

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**  
**“PRO INDIVISO” RESORT DO LAGO**

**CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS**

**1.1.** A presente Convenção de Condomínio “Pro Indiviso” é estabelecida pela **S.P.E. RESORT DO LAGO CALDAS NOVAS LTDA.**, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 20.269.496/0001-00, em Caldas Novas, Estado de Goiás, na Avenida Caminho do Lago, s/nº, Gleba 10-D, Resort do Lago, CEP nº 75.690-000, com Contrato Social de Constituição da empresa, arquivados na Junta Comercial do Estado de Goiás sob o N.I.R.E. nº 52141413492, por despacho em 05/08/2014, neste ato representada por quem de direito, denominada **INCORPORADORA**.

**1.2.** A **INCORPORADORA** é senhora e legítima possuidora da Área para construção urbana, denominada “GLEBA 10-D”, situada na “Fazenda Santo Antonio das Lages”, no município de Caldas Novas – GO, com área total de 37.656,82 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 53.043, ficha 01, livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Caldas Novas, do Estado de Goiás. Imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos. Sobre o mesmo está sendo construído o **RESORT DO LAGO**, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o número de RI 08, Livro número 02, Ficha número 01, Alvará de Licença para Construção número 2014001832/2014, Expedido em 30/07/2014, bem com Alvará de Licença para Construção número 2017001635/2017, Expedido em 04/12/2017, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64.

**1.2.2.** Para tanto, a **INCORPORADORA** desenvolveu projeto de construção do “RESORT DO LAGO” e obedecerá na construção o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas, neste Estado, cujo memorial de incorporação e presente minuta da futura convenção de condomínio, foram desenvolvidas e aprovadas.

**1.2.3.** O “RESORT DO LAGO” é destinado ao uso misto (turismo, lazer e hospedagem) com 651 Unidades Autônomas, com a área total construída de 47.308,05m<sup>2</sup> metros quadrados.

**CAPÍTULO II – DOS IMÓVEIS**

**2.1.** O imóvel objetivado no presente instrumento consiste nas Unidades Comerciais, bem como nas Unidades Habitacionais Autônomas e suas dependências que formam a Fração Ideal Indivisível especificada no CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES/COTAS IMOBILIÁRIAS), onde evidencia a transação imobiliária ocorrida entre o PROMITENTE VENDEDOR e o PROMITENTE COMPRADOR das Unidades Autônomas integrantes deste **CONDOMÍNIO**, melhor descrito e caracterizado no Memorial de Incorporações.

**CAPÍTULO III - OBJETIVO DO PRESENTE INSTRUMENTO**

**3.1.** A presente Convenção tem por objeto regular o condomínio “pro indiviso” (“CPI”) sendo os princípios aqui convencionados obrigatórios aos **CONDÔMINOS**, visando o interesse comum e as relações entre eles.

**3.2.** Para os efeitos desta Convenção, adotam-se as seguintes definições e conceitos:

a) **UH – UNIDADE HABITACIONAL (Apartamento):** é a unidade habitacional integrante do **CONDOMÍNIO**, a qual, fracionadamente é alienada aos **CONDÔMINOS**, comporá o **CPI** entre estes últimos.

- b) **FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL**: é o título de direito real adquirido pelos multiproprietários e corresponde a uma fração ideal do bem. Ela não é divisível fisicamente e cada fração concede o direito à utilização da multipropriedade, na sua totalidade, por um período determinado de tempo.
- c) **CONDÔMINOS**: são os cessionários, promitentes cessionários, promitentes compradores, proprietários e os futuros proprietários, titulares de domínio de frações das Unidades Autônomas.
- d) **UC – UNIDADE COMERCIAL (espaços comerciais)**: é a unidade integrante do **CONDOMÍNIO**, a qual, poderá ou não ser é alienada pela EMPREENDEDORA, comporá o **CPI**.
- e) **EMPREENDEDORA**: é a empresa responsável pela construção do empreendimento.
- f) **COTA CABECEL**: é a cota de número 07 de cada unidade habitacional que terá direito ao voto nas assembleias correspondente à respectiva unidade habitacional.

