e C; (n) parque aquático; (o) quadra poliesportiva; (p) jardins e circulações; (q) guaritas, e todas as demais dependências não consideradas de uso privativo.

Parágrafo Primeiro – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso da unanimidade dos Condôminos.

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

Artigo 03 – Em caso de alienação ou promessa de alienação de qualquer unidade autônoma comercial, 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 regimento interno 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 04 – As áreas comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta Convenção, do regimento interno e dos regulamentos de uso, sem prejuízo de 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 05 – Os apartamentos serão utilizados especificamente como apart-hotel (flat-service), de caráter temporário, com usufruto pelos próprios condôminos (ou convidados), ou por propósitos comerciais por meio de atividade de hospedagem a turistas e a terceiros interessados, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação destas unidades para quaisquer outros fins.

4

DocuSigned by:
Fernando FONSECA
Assinado por: FERNANDO FONSECA DE ALBUQUERQUE
CPF: 8492080191
Data e Hora da Assinatura: 01/10/2023 14:18:06 BRT

DocuSigned by:
FRENTEIRA RESENDE JUNIOR
Assinado por: FRENTEIRA RESENDE JUNIOR
CPF: 02873778132
Data e Hora da Assinatura: 01/10/2023 14:18:06 BRT

ICP-BR
738709AF E0419D937C282783099BC41E37ED70741AD8E8229EAF81238

Digitalizado com Cal



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 cada apartamento.

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

Artigo 06 – A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa Administradora, não sendo permitida a administração paralela 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.

Artigo 07 – As unidades autônomas comerciais serão obrigatoriamente utilizadas para a prestação dos serviços a que se destinam, sendo vedado o uso, a conversão ou adaptação das mesmas para quaisquer outros fins.

Artigo 08 – A exploração do empreendimento como um todo abrangerá, além da prática de hospedagem, a realização de eventos e atividades comerciais nas áreas comuns do condomínio.

Artigo 09 – A mudança da destinação do edifício ou de qualquer unidade imobiliária dependerá da aprovação pela unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do Código Civil).

Artigo 10 – A ocupação e o uso das unidades autônomas, bem como das áreas comuns estarão também sujeitas às normas do Regulamento de Utilização e as normas internas do edifício.

CAPÍTULO III – SERVIÇOS

Artigo 11 – Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento, 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 multiproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles:

- Serviços de internet (wi fi)
- Recepção e portaria diurnos;
- Telefonia interna, força, energia, água e esgoto;
- Governança básica em horário comercial (serviços de limpeza básica da estrutura do apartamento);
- Troca e lavagem de enxoval (cama e banho) do apartamento por 01 (uma) vez a cada semana;
- Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- Manutenção dos enxovais de apartamentos;
- Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora, através do fundo específico cobrado mensalmente do condomínio;
- Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e das áreas mistas quando comprovada a necessidade pela administradora, através do fundo específico cobrado mensalmente do condomínio;
- Limpeza e manutenção das áreas comuns e mistas – inclusive banheiros;



- Segurança e vigilância;
- Administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).

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

Artigo 12 – Aos usuários serão disponibilizados Serviços Básicos Opcionais, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

- Serviços de lavanderia;
- Troca/lavagem extras de enxoval de cama e/ou de banho;
- Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade pelas LUC's, dentro dos limites do condomínio;
- Telefonia externa (local, interurbana e internacional);
- Impressão de documentos.

Artigo 13 – Também serão fornecidos Serviços Especiais, tais como, mas não limitados a locação de espaços comuns para eventos e recepções, etc., a serem remunerados apenas por aqueles que os solicitarem.

CAPÍTULO IV – DIREITOS, DEVERES E PROIBIÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 14 – Constituem *direitos* dos condôminos, além daqueles inerentes ao direito de propriedade ou previstos em lei, ou em outros dispositivos dessa Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Utilização:

- 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, bem como o bom nome do condomínio, não cause danos aos demais condôminos, não comprometa a saúde, a higiene, a segurança, o sossego dos demais condôminos, e não contrarie as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização;
- 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;
- Utilizar os serviços comuns oferecidos pelo condomínio, inclusive os de portaria e garagem, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares;
- Examinar, no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, em horário previamente agendado, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora;
- 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 que indicar prévia e expressamente à administração, inclusive por endereço eletrônico (e-mail);
- Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada;
- Alienar a fração de tempo ou a unidade autônoma comercial, 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, e o voto do proprietário corresponderá à quota de sua fração ideal no imóvel, e quando fração/cota, através do seu Cabecel, desde que esteja quite com as obrigações condominiais em assembleia geral do condomínio, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
- Ceder à fração de tempo em locação ou comodato.

