



CONVENÇÃO DO “CONDOMÍNIO ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT”

Os Proprietários ou promitentes compradores das unidades autônomas integrantes do CONDOMÍNIO “ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT”, construído na Avenida Caminho do lago com Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista - Caldas Novas - GO, CEP: 75.690-000, em terreno com área total de 17.365,60 m², devidamente registrado sob o R-3nº. 61.376, Livro 02, Ficha 01 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, inscrito no CNPJ/MF nº 24.321.110/0001-13, vêm, instituir a presente Convenção de Condomínio na forma da Lei 4.591/64, da Lei 10.406/2002 e demais legislação em vigor aplicáveis à espécie, cujo, normas aqui dispostas, se comprometem a acatar e submeter. A administração interna do Condomínio também se regerá pelos Regimentos e Regulamentos previstos em Lei, além daqueles aprovados em Assembleia Geral.

A Convenção de “CONDOMÍNIO DO ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT”, consubstanciada neste documento, que obriga a todos os Condôminos; multiproprietários e ou não (proprietários, promitentes compradores ou titulares de direito de aquisição de unidade), tem por finalidade estabelecer as regras referentes à administração do Condomínio, discriminar as partes comuns e as autônomas e tratar das demais matérias pertinentes, estando assim estruturada:

PREÂMBULO

CONCEITOS- DESCRIÇÃO - CONCEPÇÃO

O empreendimento denominado “**Encontro das Águas Themas Resort**”, é um condomínio turístico-imobiliário com **serviços hoteleiros**, composto por unidades autônomas, e sujeito aos dispositivos desta Convenção Condominial, do Regulamento de Uso e do Regimento Interno, os quais têm por objeto:

- a) regular os direitos e as obrigações dos condôminos, visitantes, convidados, e usuários em geral;
- b) estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso, gozo e disposição das coisas privativas e das comuns;
- c) disciplinar o uso fracionado e a locação por temporada das unidades habitacionais autônomas;



- d) definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do Condomínio através da Administradora condominial;
- e) estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas constantes desta Convenção de Condomínio, do Regimento Interno, do Regulamento de Uso, e das instruções ou regulamentos específicos que forem definidos pela Administração do Condomínio.

Parágrafo Único - O condomínio será composto de duas partes distintas, a saber:

- a) Partes de uso e propriedade comuns, e,
- b) Partes de uso e propriedade privativas das unidades autônomas.

I - Conceitos - São os seguintes, os significados de algumas das principais expressões utilizadas neste documento, sem prejuízo daquelas estabelecidas na Lei 4.591/64 e Código Civil vigente:

- a) **Administração** - Pessoa ou órgão encarregado da administração do Edifício ou do CONDOMÍNIO. Termo usado também para designar a pessoa física ou jurídica, contratada para administrar e fornecer Serviços Hoteleiros;
- b) **Serviços Hoteleiros:** recepção, governança, gastronomia, segurança / portaria, manutenção, lazer/recreação, administração, central de reservas e locação;
- c) **UH tipo apartamento** - Cada uma das 384 (Trezentos e Oitenta e Quatro) unidades autônomas destinadas à habitação/hospedagem;
- d) **Áreas Comuns:** Áreas, equipamentos e instalações de propriedade e uso comum de todos os condôminos, visitantes, convidados, e usuários em geral;
- e) **Condômino**- Proprietário de cada uma das unidades autônomas integrantes dos Edifícios, a saber: dos apartamentos através das cotas imobiliárias (frações) destas adquiridas pelo sistema de venda compartilhada, das unidades comerciais; lojas e Restaurante.
- f) **Hóspede:** Ocupante temporário ou eventual, de Apartamento;
- g) **Passante** - Usuário de bens e serviços do empreendimento, sem ocupação de Apartamento.
- h) **"Pool"**- Conjunto dos apartamentos representados nas cotas imobiliárias (frações) destes, destinados a atividade de hotelaria, para exploração de hospedagem, remunerada ou não, sob o gerenciamento da Administração ou de empresa por ela contratada.