#### **CAPÍTULO IV - OBJETO DA CONVENÇÃO, SEDE E ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO**

**4.1.** Constitui objeto da presente Convenção, em conformidade com o artigo 1.314 e seguintes do Código Civil Brasileiro, bem como com as demais leis aplicáveis, a estruturação do Condomínio Civil e a disciplina das relações de direito e obrigações entre os **CONDÔMINOS**, decorrentes da propriedade "*pro indiviso*".

**4.2.** A administração do **CPI** terá sua sede neste município de Caldas Novas.

**4.3.** Os **CONDÔMINOS** acordam e deliberam, nos termos do artigo 1.320 do Código civil, que o bem comum fique indiviso por prazo indeterminado, observado o estabelecido no item 7.3, abaixo.

#### **CAPÍTULO V - DA PARTICIPAÇÃO**

**5.1.** Para todos os efeitos das relações condominiais "*pro indiviso*", a participação de cada um dos **CONDÔMINOS** no **CPI** é a representada por suas frações na propriedade comum, consistente na fração que o mesmo tenha na Unidade Autônoma.

**5.2.** Na mesma proporção de suas frações na propriedade comum, os **CONDÔMINOS** exercerão os seus direitos, utilizando a Unidade Habitacional pelo Sistema de Multipropriedade, adiante estabelecido, respondendo pelas obrigações e despesas que forem atribuídas, a qualquer título.

#### **CAPÍTULO VI - DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

**6.1.** Os **CONDÔMINOS**, além do estipulado em lei e nesta convenção, poderão exercer direitos e deverão cumprir obrigações, a saber:

a.1) os **CONDÔMINOS** poderão alienar ou onerar a respectiva parte indivisa (fração da Unidade Autônoma) e ceder a terceiros sua posse, independentemente de qualquer anuência ou consentimento dos demais condôminos, que, outrossim, não obterão qualquer preferência na aquisição;

a.2) os **CONDÔMINOS** deverão usar a Unidade Autônoma de acordo com as regras do Sistema de Multipropriedade, adiante estabelecidas e do Regimento Interno do Empreendimento (o "**Regimento**"), que faz parte integrante deste instrumento;

a.3) os **CONDÔMINOS** participam de todas as despesas, ordinárias e extraordinárias do **CONDOMÍNIO** na proporção da fração que cada um dos **CONDÔMINOS** detém na Unidade Autônoma, salvo em relação as unidades comerciais que terão sua taxa condominial definidas pela administradora;

a.4) os **CONDÔMINOS** deverão ratear, na proporção da fração que cada um detém, todas as despesas necessárias à manutenção e conservação das áreas comuns, da Unidade Habitacionais, as despesas com o consumo de água e energia, IPTU, mobiliário e equipamentos, seguro, recepção, central de atendimento para intercâmbio, taxa de administração do condomínio de 10% (dez por

cento), fundo de reserva de 10% (dez por cento), taxa bancária de emissão do boleto, entre outras, assim como com as obras que de comum acordo julgarem convenientes, de acordo com o Regimento Interno;

a.5) os **CONDÔMINOS** deverão manter a destinação da Unidade Autônoma à sua finalidade, conforme estabelecido na Convenção de Condomínio, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade.

a.6) os **CONDÔMINOS** deverão contribuir mensalmente com a formação do fundo de reserva na ordem de 10% (dez por cento) do valor da taxa condominial, sendo que seu valor será cobrado em conjunto com as despesas ordinárias e extraordinárias.

a.7) Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstendo-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e a segurança do edifício ou dos seus ocupantes.

a.8) 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 condomínio do lado externo e nas partes comuns internas.

a.9) Abster-se de usar quaisquer aparelhos, elétricos ou não, destinados a limpeza, conservação, manutenção, ou realização de qualquer tipo de serviço, doméstico ou não, assim como equipamentos destinados a churrasco na área das sacadas.