6

DocuSigned by:
Firmado em nome de Ondas Praia
Assinado por: FERNANDO FONSECA DE OLIVEIRA
CPF: 84072084181
Data e Hora de Assinatura: 08/10/2023 16:05
DocuSigned by:
STEFANIA REZENDE FRAZZIN
CPF: 02871778152
Data e Hora de Assinatura: 04/10/2023 14:19:30 BRT
ICP
730765F7FED491D951CB2E28B97453641120/ED7094AD08A20206EAF81262
Digitalizauo Cartel



Artigo 15 – Compete **deveres e obrigações** aos Condôminos e, por extensão, a todos os usuários do empreendimento, a qualquer título:

- Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância integral do disposto nesta Convenção;
- 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 empreendimento ou dos seus ocupantes, só utilizando de aparelhos, instrumentos e ou objetos sonoros com moderação;
- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do prédio, 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: lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do empreendimento, 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 à 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;
- Quando multiproprietário, não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- Quando multiproprietário, usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza, e exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;
- Comunicar imediatamente a administradora, quando multiproprietário, os defeitos, avarias e vícios na unidade dos quais tiver ciência durante a utilização;
- Consignar em contrato de locação, comodato, cessão, alienação a qualquer título ou de promessa de venda ou de venda de unidade e/ou fração cota, a obrigação do locatário, comodatário, cessionário, alienado ou promissário comprador ou comprador, de respeitar integralmente este instrumento, os Regulamentos de Uso e demais normas internas do edifício ou da respectiva unidade habitacional;
- Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração, ainda que, no caso de multiproprietário, renuncie ao uso e gozo, total ou parcial da unidade, as áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- 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, especialmente os endereços eletrônicos que serão considerados como meio formal de comunicação;
- Permitir a realização de obras ou reparos urgentes nas unidades, 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

DocuSigned by:
Fernando Faria A. Pinheiro Filho
 Assinado por: FERNANDO FERREIRA DE SOUSA PINHEIRO
 CPF: 84202961811
 Data/Hora de Assinatura: 09/10/2023 14:13:12 BRT

DocuSigned by:
STEFANIA FERREIRA MUELLER DE ALMEIDA
 Assinado por: STEFANIA FERREIRA MUELLER DE ALMEIDA
 CPF: 02817761152
 Data/Hora de Assinatura: 04/10/2023 14:13:12 BRT

ICP-BRASIL
 Digitalizado com Caf

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.gov.br/validar/100819098/2023100814140406-MCBB3-9CRZU-VJYSQ>



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, impreterivelmente, às 11 horas do dia do término da sua estada, como previsto no Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I, e no Regulamento de Utilização, sob pena de promover desorganização no condomínio em geral;
- Concorrer, na proporção fixada para a sua unidade ou fração cota, solidariamente, para as despesas condominiais e aquelas aprovadas em assembleia e necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança dos prédios, inclusive para o seguro destes, qualquer que seja a sua natureza;
- Suportar, na mesma proporção, solidariamente, os ônus a que estiverem ou ficarem sujeitos os prédios em seu conjunto;
- Zelar, responsabilizando-se pessoal e solidariamente pelo comportamento das pessoas que, a qualquer título, ocupem suas unidades autônomas e, bem assim, das que, com seu beneplácito, ingressarem no edifício, arcando com eventuais multas decorrentes da infração dessas pessoas as normas deste instrumento;
- Exigir da administradora ou, na sua ausência, de quem a substituir, as providências que forem necessárias para o cumprimento fiel do presente instrumento.
- Quando unidade comercial, se abster de realizar obras que comprometam a segurança da edificação, sem prejuízo das demais vedações e limitações desta convenção.

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 – O condômino proprietário de unidade comercial (inteira) estará sujeito a:

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

Parágrafo Terceiro – 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.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO

Artigo 16 – Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida por empresa Administradora, que deverá ser pessoa jurídica profissional no âmbito de administração hoteleira, a ser indicada pela empreendedora, durante a totalidade do período compreendido entre a entrega do primeiro edifício e até que se complete 05 (cinco) anos após a conclusão integral das obras e entrega do empreendimento. A Administradora 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 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 as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA, com mandato de 02 (dois) anos, 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 CABECCEL das unidades de apartamentos existentes no empreendimento, observando-se o regime de multipropriedade adotado na incorporação imobiliária e sua (s) alteração (ões). A indicação da cota cabeccel definida para cada apartamento encontra-se no instrumento de alteração do memorial de incorporação do condomínio, arquivado em cartório.

Parágrafo Terceiro – Para poder viabilizar o funcionamento do flat, com todas as características que são peculiares a este tipo de empreendimento, serão usadas pelo condomínio e por ele obrigatoriamente mantidos em funcionamento, serviços específicos para utilização dos usuários, condôminos ou não dos apartamentos integrantes do empreendimento.

Parágrafo Quarto – De acordo com a legislação vigente a unidade em multipropriedade deverá ser administrada por empresa profissional.

Parágrafo Quinto – Os multiproprietários que optarem por incluir-se no “POOL” de locação serão sempre considerados ocupantes transitórios, sendo a empresa Administradora autorizada a assinar contratos de reservas temporários, usuais no turismo nacional e internacional, desde que as aludidas reservas não impliquem na ocupação, uso ou cessão de uso permanente ou por tempo indeterminado, sendo mantida a preferência da respectiva reserva ao multiproprietário.