- i) **Serviços Essenciais** - Todos os serviços necessários e indispensáveis ao funcionamento do Empreendimento, considerada a finalidade para a qual foi concebido;
- j) **Serviços Opcionais** - Serviços não incluídos na administração geral do empreendimento e, portanto, pagos à parte na hospedagem, que o Administrador se obriga a colocar à disposição dos usuários do empreendimento, mediante pagamento por quem os solicitar;
- k) **Serviços Especiais** - Serviços complementares normalmente que a Administração explorará ou não, segundo a sua conveniência.
- l) **Usuário** – Efetivo ocupante de uma das unidades autônomas a qualquer título, aí incluídos condôminos, hóspedes, inquilinos, e os respectivos familiares, dependentes ou colaboradores e passantes;
- m) **Convenção de Condomínio** - É o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo;
- n) **Unidades Comerciais:** São as seguintes: 04 salas comerciais e o restaurante;
- o) **Cota Imobiliária (fração)** - É a fração correspondente a um determinado percentual de uma UH autônoma, tipo apartamento, dividido em sistema de Multipropriedade de uso sazonal, destinadas à residência temporária e/ou locação.

II - Descrição do Empreendimento: O Empreendimento “**Encontro das Águas Thermas Resort**” é um condomínio turístico-imobiliário-hoteleiro tipo Resort, integrado por 389 (trezentos e oitenta e nove) unidades autônomas, composto de 03 (três) Edifícios: Edifício Cais (128 apartamentos), Edifício Pier (128 apartamentos), Edifício Porto (128 apartamentos), composto de Pavimento Térreo, Primeiro Pavimento, Segundo Pavimento e Terceiro Pavimento, com 384 (trezentos e oitenta e quatro) Apartamentos, sendo: 368 (trezentos e sessenta e oito) Apartamentos de 01 (um) quarto suíte e 16 (dezesesseis) Apartamentos de 02 (dois) quartos sendo 01 (um) suíte, comercializadas no regime de cotas imobiliárias (frações), com destinação para hospedagens temporárias de lazer e recreação, 04(quatro) lojas comerciais, 01 restaurante, e áreas de uso comum, descritas no Memorial de Incorporação.

O empreendimento contará ainda com ampla e moderna Portaria, constituída de guarita, circulação coberta e descoberta e demais instalações; escritórios e demais dependências da administração geral do complexo, quiosque, vestiários, instalações sanitárias, parque aquático, distribuído em módulos





dentro do próprio conjunto, a fim de proporcionar mais conforto aos coproprietários e usuários do complexo turístico, e, finalmente, jardins, circulações e estacionamentos descobertos, de acordo com o Projeto de Urbanização do Empreendimento.

III - Concepção: O Empreendimento “**Encontro das Águas Thermas Resort**” foi concebido e estruturado para funcionar como um complexo turístico-imobiliário-hoteleiro, o que exige administração e características operacionais especiais, que possibilitem atingir os objetivos de propiciar praticidade, conforto, segurança e opções de lazer e recreação aos seus usuários, liberando-os das tarefas típicas da administração e manutenção de um imóvel com destinação para segunda moradia, fornecendo, instalações e serviços próprios. Para isso, ele é dotado de instalações especiais e conta com serviços típicos, descritos no Capítulo IV desta Convenção.

CAPÍTULO I DAS ÁREAS COMUNS

Artigo 1º - Áreas comuns são aquelas como tais definidas no art. 3º da lei 4.591/64, e, 1.331, parágrafo segundo do Código Civil, em especial as seguintes: o terreno em sua totalidade; as fundações, estruturas de concreto armado e paredes perimetrais; áreas de circulação internas e externas, áreas de estacionamento para veículos, halls e escadas; rede de esgoto; portaria principal e de serviço, parque aquático; instalações tronco de água, esgoto, luz, telefone e contra incêndio, até a ligação com os ramais de cada unidade; todas as demais instalações, dependências e equipamentos destinados ao bom funcionamento do condomínio não consideradas de uso privativo.

Artigo 2º - As áreas comuns terão as destinações específicas de sua designação, sendo administradas pelo condomínio, de acordo com a presente convenção e destino da edificação.

Artigo 3º - As Áreas Comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas aos Blocos e aos Conjuntos do Empreendimento, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) da sua totalidade.

Artigo 4º - Algumas Áreas Comuns têm acesso restrito, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da Administração. São elas: almoxarifados, depósitos, compartimentos para medidores de luz e água, casa de bombas, casa de máquinas, coberturas, barriletes.