a.10) Abster-se de: portar, carregar ou consumir alimentos e bebidas não comercializados pelos estabelecimentos do Condomínio nas áreas comuns; lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embarçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do prédio, 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, toalhas ou colocar qualquer objeto nas janelas, sacadas ou em outros locais visíveis do exterior, de modo que fiquem expostos ao risco de cair ou prejudicar a imagem do Condomínio; utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção e Regimento Interno.

a.11) Usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, de conformidade com o regimento interno.

a.12) 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 condomínio, ou de incomodar qualquer dos seus usuários.

a.13) Comunicar imediatamente à administradora a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade.

a.14) Consignar em contrato de locação, de promessa de venda ou de venda de unidade e/ou fração, a obrigação do locatário, promissário comprador ou comprador, de respeitar esta Convenção e o Regimento Interno.

a.15) Efetuar o pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração.

a.16) Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do condomínio.

a.17) Desocupar a unidade no horário previsto no regimento interno e regras de uso, sob pena de estar promovendo desorganização no Condomínio em geral.

a.18) Não permitir que pessoas não hospedadas no Condomínio adentrem ao mesmo e utilizem-se das partes comuns.

6.2. É vedada a constituição de qualquer gravame ou oneração pelos **CONDÔMINOS** sobre a fração da Unidade Autônoma que cada um é co-proprietário.

6.3. Os **CONDÔMINOS** são responsáveis pelos danos a que derem causa.

6.4. A **EMPREENDEDORA** poderá conceder aos seus clientes tickets, sem qualquer remuneração, de utilização das dependências do Condomínio, incluindo-se, mas não se limitando, para fins de utilização do parque, lancha, bares e restaurantes, mesmo após o período de conclusão das obras.

6.5. A **ADMINISTRAÇÃO** a seu livre critério fixará o valor da taxa condominial das Unidades Comerciais.

## **CAPÍTULO VII – DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE**

7.1. Os **CONDÔMINOS** estabelecem que a utilização da Unidade Autônoma será realizada através do Sistema de Multipropriedade, administrado por uma empresa especializada, a ser indicada pela **INCORPORADORA** (a “Administradora”), sendo que no caso de troca da administradora a incorporadora terá o direito de escolha da nova administradora. Esse direito será mantido até que a incorporadora receba integralmente a última Unidade Autônoma.

7.2. Cada fração dá o direito à utilização da Unidade Habitacional por um período determinado durante o ano calendário, (“Período de Uso”), os quais deverão ser utilizados na forma estabelecida no Regimento Interno, integrante desta Convenção.

7.3. Considerando o Sistema de Multipropriedade, os **CONDÔMINOS** renunciam expressamente a toda e qualquer faculdade de requerer a extinção do **CPI**, mantendo-se indefinidamente o pacto de indivisibilidade da Unidade Habitacional.

7.4. O Sistema de Multipropriedade será gerenciado pela Administradora, de acordo com o estabelecido no Regimento Interno, sendo entre outras atribuições a responsável por:

- a) gerenciar a manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade;
- b) cobrar, ainda que através de empresas especializadas, a taxa de Condomínio, correspondente às despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade e das áreas comuns, além de impostos e outras taxas (IPTU e outros) que incidirem sobre as unidades autônomas e demais dependências privativas e comuns;
- c) organizar os Períodos de Utilização das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade;
- d) gerenciar o sistema de pool hoteleiro.

7.5. A **ADMINISTRADORA** poderá, mas não se obriga, a oferecer o serviço de locação das semanas que o **CONDÔMINO** não for utilizar, em seus períodos previamente reservados, através do sistema pool de hotelaria, mediante ao pagamento de taxa de administração de 10% (dez por cento) sobre a receita auferida com a locação.

## **CAPÍTULO VIII – DO RATEIO DAS DESPESAS**

8.1. Os **CONDÔMINOS**, na proporção de suas frações ideais, participarão do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais integrantes do Sistema de Multipropriedade e das áreas comuns, nos termos desta convenção e demais instrumentos jurídicos a ela vinculados.