Artigo 17 - O “ONDAS PRAIA RESORT” conta com sistema de administração de intercâmbio, o que possibilita aos multiproprietários efetivar permutas entre si, e para outros resorts que estejam afiliados na cadeia de intercâmbios a qual o condomínio é afiliado, desde que estejam adimplentes com o pagamento de suas obrigações.

Parágrafo Único - O multiproprietário desde já, fica ciente que as taxas de intercâmbio serão cobradas pela intercambiadora, devendo o mesmo observar o regulamento próprio daquela empresa.

CAPÍTULO VI – A ADMINISTRADORA, ATRIBUIÇÕES, RESPONSABILIDADES.

Artigo 18 – Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem **direitos, obrigações e responsabilidades** da administradora:

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. Instituir e ser a única a gerir o pool de locação;
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, o Regulamento de Utilização, 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;
8. Contratar o seguro obrigatório da edificação, contrafogo, 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, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva, 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;
9. Adquirir serviços ou bens para o condomínio;

9

DocuSigned by:
Fernando Farias de Moraes Pires
Assinado por: FERNANDO FARIAS DE MORAES PIRES
CPF: 02871731-02
Data Hora de Assinatura: 05/10/2022 14:19:55 BRT
ICP-Brasil
F307B4F0FED41D637C62529643884E27ED07011AD8E9298E8AF81338

DocuSigned by:
FERNANDO FARIAS DE MORAES PIRES
Assinado por: FERNANDO FARIAS DE MORAES PIRES
CPF: 02871731-02
Data Hora de Assinatura: 05/10/2022 14:19:55 BRT
ICP-Brasil
F307B4F0FED41D637C62529643884E27ED07011AD8E9298E8AF81338

Digitally signed with Cert



10. Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão;
11. Promover tomada de preços, junto a pelo menos 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do síndico as despesas extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época;
12. Dar publicidade de suas próprias decisões e as das Assembleias, afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no "Quadro de Avisos" do empreendimento e no escritório do Condomínio, ou no SITE próprio do condomínio;
13. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
14. 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;
15. 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;
16. Fornecer aos condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
17. Coordenar a utilização dos imóveis pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo.
18. Determinar os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, tendo em vista a adoção do sistema flutuante;
19. Coordenar a manutenção, limpeza e conservação dos apartamentos;
20. Controlar a ocupação dos apartamentos não pertencentes ao "POOL" de locação a ser executado pela recepção, sob a inspeção direta da Administradora, consistindo em supervisionar e fiscalizar a ocupação dos apartamentos que sejam concedidos, desde que esta autorização de uso seja feita pelos proprietários através de documento por escrito, especificando o nome do usuário, período de permanência e as responsabilidades de pagamento das despesas opcionais, Caso o ocupante não efetive os pagamentos devidos, caberá ao proprietário que autorizou o pagamento, arcar com o resgate de seu débito.
21. Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;
22. Elaborar o orçamento anual, com previsão das receitas e despesas.

Artigo 19 – A administradora 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 do Empreendimento, esta deverá ser notificada, em conjunto, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos proprietários e multiproprietários, devendo constar da notificação os motivos para a alteração e a proposta de nova Administradora 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.
- b) A alteração da administradora 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.



- c) Na hipótese dos proprietários e Multiproprietários aprovarem a alteração, mas discordarem em relação à nova empresa administradora, manter-se-á a administradora em operação até que outra empresa seja designada.
- d) Uma vez deliberada e aprovada a alteração, a administradora 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 20 – A administradora perceberá taxa de administração de 30% (trinta por cento) a ser aplicada sobre as receitas mensais ordinárias e extraordinárias do condomínio, como remuneração mensal dos respectivos serviços, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades de apartamentos.

Artigo 21 – A exploração do POOL de locação dos apartamentos far-se-á com exclusividade pela administradora, sendo vedada a administração/gestão paralela por empresa, grupo de empresas, individuo ou grupo de indivíduos estranhos à Administradora.

Artigo 22 – O acesso da administradora ao imóvel para cumprimento do dever de *manutenção, conservação e limpeza* se dará durante os períodos de utilização 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 11 deste instrumento, serão disponibilizados pela administradora do condomínio, 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 – O SÍNDICO, ATRIBUIÇÕES, RESPONSABILIDADES.

Artigo 23 – O condomínio terá um (a) síndico (a) que poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino (a) ou não, que será eleito (a) por maioria simples dos votos dos condôminos, podendo este delegar funções a outras pessoas físicas ou jurídicas, mediante aprovação da assembleia.

Parágrafo Primeiro – O mandato do (a) síndico (a) será de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo – Em caso de impedimento, ou nas ausências do síndico, será seu substituto escolhido por assembleia especialmente convocada para esse fim.

Parágrafo Terceiro – O (a) síndico (a) não receberá qualquer remuneração, porém ficará exonerado (a) do pagamento das despesas ordinárias de condomínio que lhe concernem.

Artigo 24 – Compete ao (à) síndico (a) as obrigações impostas pelo art. 1.348, do Código Civil.

