

**ONDAS PRAIA RESORT**

**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 32.550,94m<sup>2</sup>.

**03) No local foi implantado o empreendimento denominado "ONDAS PRAIA RESORT"**, com 31.197,36m<sup>2</sup> (trinta e um mil cento e noventa e sete metros e trinta e seis centímetros quadrados) de área construída, sendo 25.700,49m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil setecentos metros e quarenta e nove centímetros quadrados) de área privativa e 5.496,87m<sup>2</sup> (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: 840296191  
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  
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





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-Brasil  
738709AF-0E049D9D7C5282828099BC41E37ED70741AD8E8229E8AF81248

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;





**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

7

DocuSigned by:  
 Fernando Faria A. Pinheiro Filho  
 Assinado por: FERNANDO FERREIRA DE SAUSSEMOZ/RS/BR/ESTRAT/XXV/2018  
 CPF: 84.020.065-11  
 Data/Hora de Assinatura: 00/10/2018 15:08:03  
 ICP-Brasil

DocuSigned by:  
 STEFANIA FERREIRA MACHESIN XAVIER  
 Assinado por: STEFANIA FERREIRA MACHESIN XAVIER/RS/BR/ESTRAT/XXV/2018  
 CPF: 029117781-12  
 Data/Hora de Assinatura: 04/10/2022 14:13:12 BRT  
 ICP-Brasil

Digitally signed with Cert





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

Digitizado 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 FILHO  
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  
1987855F79ED4910607057623867076—8CA1F2E7E070741AD8E0209E8AF1228

Digitizado com Cal



prazo, sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação tácita do documento, de forma irrevogável e irretroatável.

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.









**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 FARIAS DE ALENCAR FILHO  
CPF: 84027888181  
Data/hora da Assinatura: 13/10/2022 07:59:17  
ICP-BR  
130780839FC0491093108223866372C

Decoded by:  
FREDERICO ROSENDO PALMERSTON XAVIER  
Assinado por: FREDERICO ROSENDO PALMERSTON XAVIER  
CPF: 84027888181  
Data/hora da Assinatura: 04/10/2022 14:23:48 BRT  
ICP-BR  
BCA1E27ED7921ADWE82828EAF81210  
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 PALMEIRETOX XAVIER**  
 Assinado por: FREDERICO REZENDE PALMEIRETOX XAVIER  
 CPF: 02971776182  
 Data/Hora da Assinatura: 04/10/2022 14:28:10 BRT

Digitally signed by Fernando Fomaca de Oliveira Filho, DN: cn=Fernando Fomaca de Oliveira Filho, o=, ou=, email=fernando.fomaca@ondaspraiaresort.com.br, c=BR





- 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 CABECEL, que pela unidade discutirá e votará.

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

**Parágrafo Segundo** – Por se tratar de fração de tempo atribuída 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: 34995096131          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: 8031778150          DataHora de Assinatura: 04/10/2022 14:25:52 BRT            BC41E7FC2D70741A06832398BAF81298</p>
--	---

Digitalizado com Cal



**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO SEGURO**  
Marcelo Nechar Bertucci - Oficial Interventor

**MARCELO NECHAR BERTUCCI**, Oficial do Registro de Imóveis de Porto Seguro, Estado da Bahia,

Certifico e da fé que a presente cópia é reprodução autêntica dos documentos arquivados nesta serventia, referente ao Protocolo: 104.452 e Matrícula: 38.236. Esta certidão possui prazo de validade de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 764 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Extrajudiciais da Bahia (PROVIMENTO CONJUNTO CGJ/CCI Nº 15/2023).  
Protocolo: 141.008.

EMOLUMENTOS: R\$ 52,38.  
TAXA FISCAL: R\$ 37,19.  
FECOM: R\$ 14,31.  
PGE: R\$ 2,08.  
FMMPBA: R\$ 1,08  
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,39  
TOTAL: R\$ 108,43

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
**2637.AB247669-5**  
**454BFZHT5A**  
Consulte



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse



## 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>