Artigo 5º - Os condôminos e/ou usuários, a qualquer título, acompanhantes, colaboradores e todas as demais pessoas que trabalhem ou permaneçam, por qualquer período no Empreendimento, são automaticamente obrigadas a



cumprir e respeitar as disposições constantes desta Convenção, do Regulamento de Uso, do Regimento Interno e suas eventuais alterações posteriores, especialmente as que se referem ao uso das coisas e serviços comuns.

CLÁUSULAS DE APLICAÇÃO ESPECIAL REGULAMENTO DE USO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

CAPÍTULO II CONVENÇÃO COMPARTILHADA, CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO.

Artigo 6º - Fica instituído para o Condomínio **“Encontro das Águas Thermas Resort”** o sistema de multipropriedade condominial imobiliária, pelo qual o uso das unidades habitacionais autônomas, abaixo citadas, é de uso e propriedade fracionada em módulos (períodos) de tempo predeterminados e fixados abaixo no artigo 8º.

Artigo 7º - A multipropriedade condominial imobiliária é adotada para as UH autônomas tipo apartamento, conforme os critérios e números de identificação das mesmas, sendo fracionadas em 3 (três) tipologias diferentes conforme descrição a seguir:

a) 11 (onze) cotas imobiliárias (frações), sendo 10 (dez) cotas imobiliárias (frações) de 05 (cinco) módulos de tempo e uso cada uma, e 01 (uma) cota imobiliária (fração) de 02 (dois) módulos de tempo e uso e com o saldo eventual de dias, subtraídos os módulos de espaços turnário a serem alienados, ficando assim absorvida a flexibilidade do calendário correspondente as seguintes UH autônomas tipo apartamentos:

EDIFÍCIO CAIS, Bloco C apartamentos nº 103-C, 203-C, 303-C e 403-C.

EDIFÍCIO PORTO, Bloco B apartamento nº 103-B, 203-B, 303-B e 403-B, que serão comercializadas, correspondendo a cada cota imobiliária (fração) uma parte ideal de 9, 582% (nove inteiros vírgula quinhentos e oitenta e dois por cento) da unidade e 01 (uma) cota imobiliária (fração) correspondente ao saldo percentual de 4,180% (quatro inteiros vírgula cento e oitenta por cento);

As mesmas serão identificadas na forma a seguir exemplificada: UH tipo apartamento nº XXX-X: Frações/cotas: XXX-X/1; XXX-X/2; XXX-X/3; XXX-X/4; XXX-X/5; XXX-X/6; XXX-X/7; XXX-X/8; XXX-X/9; XXX-X/10, XXX-X/11, da UH autônoma tipo apartamento localizada no Encontro das Águas Thermas Resort sito à Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista, Caldas Novo-GO com 17.365,60 m² registrado no Cartório de



Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o nº R-03 n. 61.376, Livro 2, Ficha 1, nos termos da Lei nº. 4.591, de 16/12/64.

b) 13 (treze) cotas imobiliárias (frações), de 04 (quatro) módulos de tempo e uso cada uma e com o saldo eventual de dias, subtraídos os módulos de espaços turnário a serem alienados, ficando assim absorvida a flexibilidade do calendário correspondente as seguintes UH autônomas tipo apartamentos:

EDIFÍCIO CAIS, Bloco A apartamentos nº 101-A, 102-A, 105-A, 201-A, 202-A, 205-A, 301-A, 302-A, 305-A, 401-A, 402-A e 405-A, **Bloco B** apartamentos nº 102-B, 103-B, 104-B, 107-B, 202-B, 203-B, 204-B, 207-B, 302-B, 303-B, 304-B, 307-B, 402-B, 403-B 404-B e 407-B, **Bloco C** apartamentos nº 104-C, 105-C, 108-C, 204-C, 205-C, 208-C, 304-C, 305-C, 308-C, 404-C, 405-C e 408-C, **Bloco D** apartamentos nº 101-D, 102-D, 105-D, 201-D, 202-D, 205-D, 301-D, 302-D, 305-D, 401-D, 402-D e 405-D.

EDIFÍCIO PIER, Bloco A apartamentos nº 101-A, 102-A, 105-A, 201-A, 202-A, 205-A, 301-A, 302-A, 305-A, 401-A, 402-A e 405-A, **Bloco B** apartamentos nº 102-B, 103-B, 104-B, 107-B, 202-B, 203-B, 204-B, 207-B, 302-B, 303-B, 304-B, 307-B, 402-B, 403-B, 404-B E 407-B, **Bloco C** apartamentos nº 103-C, 104-C, 105-C, 108-C, 203-C, 204-C, 205-C, 208-C, 303-C, 304-C, 305-C, 308-C, 403-C, 404-C 405-C e 408-C, **Bloco D** apartamentos nº 101-D, 102-D, 105-D, 201-D, 202-D, 205-D, 301-D, 302-D, 305-D, 401-D, 402-D e 405-D.