Parágrafo Único – As obrigações legais do (a) síndico (a) que tenham sido atribuídas neste documento à Administradora serão por ele (a) diretamente supervisionadas.

Artigo 25 – Em situações imprevistas deve o (a) síndico (a) executar imediatamente as obras urgentes e cobrar, desde logo, as quotas partes nas despesas, apresentando as justificativas posteriormente, na próxima assembleia geral nos termos do art. 1.341, do Código Civil.

Parágrafo Único – Na falta de numerário para a satisfação das despesas primordiais, o (a) síndico (a) poderá arrecadar a verba necessária, independentemente de autorização da assembleia.

11





Artigo 26 – As funções meramente administrativas, bem como aquelas pertinentes a serviços de hotelaria (apart-hotel) serão exercidas exclusivamente pela Administradora sem qualquer interferência de terceiros.

Artigo 27 – O (a) síndico(a) poderá ser destituído(a) pelo voto de 2/3 dos condôminos em assembleia especialmente convocada para este fim.

Artigo 28 – Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 16, a Administradora cumulará nos primeiros 02 (dois) anos após a entrega das últimas unidades as funções de Administradora, pela qual será remunerada, e a de síndica, pela qual não será remunerada, sendo permitida a reeleição para novos mandatos.

CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL – COMPETÊNCIA – VOTOS ATAS

Artigo 29 – Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da administradora e do síndico serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela administradora, pelo síndico, 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, no primeiro trimestre, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, ambas convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante edital, que será afixado no “Quadro de Avisos” do empreendimento, e enviado aos proprietários das unidades comerciais, e a cota CABECEL de cada apartamento (representante da unidade e dos demais multiproprietários), pelo correio ou através de meio eletrônico;
2. Poderá a administradora realizar assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico, devendo ser obedecidos os termos de convocação e representação impostos nessa 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. 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;
6. As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente;
7. 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 outro condômino, mediante procuração simples com poderes específicos, sendo vedada a procuração para terceiros que não sejam condôminos;
8. 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. Caberá à administradora dar ciência e informar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial;
9. Conforme descrito no item anterior, o voto das unidades comercializadas em multipropriedade será contabilizado por apartamento, manifestado pela cota CABECEL, representada pela Administradora do condomínio, com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma;
10. Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se: a) a Lei ou esta Convenção exigir quórum de unanimidade; b) comprovar a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas;



11. As Assembleias serão presididas por representante da administradora ou pelo (a) síndico (a), ou substituto seu, e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes;
12. 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;
13. 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;
14. A mesa diretora da Assembleia deverá autenticar cópia de proposta apresentada por Condômino, se este o requerer;
15. 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 votos possíveis, observado, quando for o caso, “quórum” qualificado, fixado nesta Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor da mesma.

Parágrafo Segundo - Fica estipulado o quórum de 2/3 da totalidade dos condôminos para a deliberação de 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.

Parágrafo Terceiro - Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei, ou neste instrumento, e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

- I - Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;
 - II - Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista nesta convenção;
 - III - Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;
 - IV - Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.
- a) Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel), requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.
 - b) A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

Parágrafo Quarto - A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Parágrafo Quinto – Em complemento ao disposto no item 1 deste artigo, a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel).

13

DocuSigned by:
Fernando Falcão de Mello
Assinado por: FERNANDO FERREIRA DE MELLO
CPF: 84802810131
Data/hora de Assinatura: 09/11/2024 14:21:22 BRT
ICP Brasil

DocuSigned by:
FERNANDO FERREIRA DE MELLO
Assinado por: FERNANDO FERREIRA DE MELLO
CPF: 84802810131
Data/hora de Assinatura: 09/11/2024 14:21:22 BRT
ICP Brasil

F387865PFFD481D807C052308154127ED70744AD8E83286E8AF12D0

Digitalizado com Cal



- I - Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.
- II - A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.
- III - Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.
- IV - A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel) concomitantemente no mesmo ato.
- V - Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.
- VI - Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

Artigo 30 – É dever exclusivo do condômino manter junto à Administradora endereço residencial e endereço eletrônico devidamente atualizados, para os quais poderão ser enviadas as convocações das assembleias, sob pena de presumirem-se válidas as convocações enviadas aos endereços cadastrados, assim como taxas ordinárias e/ou extraordinárias, bem como outras informações referentes ao condomínio.

Artigo 31 – As votações obedecerão à seguinte lógica: cada unidade comercial autônoma corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerado, que terá o exato valor da fração ideal de sua unidade no todo do condomínio. As unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) frações/cotas cada, serão representadas pelo CABECEL, com direito a 01 (um) voto por apartamento, o qual corresponderá ao somatório da quota parte da fração de tempo no imóvel de cada multiproprietário. O Cabecel representará os multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

Parágrafo Primeiro - Caso o quotista compareça nas Assembleias Gerais, ordinária ou extraordinária, ou ainda, estipule procuração simples específica para outro condômino, o seu direito de voto na assembleia estará assegurado, sendo o voto representado na proporção da cota imobiliária (fração) adquirida.