## **CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRAÇÃO**



**9.1.** As partes estabelecem que a administração do **CPI** será exercida pelo síndico e pela administradora, conforme previsto no Regimento Interno, em cujas cláusulas e condições os **CONDÔMINOS** desde já ficam integralmente sub-rogados, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

**9.1.1.** O mandato do síndico será de 2 (dois) anos, cabendo reeleição.

**9.1.2.** O síndico, pessoa física ou jurídica, poderá não ser condômino.

**9.2.** A Administradora, pessoa jurídica, será indicada pela incorporadora/empreendedora e contratada pelo síndico e exercerá a administração, com poderes de sindicância do Condomínio outorgados pelo síndico, sendo que as condições de seu contrato serão negociadas pela incorporadora/empreendedora.

**9.3.** Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem obrigações e responsabilidades do síndico:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele;
- b) Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados dentro dos limites legal e orçamentário, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais;
- c) Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;
- d) Escriturar o Livro-caixa;
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, Regimento Interno e regras de uso;
- f) Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato;
- g) Contratar o seguro obrigatório da edificação, contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva – que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total;
- h) 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;
- i) Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária;
- j) Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao Edifício, ao Condomínio e a sua Administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo;
- k) Obter prévia e expressa autorização da incorporadora/empreendedora para a prática de ato que importar renúncia a qualquer direito, ou assunção de obrigação para o Condomínio, de natureza diversa das habituais ou de valor superior ao preço de 20 (vinte) salários mínimos;
- l) Fornecer aos Condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, quando solicitados formalmente, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
- m) Transferir via procuração pública à administradora os poderes de representação e as funções administrativas, sem anuência da Assembleia, nos termos do §2º do art. 1.348 do Código Civil.

**9.4.** O síndico e a Administradora (enquanto gestora/síndica do Condomínio) poderão ser destituídos de suas funções por decisão de 1/2 (metade) + 1 dos votos das cotas cabecel presentes, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

**9.4.1.** A Administradora (enquanto gestora/síndica do Condomínio) poderá ser destituída de suas funções por decisão da incorporadora/empreendedora.

**9.5.** A Administradora perceberá a título de remuneração pelos serviços prestados a importância equivalente à 10% (dez por cento) dos valores arrecadados mensalmente com as taxas condominiais

ou outro valor fixado pela Assembleia Geral ou pela incorporadora/empreendedora, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades habitacionais. O valor em questão será tido como despesas e nessa ordem incluídos no cálculo da taxa condominial.

## **CAPÍTULO X - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS**

**10.1.** Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem da competência do síndico e da Administradora, serão decididos em Assembleias Gerais, convocadas pelo Síndico, pela Administradora ou por Condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) dos votos, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

- a) As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, mediante edital, que será afixado no "Quadro de Avisos" do Condomínio e enviado aos condôminos através do e-mail cadastrado;
- b) Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 02 (dois) dias úteis;
- c) Os condôminos detentores das cotas cabecel adimplentes presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presenças, indicando a respectiva unidade e/ou fração das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar;
- d) Os procuradores entregarão à mesa diretora dos trabalhos, para arquivo, procuração específica;
- e) Condôminos detentores da cota cabecel que estejam em débito com o condomínio, não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovarem a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estar rigorosamente em dia com as parcelas contratadas;
- f) O Presidente da Assembleia observará, rigorosamente, a pauta da reunião, não sendo permitido discussões sobre tópicos não previstos no edital, assim como 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;
- g) Será mantido arquivo numerado dos documentos, propostas e declarações de votos apresentados à Assembleia, depois de serem eles rubricados pelos integrantes da mesa diretora dos trabalhos;
- h) Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida;
- i) Na ausência do condômino a EMPREENDEDORA poderá deliberar e votar em nome do mesmo em razão dos poderes outorgados no CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES/COTAS IMOBILIÁRIAS).
- j) As votações obedecerão à seguinte lógica; cada cota cabecel terá direito a 01 (um) voto.

**10.1.1.** Todos os apartamentos terão a cota imobiliária (fração) cabecel, que será a de número 07, assim como, será a única cota imobiliária (fração) que deterá representatividade e voto da unidade autônoma junto a todas e quaisquer assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias do condomínio.