EDIFÍCIO PORTO, Bloco A apartamentos nº 103-A, 104-A, 107-A, 109-A, 110-A, 203-A, 204-A, 207-A, 209-A, 210-A, 303-A, 304-A, 307-A, 309-A, 310-A, 403-A, 404-A, 407-A, 409-A E 410-A, **Bloco B** apartamentos nº 102-B, 107-B, 108-B, 202-B, 207-B, 208-B, 302-B, 307-B, 308-B, 402-B, 407-B e 408-B, **Bloco C** apartamentos nº 102-C, 103-C, 106-C, 202-C, 203-C, 206-C, 302-C, 303-C, 306-C, 402-C, 403-C e 406-C, **Bloco D** apartamentos nº 102-D, 104-D, 107-D, 108-D, 202-D, 204-D, 207-D, 208-D, 302-D, 304-D, 307-D, 308-D, 402-D, 404-D, 407-D e 408-D, onde as 13 (treze) cotas imobiliárias (frações) serão comercializadas correspondendo a cada cota imobiliária (fração) uma parte ideal de 7,692% (sete vírgula seiscentos e noventa e dois por cento) da unidade.

As mesmas serão identificadas na forma a seguir exemplificada: UH tipo apartamento nº XXX-X: Frações/cotas: XXX-X/1; XXX-X/2; XXX-X/3; XXX-X/4; XXX-X/5; XXX-X/6; XXX-X/7; XXX-X/8; XXX-X/9; XXX-X/10, XXX-X/11, XXX-X/12, XXX-X/13 da UH autônoma tipo apartamento localizada no Encontro das Águas Thermas Resort à Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista, Caldas Novas-GO com 17.365,60 m² registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o nº R-03 n. 61.376, Livro 2, Ficha 1, nos termos da Lei nº. 4.591, de 16/12/64.



- c) 18 (dezoito) cotas imobiliárias (frações), sendo 17 (dezessete) cotas imobiliárias (frações) de 03 (três) módulos de tempo e uso cada uma, e 01 (uma) cota imobiliária (fração) de 01 (um) módulo de uso, e com o saldo eventual de dias, subtraídos os módulos de espaços turnário a serem alienados, ficando assim absorvida a flexibilidade do calendário correspondente as seguintes UH autônomas tipo apartamento:

EDIFÍCIO CAIS, Bloco A apartamentos nº 103-A, 104-A, 106-A, 107-A, 108-A, 203-A, 204-A, 206-A, 207-A, 208-A, 303-A, 304-A, 306-A, 307-A, 308-A, 403-A, 404-A, 406-A, 407-A e 408-A, **Bloco B** apartamentos nº 101-B, 105-B, 106-B, 108-B, 201-B, 205-B, 206-B, 208-B, 301-B, 305-B, 306-B, 308-B, 401-B, 405-B, 406-B e 408-B, **Bloco C** apartamentos nº 101-C, 102-C, 106-C, 107-C, 201-C, 202-C, 206-C, 207-C, 301-C, 302-C, 306-C, 307-C, 401-C, 402-C, 406-C e 407-C, **Bloco D** apartamentos nº 103-D, 104-D, 106-D, 107-D, 108-D, 203-D, 204-D, 206-D, 207-D, 208-D, 303-D, 304-D, 306-D, 307-D, 308-D, 403-D, 404-D, 406-D 407-D e 408-D.

EDIFÍCIO PIER, Bloco A apartamentos nº 103-A, 104-A, 106-A, 107-A, 108-A, 203-A, 204-A, 206-A, 207-A, 208-A, 303-A, 304-A, 306-A, 307-A, 308-A, 403-A, 404-A, 406-A, 407-A e 408-A, **Bloco B** apartamentos nº 101-B, 105-B, 106-B, 108-B, 201-B, 205-B, 206-B, 208-B, 301-B, 305-B, 306-B, 308-B, 401-B, 405-B, 406-B e 408-B, **Bloco C** apartamentos nº 101-C, 102-C, 106-C, 107-C, 201-C, 202-C, 206-C, 207-C, 301-C, 302-C, 306-C, 307-C, 401-C, 402-C, 406-C e 407-C, **Bloco D** apartamentos nº 103-D, 104-D, 106-D, 107-D, 108-D, 203-D, 204-D, 206-D, 207-D, 208-D, 303-D, 304-D, 306-D, 307-D, 308-D 403-D, 404-D, 406-D, 407-D e 408-D.