Parágrafo Segundo: Na hipótese do parágrafo primeiro, o voto atribuído ao cabecel será computado proporcionalmente para cada unidade em que houve voto manifestado pelo quotista ou seu representante, não figurando mais o total de 01 (um) voto, mas tão somente o remanescente proporcional ao voto dos demais quotistas da unidade, não participantes da assembleia.

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

Artigo 32 – 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

14

DocuSigned by:
Fernando Fonseca de Paula Filho
Assinado por: FERNANDO FONSECA DE PAULA
CPF: 0408098181
DataHora da Assinatura: 08/10/2022 14:21:44 BRT

DocuSigned by:
STEFANIA PEREIRA MACHADO
Assinado por: STEFANIA PEREIRA MACHADO
CPF: 02871770132
DataHora da Assinatura: 04/10/2022 14:21:44 BRT

ICP
198785579 ED491000705762380776—BCA1FE27E7D741AD8E0209E8AF1228

Digitized with Cal



prazo, sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação tácita do documento, em 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 ou via de 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 33 – A Assembleia Geral ordinária será realizada no primeiro trimestre, especificamente para:

1. Apreciar o orçamento anual proposto pela Administradora;
2. Apreciar as contas da administradora, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do síndico;
3. Impor multa, prevista nessa Convenção, que não tenha sido aplicada pela administradora;
4. Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados à administradora;
5. 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;
6. Resolver assuntos de interesse do Condomínio, que lhe forem submetidos pela administradora;
7. Apreciar as resoluções da administradora e do síndico.

Parágrafo Único – Propostas sobre o valor dos encargos condominiais só poderão ser submetidos à Assembleia se estiverem devidamente fundamentadas e se, simultaneamente, considerarem as características e a destinação do empreendimento, e observarem os dispositivos dessa Convenção.

Artigo 34 – Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

CAPÍTULO IX – ENCARGOS, RECEITA, ARRECAÇÃO, ATRASOS, PENALIDADES

Artigo 35 – Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do empreendimento enumera-se exemplificadamente, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

- a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos no artigo 11;
- 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, dentre outros;

Parágrafo Primeiro – O Condômino pagará o aumento de despesa a que der causa, sob pena de perda do direito de voto e demais cominações desta Convenção.

Parágrafo Segundo – A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (NCP, 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 Porto Seguro-BA.

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



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.

Artigo 40 – A exploração comercial dos apartamentos não isenta os multiproprietários das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o condomínio, pelos débitos contraindo por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.

CAPÍTULO X – OBRAS, DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RATEIO

Artigo 41 – A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

Parágrafo primeiro - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Parágrafo segundo - A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Artigo 42 – As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, 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 43 – A reparação de danos causados às áreas comuns e unidades autônomas por condômino ou usuário, a qualquer título, será cobrada do titular da unidade comercial ou da fração/cota respectiva, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo da cobrança da multa acaso 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 44 – Não serão permitidas modificações nas unidades integrantes do sistema de multipropriedade.

CAPÍTULO XI – FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES

Artigo 45 – Para atender as despesas com as obras de conservação e reformas não previstas no orçamento, ficam instituídos 03 (três) fundos de reserva, cuja contabilização obedecerá ao mesmo critério das outras contas do condomínio, e suas receitas serão lançadas em contas bancárias distintas, conforme sua origem e finalidade.

Artigo 46 – O FUNDO DE RESERVA GERAL será integralizado:

- Pela taxa de 05% (cinco 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.



ratificação da multa nos casos determinados no caput deste artigo; nos casos dos parágrafos seguintes e terceiro, a Assembleia será convocada após a apresentação e deliberação da defesa pela administradora.

Artigo 49 – Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, por deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos demais condôminos presentes em assembleia convocada para tal deliberação (excluído da contagem o transgressor, que não deliberará), pagará multa de até 10 (dez) vezes o valor da sua contribuição condominial mensal, devidamente corrigida até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo único – Antes da assembleia, o condômino e o transgressor serão cientificados da aplicação da multa exclusivamente no endereço constante do cadastro do condomínio ou em endereço eletrônico, podendo oferecer defesa, no prazo de três dias úteis, excluído o dia em que houve a ciência, que será examinada pelo síndico, que proferirá decisão em parecer resumido que ficará à disposição do condômino, estabelecendo, inclusive, o valor da multa, limitada a 10 (dez) vezes o valor da sua contribuição condominial mensal; se houver deliberação pela aplicação da multa e somente nessa hipótese, o síndico submeterá a decisão à assembleia, nos termos do caput.

CAPÍTULO XIII – DO SEGURO

Artigo 50 – Os edifícios serão segurados pelo valor aprovado em assembleia geral, em companhia de comprovada idoneidade, contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se, na apólice, o valor de cada unidade.

Artigo 51 – É lícito a cada condômino, individualmente e a suas expensas, aumentar o seguro de sua própria unidade ou fração cota, e ainda, quando proprietário de unidade comercial, segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma, desde que tal ato não implique em majoração para os demais condôminos.