**10.2.** A Assembleia Geral do **CPI** somente poderá ser instalada, na hora marcada, se estiverem presentes em primeira chamada os condôminos cujas frações ideais correspondam a 50% (cinquenta por cento) + 1 das cotas cabecel ou, em segunda chamada, com qualquer número de condôminos das cotas cabecel, de acordo com a Lista de Presença.

**10.3.** Os condôminos detentores das cotas cabecel poderão se fazer representar nas Assembleias através de procuradores ou prepostos, cujos instrumentos de mandato ou de preposição serão respectivamente apresentados, para efeitos do item 10.2, supra, no ato da assinatura da Lista de Presença, devendo o correspondente instrumento ser anexado à Lista de Presença.

**10.3.1.** As deliberações dos condôminos detentores das cotas cabecel serão tomadas pela maioria

simples dos condôminos detentores das cotas cabecel, conforme estabelecido no item 10.2, acima, observado, ainda, o disposto no item 7.3, acima.

**10.4.** As Assembleias serão convocadas nos termos desta Convenção mediante edital afixado no "Quadro de Avisos" da administração ou pelo e-mail cadastrado de cada condômino detentor da cota cabecel, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, e serão realizadas em local e horário a ser designado na convocação.

**10.6.** No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes.

**10.7.** As Assembleias serão presididas pela Administradora ou pelo síndico, a qual escolherá, entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

**10.7.1.** As atas deverão ser assinadas ao final de cada Assembleia pelo presidente e pelo secretário e registradas em Cartório, no prazo máximo de 07 (sete) dias, contados de sua realização, das quais serão extraídas cópias que o Presidente da Mesa providenciará que seja publicada no "Quadro de Avisos" da administração que fica no condomínio, no prazo de 20 (vinte) dias, para que tomem conhecimento e cumpram as deliberações tomadas em Assembleia Geral.

**10.8.** A Assembleia Geral Ordinária será realizada na segunda quinzena do mês de agosto especificamente para:

- a) Apreciar o orçamento anual proposto pela Administradora;
- b) Eleger o Síndico sem remuneração, com mandato de 2 (dois) anos;
- c) Apreciar as contas da Administração, relativas ao ano anterior;
- d) Resolver assuntos de interesse do Condomínio, que lhe forem submetidos;
- e) Apreciar as resoluções da Administradora.

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

## **CAPÍTULO XI - DO INADIMPLEMENTO**

**11.1.** No caso de descumprimento pelos **CONDÔMINOS**, de quaisquer das obrigações previstas nesta Convenção, Regimento Interno e Regras de Uso, a parte interessada deverá comunicar ou notificar, por escrito, a outra parte, alegada como infratora, para o cumprimento da obrigação de forma imediata. Dispensa-se a notificação em caso extremos.

**11.2.** O **CONDÔMINO** que, após devidamente notificado, quando não for o caso de dispensa, persistir na infração a qualquer dispositivo desta Convenção, Regimento Interno ou das normas impostas pela administradora, ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a 1/3 do salário mínimo vigente, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos a que der causa.

**11.2.1.** Na hipótese de a infração referir-se à obrigação pecuniária (taxa condominial e multas), o **CONDÔMINO** infrator ficará sujeito ao pagamento do valor atualizado, segundo o índice INPC, ou outro índice que venha a substituí-lo, da obrigação, acrescido de multa 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da obrigação, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, devidos a contar do vencimento da obrigação, até sua efetiva quitação, bem como honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), ainda que a cobrança se dê apenas no âmbito administrativo.

**11.2.2.** Na hipótese de a infração referir-se à obrigação pecuniária (taxa condominial e multas), o **CONDÔMINO** infrator poderá ter seu nome (CPF) protestado e incluído nos órgãos de proteção ao crédito, por exemplo, SERASA e SPC, entre outros.