EDIFÍCIO PORTO, Bloco A apartamentos nº 101-A, 102-A, 105-A, 106-A, 108-A, 201-A, 202-A, 205-A, 206-A, 208-A, 301-A, 302-A, 305-A, 306-A, 308-A, 401-A, 402-A, 405-A, 406-A e 408-A, **Bloco B** apartamentos nº 101-B, 104-B, 105-B, 106-B, 201-B, 204-B, 205-B, 206-B, 301-B, 304-B, 305-B, 306-B, 401-B, 404-B, 405-B e 406-B, **Bloco C** apartamentos nº 101-C, 104-C, 105-C, 201-C, 204-C, 205-C, 301-C, 304-C, 305-C, 401-C, 404-C e 405-C, **Bloco D** apartamentos nº 101-D, 103-D, 105-D, 106-D, 201-D, 203-D, 205-D, 206-D, 301-D, 303-D, 305-D, 306-D, 401-D, 403-D, 405-D e 406-D, onde destas 18 (dezoito) cotas imobiliárias (frações), somente 17 (dezessete) serão comercializadas correspondendo a cada cota imobiliária (fração) uma parte ideal de 5, 769% (cinco inteiros vírgula setecentos sessenta e nove por cento) da unidade e a 01 (uma) cota imobiliária (fração) correspondente ao saldo percentual de 1,927% (um inteiro vírgula novecentos e vinte sete por cento).

As mesmas serão identificadas na forma a seguir exemplificada: UH tipo apartamento nº XXX-X: Frações/cotas: XXX-X/1; XXX-X/2; XXX-X/3; XXX-X/4;



XXX-X/5; XXX-X/6; XXX-X/7; XXX-X/8; XXX-X/9; XXX-X/10; XXX-X/11; XXX-X/12; XXX-X/13; XXX-X/14; XXX-X/15; XXX-X/16; XXX-X/17 e XXX-X/18, da UH autônoma tipo apartamento localizada no Encontro das Águas Thermas Resort sito à Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista, Caldas Novas-GO com 17.365,60 m² registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o nº R-03 n. 61.376, Livro 2, Ficha 1, nos termos da Lei nº. 4.591, de 16/12/64.

Artigo 8º - As cotas imobiliárias (frações) partes correspondem aos espaços de uso, ou espaço turnário, denominados também de módulos de tempos, que serão os seguintes:

a) Para unidades divididas em 17 cotas imobiliárias (frações) para 03 semanas de uso por ano:

Cota	Férias Escolares / Feriados	Semana Standard	Semana Standard
01	Natal 23/12 à 30/12	03/03 à 10/03	04/08 à 11/08
02	Reveillon 30/12 à 06/01	17/03 à 24/03	11/08 à 18/08
03	Janeiro 06/01 à 13/01	26/05 à 02/06	29/09 à 06/10
04	Janeiro 13/01 à 20/01	05/05 à 12/05	20/10 à 27/10
05	Janeiro 20/01 à 27/01	12/05 à 19/05	03/11 à 10/11
06	Janeiro 27/01 à 03/02	19/05 à 26/05	17/11 à 24/11
07	Tiradentes 21/04 à 28/04	01/12 à 08/12	18/08 à 25/08



08	Trabalho 28/04 à 05/05	10/02 à 17/02	24/11 à 01/12
09	Julho 30/06 à 07/07	23/06 à 30/06	08/09 à 15/09
10	Julho 07/07 à 14/07	31/03 à 07/04	08/12 à 15/12
11	Julho 14/07 à 21/07	07/04 à 14/04	22/09 à 29/09
12	Julho 21/07 à 28/07	14/04 à 21/04	13/10 à 20/10
13	Semana Pátria 01/09 à 08/09	09/06 à 16/06	10/03 à 17/03
14	Padroeira 06/10 à 13/10	17/02 à 24/02	16/06 à 23/06
15	Finados 27/10 à 03/11	02/06 à 09/06	03/02 à 10/02
16	Proclamação 10/11 à 17/11	24/02 à 03/03	25/08 à 01/09
17	15/12 à 22/12	24/03 à 31/03	28/07 à 04/08

b) Para unidades divididas em 13 cotas imobiliárias (frações) para 04 semanas de uso por ano:

Cota	Férias Escolares / Feriados	Feriados / Semana Standard	Semana Standard	Semana Standard
------	-----------------------------------	----------------------------------	--------------------	--------------------



01	Natal 23/12 à 30/12	26/05 à 02/06	24/02 à 03/03	22/09 à 29/09
02	Réveillon 30/12 à 06/01	02/06 à 09/06	08/09 à 15/09	17/11 à 24/11
03	Janeiro 06/01 à 13/01	09/06 à 16/06	03/03 à 10/03	25/08 à 01/09
04	Janeiro 13/01 à 20/01	16/06 à 23/06	18/08 à 25/08	01/12 à 08/12
05	Janeiro 20/01 à 27/01	Padroeira 06/10 à 13/10	10/03 à 17/03	19/05 à 26/05
06	Janeiro 27/01 à 03/02	14/04 à 21/04	11/08 à 18/08	08/12 à 15/12
07	Trabalho 28/04 à 05/05	10/02 à 17/02	23/06 à 30/06	29/09 à 06/10
08	Julho 30/06 à 07/07	Proclamação 10/11 à 17/11	17/02 à 24/02	05/05 à 12/05
09	Julho 07/07 à 14/07	07/04 à 14/04	15/09 à 22/09	24/11 à 01/12
10	Julho 14/07 à 21/07	Finados 27/10 à 03/11	12/05 à 19/05	04/08 à 11/08
11	Julho 21/07 à 28/07	31/03 à 07/04	20/10 à 27/10	15/12 à 22/12
12	Julho 28/07 à 04/08	Tiradentes 21/04 à 28/04	17/03 à 24/03	13/10 à 20/10
13	Semana Pátria 01/09 à 08/09	24/03 à 31/03	03/02 à 10/02	03/11 à 10/11

c) Para unidades divididas em 10 cotas imobiliárias (frações) para 05 semanas de uso por ano:



Cota	Férias Escolares	Feriados	Semana Standard	Semana Standard	Semana Standard
01	Natal 23/12 à 30/12	17/02 à 24/02	26/05 à 02/06	19/05 à 26/05	13/10 à 20/10
02	Réveillon 30/12 à 06/01	Tiradentes 21/04 à 28/04	02/06 à 09/06	08/09 à 15/09	17/11 à 24/11
03	Janeiro 06/01 à 13/01	10/02 à 17/02	09/06 à 16/06	25/08 à 01/09	24/11 à 01/12
04	Janeiro 13/01 à 20/01	03/03 à 10/03	15/12 à 22/12	18/08 à 25/08	29/09 à 06/10
05	Janeiro 20/01 à 27/01	Padroeira 06/10 à 13/10	14/04 à 21/04	10/03 à 17/03	01/12 à 08/12
06	Janeiro 27/01 à 03/02	Trabalho 28/04 à 05/05	16/06 à 23/06	22/09 à 29/09	08/12 à 15/12
07	Julho 30/06 à 07/07	Proclamaçã o 10/11 à 17/11	24/03 à 31/03	11/08 à 18/08	05/05 à 12/05
08	Julho 07/07 à 14/07	Semana Pátria 01/09 à 08/09	24/02 à 03/03	12/05 à 19/05	03/11 à 10/11
09	Julho 14/07 à 21/07	Finados 27/10 à 03/11	07/04 à 14/04	03/02 à 10/02	04/08 à 11/08
10	Julho	Bônus Julho	31/03 à 07/04	20/10 à 27/10	17/03 à 24/03





	21/07 à 28/07	28/07 à 04/08			
--	---------------	------------------	--	--	--

Artigo 9º - Convenciona-se a seguinte regulamentação para a multipropriedade condominial em questão, para todos os fins e efeitos de direito:

- I) As UH tipo apartamentos são divididos da seguinte forma: **a)** em 18 (dezoito) cotas imobiliárias (frações), **b)** em 13 (treze) cotas imobiliárias (frações) e **c)** em 11 (onze) cotas imobiliárias (frações) indivisíveis, sendo vedado por consenso, a subdivisão das mesmas, tanto *inter vivos* ou *causa mortis*, como condição essencial para o instituído.
- II) A incorporadora do empreendimento comercializará da seguinte forma: **a)** 17 (dezesete) cotas imobiliárias (frações) partes dos UH tipo apartamentos, do total de 18 (dezoito), com direito de três semanas de uso e 01 (uma) cota/fração de uma semana. **b)** 13 (treze) cotas imobiliárias (frações) partes dos UH tipo apartamentos, do total de 13 (treze) com direito de quatro semanas de uso e **c)** 10 (dez) cotas imobiliárias (frações) partes dos UH tipo apartamentos, do total de 11 (onze), com direito de cinco semanas de uso e 01 (uma) cota/fração de duas semanas.
- III) Todos os coproprietários anuem com a comercialização das cotas imobiliárias (frações) partes pela incorporadora, coproprietária, bem como, renunciam, *ad perpetuam*, a seu direito de preferência sobre futuras transações que envolvam cotas imobiliárias (frações) partes componentes da unidade sobre a qual é coproprietários, possibilitando assim a estabilidade e segurança do sistema de multipropriedade e a valorização do bem adquirido.
- IV) As unidades indicadas no artigo 7º estão sob regime condominial de cotas imobiliárias (frações) parte com limitação prefixada do tempo, regendo-se no mais pelo que determina o art. 1.314 e seguintes do Código Civil.
- V) O condômino de unidade e multipropriedade, na proporção de sua parte, são obrigados a concorrer para as despesas de conservação de condomínio, suportando os ônus a que o último esteja sujeito.
- VI) A administração do condomínio promoverá a gestão, manutenção, conservação e adequação da unidade interna em multipropriedade condominial e fará a divisão equitativa dos custos para os multiproprietários da unidade mensalmente, tudo em conformidade com



a previsão orçamentaria aprovada anualmente em assembleia geral de condôminos.

- VII) **PACTO DE INDIVISÃO.** Os condôminos de unidades em multipropriedade condominial interna promovem, via do presente, um **pacto de indivisão**. Renunciam eles ao direito de pedir a divisão da coisa comum, para a estabilidade e segurança jurídica do empreendimento, alcance da finalidade social e da função social da propriedade, sob pena do pagamento de multa no montante de 30% (trinta por cento) do valor da unidade. Fica assim o art. 1.320, § 1º, do Código Civil, com esta prorrogação contratual.
- VIII) O prazo da indivisão da unidade será por prazo indeterminado, dentro das especificidades desta, em decorrência da constitucional função social e econômica da propriedade aqui especificada, nos termos do art. 1.333 do Código Civil.
- IX) No caso de pedido de alienação judicial da coisa comum indivisível, ou seja, pretensão de desfazimento do condomínio da unidade em multipropriedade, a incorporadora, coproprietária, tomará as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para adjudicar a si o quinhão, pelo preço da avaliação judicial, mantendo-se, assim, íntegro o empreendimento da multipropriedade.
- X) A presente convenção deve ser vista como um acordo de vontades, dispondo sobre o uso do espaço físico da unidade imobiliária e do que nela se contenha por vários sujeitos ativos, subordinados ao uso regulamentado no tempo.
- XI) Cada titular da unidade em multipropriedade condominial tem a propriedade sozinha de uma unidade designada por duas referências: a **espacial** (situação da unidade no edifício), representada por um número do UH tipo apartamento, e a **temporal** (a situação da unidade num determinado período do ano), representada por números de "1" até "18" (dezoito cotas imobiliárias-frações). Ex.: apto. nº XXX-X/1 /2 /3 /4 /5...
- XII) O condômino no sistema de multipropriedade condominial imobiliária, no tempo, terá a utilização normal do imóvel, podendo efetivar permutas e cessão de direitos e tudo o mais que nesta convenção não seja limitado, independentemente de consenso dos outros.
- XIII) As despesas de manutenção e as normas de decoração seguirão os padrões, normas e regras fixados pela Administradora, evitando-se entrechoques de afinidades e tendências com relação a móveis, objetos de decoração, etc.