Artigo 52 – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do edifício, a assembleia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos multiproprietários, investindo-a de poderes para:

- I. Receber indenização e depositá-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia, e no qual será aberta conta especial;
- II. Abrir concorrência para a reconstrução dos prédios ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia geral para a devida deliberação;
- III. Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Artigo 53 – Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas de reconstrução, concorrerão aos condôminos para o pagamento do faltante, salvo se a minoria se recusar a fazê-lo, caso em que cederá a maioria os seus direitos, na forma da lei.

Artigo 54 – Qualquer deliberação que não seja a da fiel reconstrução do edifício, tal como eram antes, dependerá da aprovação de condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

DocuSign by: Fernando Farias de Paula Filho
Assinado por: FERNANDO FARIAS DE PAULA FILHO
CPF: 84082585181
Data Hora de Assinatura: 13/11/2022 07:58:20 BRT
ICP-Brasil
F: 88786518PFC-DH110817C5132286877FE

DocuSign by: 19
Assinado por: FREDERICO REZZI DE PALMEIRSON ZAVIER
CPF: 03117761102
Data Hora de Assinatura: 04/10/2022 14:23:29 BRT
ICP-Brasil
BC41E37ED73741AD8E937967A781298

Digitizado com Cal

**CAPÍTULO XIV – REGIMENTO INTERNO**

Artigo 55 - Além do disposto na 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 (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 estacionamento, calçadas, halls de entrada, circulações, escadas, corredores 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, 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.

20

Decoded by:
 Fernando Farias de Alencar Filho
 Assinado por: FERNANDO FOMBECA DE ALMEIDA
 CPF: 84027888181
 Certificação da Assinatura: 13102822 07291111
 ICP-BR
 F3B798F3FED491093108E22886372C

Decoded by:
 FREDERICO ROSENDO PALMERSTON XAVIER
 Assinado por: FREDERICO ROSENDO PALMERSTON XAVIER
 CPF: 84027888181
 Certificação da Assinatura: 04102822 1423 48 887
 ICP-BR
 B041E27ED7921AD8E8A28E8AFA81210
 Digitalizado com Cal

- 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 à custa do proprietário ou multiproprietário identificado.
6. **Proibições diversas** – É vedado a todos os condôminos:
- 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. Deixar de estabelecer o necessário silêncio após as 22 horas
- 6.5. Patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas ou contrárias aos bons costumes e à moral.
- 6.6. Usar, ceder ou locar as unidades ou instalações do condomínio para utilização de qualquer fim contrário as normas da Convenção, deste Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização.
- 6.7. Armazenar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo.
- 6.8. Queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, varandas, áreas de serviço e áreas comuns.
- 6.9. Ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis, de qualquer forma, de afetar a saúde e a segurança dos demais condôminos, ou dos quais possa resultar o aumento do prêmio do seguro.
- 6.10. Entrar ou permanecer no condomínio pessoas que não tenham por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos, ou atacadas por moléstia infectocontagiosa.
- 6.11. Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância.
- 6.12. Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinadas para esse fim.
- 6.13. Deixar fios elétricos expostos nas instalações das unidades comerciais, bem como submeter tais instalações a sobrecarga de potência elétrica.
- 6.14. Usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos.
- 6.15. Atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto.
- 6.16. Quando unidade comercial, instalar aparelhos de ar-condicionado, a menos que apresente Anotação de Responsabilidade Técnica emitida por engenheiro eletricista, responsabilizando-se pela inexistência de sobrecarga ou quaisquer outros riscos. Nessa hipótese, compete à assembleia, pelo voto da maioria dos presentes em convocação específica, determinar o ponto padrão e local em que os aparelhos poderão ser instalados, a fim de evitar danos estéticos.
- 6.17. Lançar pelas aberturas dos Blocos, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólidos ou líquidos e detritos em geral.
- 6.18. Colocar em peitoris, janelas, terraços, áreas de serviço, varandas e amuradas, quaisquer objetos que possam, a qualquer momento cair nas áreas internas e externas do condomínio, tornando perigosa a passagem por elas;
- 6.19. Limpar tapetes, capachos ou congêneres nas janelas ou fachadas do condomínio, bem como estendê-los nesses mesmos locais.
- 6.20. Descartar lixos ou detritos em desacordo com as normas da Administração.
- 6.21. Promover sem o conhecimento e a anuência prévia da administração festas, reuniões ou ensaios em suas unidades (quando cota imobiliária, durante o seu período de utilização), ou em partes comuns;
- 6.22. Utilizar-se, sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho.
- 6.23. Utilizar as áreas de lazer do empreendimento sem respeitar as normas impostas pela administração.