**11.3.** Enquanto o **CONDÔMINO** permanecer inadimplente, inclusive em relação aos encargos a ele imputados, todos os seus direitos pertinentes à sua qualidade de proprietário da Unidade Habitacional,

em especial o direito de voto nas Assembleias, ficarão suspensos, aplicando-se, ainda, as cláusulas e condições estabelecidas nesta Convenção e no Regimento Interno.

## CAPÍTULO XII - FUNDO DE RESERVA

12.1. É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, que será constituído das seguintes verbas:

- a) 10% (dez por cento) do valor das taxas condominiais;
- b) Multas por transgressões aos dispositivos dessa Convenção ou ao Regimento Interno.

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

## CAPÍTULO XIII – RECURSOS

13.1. Das decisões da Administração cabe recurso ao Síndico, no prazo de 15 (quinze) dias.

## CAPÍTULO XIV - ÁREAS COMUNS

14.1. Áreas comuns são aquelas como tais definidas no artigo 3º, da Lei 4.591/64 e, em especiais, as seguintes; acesso de veículos; piscinas, playground, circulações, rampas, jardins/floreiras e vagas para estacionamento rotativo de veículos, destinadas ao uso de proprietários, hóspedes e usuários do empreendimento; o terreno onde se levantará a edificação, bem como as suas fundações, o teto, os compartimentos dos medidores de luz e água, os acessos sociais e de serviço, os halls de circulação nos pavimentos tipos, área de circulação de veículos, as marquises dos acessos principais, as rampas para pedestres, as escadas e circulações, casa máquinas, casa de bombas, reservatório de água, barriletes, troncos de encanamento de água e esgoto, instalações elétricas e telefônicas e quaisquer outras dependências não consideradas de uso privativo.

14.2. Algumas áreas comuns têm acesso restrito, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da administradora. São elas: áreas administrativas em geral, depósitos, compartimentos para medidores de luz e água, casa de bombas, estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgoto e outras caracterizadas pela administração como tal.

## CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. As normas desta Convenção obrigarão os **CONDÔMINOS** e seus sucessores, a qualquer título, bem como os futuros adquirentes de frações ideais da Unidade Autônoma, e são celebradas com caráter irrevogável e irretratável.

15.2. Obrigam-se os **CONDÔMINOS** a cumprir e fazer cumprir esta Convenção e os demais instrumentos jurídicos a ela vinculados.

15.3. Os **CONDÔMINOS** se comprometem a cumprir todas as obrigações tributárias, previdenciárias, trabalhistas, administrativas, civis e comerciais ou de qualquer outro gênero, incidentes sobre suas atividades, obtendo ainda todas as permissões, licenças, e demais documentos necessários e tudo o que possa afetar à outra, responsabilizando-se pelos danos e perdas que sobrevenham do inadimplemento das respectivas obrigações perante o Fisco ou outras atividades.

15.4. As notificações serão feitas por escrito e enviadas via e-mail no endereço eletrônico das partes indicado no preâmbulo da promessa de compra e venda.

15.4.1. Em caso de mudança de seus endereços (físicos e eletrônicos), obrigam-se os **CONDÔMINOS** a comunicar o fato, à Administradora e à **INCORPORADORA**, por escrito, nos 30 (trinta) dias que se seguirem à mudança, sob pena de, em não o fazendo, reputarem-se eficazes as comunicações/notificações porventura remetidas para os endereços (físicos e eletrônicos) constantes

do preâmbulo da promessa de compra e venda.

**15.5.** A presente Convenção não será interpretada de forma a que colida com as disposições a serem convencionadas nos demais instrumentos complementares que regerão a administração, funcionamento e fiscalização do Condomínio.

**15.6.** Fica autorizado o registro da presente Convenção no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, às expensas do **CPI**.

**15.7.** Elegem as partes o foro da Comarca do Caldas Novas-GO, como único competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou pendências que se possa originar das relações condominiais reguladas nesta Convenção, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**Hugo Franco de Andrade Resende**

Presidente

CPF 898.939.801-00

**Getúlio Silva Ferreira de Faria**

Secretário

CPF 036.476.116-46



Soraia Raimunda de Araújo  
Escrevente