21

DocuSigned by:
Fundação Praia de Faro 1764
Assinado por: FREDERICO REZENDE PALMISTON KAVIER 0261177...
CPF: 02611778-102
Assinado por: FUNDACAO FONDSICA DE OURENHA
CPF: 04082598181
Data Hora de Assinatura: 13/10/2022 07:58:21
BCA1127120270741A092932952BA7911298

Documentos assinados em 2022
Digitalizado com Cal



- 6.24. Gritar, conversar ou discutir em voz elevada e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do edifício, áreas de serviço, etc., que comprometam o bom nome do condomínio, pela violação das normas elementares da boa educação;
- 6.25. Praticar jogos esportivos com bolas, petecas e outras modalidades, nos estacionamentos, passeios, calçadas, jardins, halls de entrada, corredores, terraços e demais dependências e áreas comuns do condomínio, internas e externas, bem como no interior dos apartamentos, perturbando, assim, o sossego dos demais condôminos;
- 6.26. Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com pesos superiores aos previstos, devendo também ser obedecido o número máximo de pessoas permitido por período de utilização das unidades de apartamento;
- 6.27. Desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências da administradora, ou do condomínio que se fundem nesse regimento.
- 6.28. 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.
- 6.29. Qualquer modificação ou reforma a ser efetuada nas unidades comerciais autônomas dependerão de aprovação prévia da administradora 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, respeitado o intervalo de almoço.
- 6.30. 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.
- 6.31. A instalação de varais.
- 6.32. Deixar qualquer objeto, como panela, produtos alimentícios e objetos pessoais, após saída da unidade.
- 6.33. A prática de jogos de azar nas áreas de uso comum.
- 6.34. Transitar nos corredores de áreas de uso comum em trajes íntimos.
- 6.35. Deixar aberta a porta do apartamento.
- 6.36. Que crianças sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nos corredores e hall de entrada.
- 6.37. Utilizar produtos de vidro, garrafas de vidro ou qualquer outro produto perfurocortante nas áreas comuns e nas áreas das piscinas.
- 6.38. 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. Ainda, a administradora **NÃO** será responsabilizada por furtos e roubos em geral.

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

Parágrafo sétimo – O Condomínio não será responsável pela movimentação dos veículos nos estacionamentos, nem danos, avarias, roubos ou furtos, devendo os condôminos e/ou usuários zelar por seus veículos abstendo-se inclusive de deixar objetos no interior dos automóveis.

Parágrafo oitavo – Não é permitida a entrada e manutenção de animais, domésticos ou não, no condomínio.

DocuSigned by:
Fundada em 1988 em São Paulo
Assinado por FREDERICO FOMBECA DE OLIVEIRA
CPF: 94302891/91
Data Hora de Assinatura: 12/10/2022 08:50:28 BRT
ICP Brasil
F3B786AF0FE0481D857C80223860772E

DocuSigned by:
FREDERICO FOMBECA DE OLIVEIRA 22
Assinado por FREDERICO FOMBECA DE OLIVEIRA
CPF: 94302891/91
Data Hora de Assinatura: 04/10/2022 14:24:28 BRT
ICP Brasil
B041E27E07D78744D9CE9329928AF81238

Digitizado com Cal

Parágrafo nono - O condômino ou usuário com deficiência visual usuária de 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.

Parágrafo décimo primeiro - Além dos dispostos no artigo 14 da Convenção do Condomínio, figura **direitos dos multiproprietários** sobre as partes comuns do condomínio:

1. Utilizar o parque aquático e demais dependências comuns desde que mantenham respeito com os demais condôminos, sendo obrigatória a utilização de trajes de banho adequados.
2. Utilizar as vagas de estacionamento do empreendimento de acordo com a disponibilidade.
3. Utilizar de todas as dependências comuns, exceto as de ingresso restrito, ficando a cargo de cada multiproprietário zelar pelas crianças e menores de sua responsabilidade.

Parágrafo décimo segundo - São **direitos e obrigações da administradora**, além dos previstos no artigo 18 da Convenção do Condomínio:

1. Acessar a unidade em regime de multipropriedade para cumprimento do *dever de manutenção, conservação e limpeza* nos períodos de uso 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 11 da Convenção do Condomínio, 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 Empreendimento.
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. Modificar este Regimento Interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio, sem necessidade de convocação de assembleia.

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**.
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 outros fins, sejam estes quais forem, ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.
3. O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se:

23

DocuSigned by:
Fernando Fombrca de Oliveira Filho
Assinado por: FERNANDO FOMBRCA DE OLIVEIRA FILHO 840029111
CPF: 84082889181
Data Hora da Assinatura: 13/10/2022 08:09:18 BRT
ICP-Brasil
73818550F0E0481D87C5292888372F2

DocuSigned by:
FREDERLA TEZEDA PALMESTRIN KILUF
Assinado por: FREDENCO REZENDES PALMESTRIN KAWEN 2287117.
CPF: 02971778152
Data Hora da Assinatura: 04/10/2022 14:24:50 BRT
ICP-Brasil
MCA1E27CD0745AD9E3295CAF81198

Digitalizado com Cal



- a) O número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a: 05 (cinco) pessoas, por período de utilização para cada apartamento.
 - 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 hotelaria vigente na ocasião, para estabelecimentos de nível similar, 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.
 5. Ao Multiproprietário/usuário é vedada qualquer alteração no empreendimento, 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 empreendimento, o Multiproprietário/Usuário responsável estará sujeito às penalidades previstas na Convenção do Condomínio.

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 empreendimento.
2. Respeitar o padrão e o preço cobrado pelos serviços disponibilizados pelas unidades comerciais.
3. Não levar, comercializar, doar e/ou consumir nas áreas comuns, especialmente no térreo, inclusive parques aquáticos, praças de alimentação e imediações, alimentos e bebidas de qualquer natureza que não tenham sido comercializados por qualquer umas das 09 unidades comerciais, ou pelo próprio 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.

Parágrafo décimo quinto - O *fundo de reserva especial de mobília e equipamentos* será criado com foco específico para troca de mobiliário, enxoval e equipamentos internos dos apartamentos, com duração de 05 (cinco) anos a contar da entrega das últimas torres, cujo percentual e base de incidência serão definidos em assembleia geral ou extraordinária, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edifício.

Parágrafo décimo sexto - A administradora do condomínio poderá *realizar assembleias não presenciais*, inclusive por meio eletrônico, desde que feita à devida convocação dos condôminos nos termos previstos na Convenção, e ainda, que conste da convocação a especificação da forma e requisitos a serem observados para a realização daquela assembleia.

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 26 (vinte e seis) frações/cotas, cada, serão representadas pelo CABECEL, com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

24

DocuSigned by:
Fernando Fomaca de Oliveira Filho
 Assinado por: FERNANDO FOMACA DE OLIVEIRA FILHO
 CPF: 84087090101
 Data/Hora da Assinatura: 13/10/2022 08:09:24 BRT

DocuSigned by:
FREDERICO REZENDE PALMEIRETON XAVIER
 Assinado por: FREDERICO REZENDE PALMEIRETON XAVIER
 CPF: 02971776162
 Data/Hora da Assinatura: 04/10/2022 14:28:10 BRT



DIGITIZADO COM OAF

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, 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 ele 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 - Os *serviços adicionais* do condomínio, definidos na Convenção como “Serviços Básicos Opcionais” e “Serviços Especiais” (Artigos 12 e 13), 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 XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 56 – 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.

Artigo 57 – O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil.

Artigo 58 – O condomínio manterá, sob a guarda da Administradora, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

- Jogo completo das plantas, projetos, memoriais descritivos, e demais documentos relativos a toda edificação, 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, multiproprietários e usuários.
- Livro de protocolo.
- Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados.

25

Designed by:
Fernando Forneca de Oliveira FILHO
Assinado por: FERNANDO FORNECA DE OLIVEIRA FILHO 94908997
CPF: 84052885191
Data Hora de Assinatura: 13/10/2022 09:02:48 BRT

Designed by:
FREDERICO FELIPE DE ALMEIDA
Assinado por: FREDERICO FELIPE DE PALMERSTON XAVIER 028177717
CPF: 02817776152
Data Hora de Assinatura: 04/10/2022 14:25:31 BRT

Digitalizado com Caf



- 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 59 – 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 60 – O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora.

Artigo 61 – Fica autorizada a presença de funcionários ou prepostos da incorporadora, bem como o uso pelos mesmos do escritório da administração, enquanto houver necessidade.

Artigo 62 – 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 CABECCEL, que pela unidade discutirá e votará.

Parágrafo Primeiro – O CABECCEL 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 ao incorporador nos termos do Art. 1.358-N, §1º, I, da Lei nº 13.777/18, a fração definida como “fração/cota cabecel”, constará em matrícula específica e poderá ser comercializada. As cotas CABECÉIS das unidades de titularidade da empresa W 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., permanecerão em sua propriedade.

Artigo 63 – A administração, a quem caberá à 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 ela 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 64 – Fica instituído a favor da incorporadora e da construtora, o direito de colocar suas logomarcas em definitivo em lugar a sua escolha, na área do condomínio, por meio de placas, iluminadas ou não.

Artigo 65 – 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 66 – As vagas de garagem são de uso rotativo exclusivo dos condôminos e usuários da unidade habitacional, de acordo com a disponibilidade de vagas e dos regulamentos de uso.

Artigo 67 – A Convenção do condomínio terá validade a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro-BA, só podendo ser modificada por número de condôminos que

26

<p>Designed by: <i>Fernando Farias de Sousa Filho</i> Assinado por FERNANDO FOMBEGA DE OLIVEIRA FILHO CPF: 34995081-11 DataHora de Assinatura: 13/10/2022 08:19:40 BRT  F3B7865P0FED4140937C8252304E72FE</p>	<p>Designed by: <i>FREDERICO REZENDE PALMERSTON JAVIER</i> Assinado por FREDERICO REZENDE PALMERSTON JAVIER CPF: 8031778-108 DataHora de Assinatura: 04/10/2022 14:25:52 BRT  BC41E7C2D70741A06832398BAF81298</p>
---	--

Digitalizado com Cal



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HAXG6-MCBB3-9CRZU-VJYSQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

AMANDA FERNANDES DE OLIVEIRA (CPF ***.321.415-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/HAXG6-MCBB3-9CRZU-VJYSQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>