- XIV) As despesas do condomínio serão representadas por “boletos” de cobrança bancária.
- XV) As presentes regras desdobram-se para todos os condôminos, sucessores, sub-rogados dos signatários do presente ou estranhos sejam a que título for em definitivo.
- XVI) Os multiproprietários ou cessionários de uso obrigam-se a desocupar ou restituir os imóveis por eles ocupados, rigorosamente, findados o turno de uso, para preservação do sistema.
- XVII) A não completa liberação da UH tipo apartamento até o horário e dia marcado para desocupação implicará em multa no valor de uma diária vigente na data por hora de atraso.
- XVIII) O disposto no inciso retro não dispensará a indenização por perdas e danos causada ao multiproprietário que terá direito de ingresso na unidade.
- XIX) **PROCURAÇÃO AD JUDICIA E ET EXTRA** à ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. Os condôminos multiproprietários outorgam procuração *ad judicium et extra* à administração do condomínio com poderes para ações judiciais em face de quem violar as regras morais ou legais para resguardo do condomínio turnário que aqui se estabelece. Poderes em extensão para assegurar a comunhão *sui generis*, respeitando as normas e os períodos de tempo de uso.
- XX) Cada cota imobiliária (fração) ideal objeto da multipropriedade não poderá pertencer a mais de uma pessoa, seja ela física ou jurídica.
- XXI) **CLÁUSULA RESOLUTIVA.** Dissolve-se a operação de compra e venda em caso de infração às normas que regem a multipropriedade, bem como, às instruções para uso turnário (obediência aos períodos contratados) ou, ainda atentar contra a comunhão *pro-indiviso*.
- XXII) O multiproprietário pode ceder o uso da unidade e/ou da UH tipo apartamento no seu tempo, bem como participar do Pool de Locação, devendo comunicar previamente esse fato à administração do empreendimento, sob pena desse poder se opor ao exercício do cessionário do uso.
- XXIII) Os multiproprietários têm a obrigação de contribuir para as despesas de manutenção e administração do condomínio.
- XXIV) Os multiproprietários têm a obrigação de custódia do imóvel, durante o tempo de uso.



XXV) Os multiproprietários têm a obrigação de se submeterem ao inventário do imóvel e móveis que o guarnecem no início e no fim de turno de uso

CAPÍTULO III DA UTILIZAÇÃO

Artigo 10º- As Áreas Comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta convenção e do Regimento Interno – exceção feita ao uso das áreas de ingresso restrito – observação 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 condomínio:

10.1 - As ÁREAS COMUNS destinadas à prestação de serviços aos usuários dos prédios, as áreas consideradas de risco, e as dependências destinadas aos colaboradores, são de acesso restrito, e a sua visitação por Condômino é condicionada à autorização do preposto da Administradora do edifício e ou do Síndico e à sua presença:

10.2 - O Síndico, seu preposto ou a Administração recolherá, à depósito, quaisquer objetos que sejam depositados indevidamente nas ÁREAS COMUNS, e só os restituirá mediante o pagamento da multa cabível. A falta de retirada do objeto recolhido a depósito no prazo de 30 (trinta) dias possibilitará o descarte e/ou doação do mesmo, independente do pagamento da multa cabível:

10.3 - As UH's tipo apartamentos deverão ser utilizados exclusivamente para fins de habitação temporária;

Artigo 11º- Nas UH's tipo apartamentos é vedado introduzir quaisquer modificações na sua estrutura interna.

11.1 - A exploração comercial das UH's TIPO APARTAMENTOS far-se-á através do "Pool", gerenciado **UNICAMENTE** pela Administradora, ou por quem ela indicar, mediante assinatura de instrumento contratual próprio, através de empresa formalmente constituída para essa finalidade.

Artigo 12º - Só poderão integrar o "Pool", as UH's tipo apartamento que obedecerem ao padrão de decoração e a mobília pré-determinada pela Administração e estiverem em dia com os encargos condominiais, seja ele de que natureza for.



12.1 - A ocupação e o uso das UH's tipo apartamento, sob qualquer modalidade, estão sujeitos também às normas do Regulamento de Uso e do Regimento Interno do empreendimento.

12.2 - A exploração comercial das UH's TIPO APARTAMENTO não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando os mesmos solidariamente responsáveis perante o CONDOMÍNIO pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.

CAPÍTULO IV DOS SERVIÇOS

Artigo 13º - Além de preservar as unidades e as instalações gerais do empreendimento, e que devem ser mantidos em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória à prestação, pela **Administração do Condomínio, de Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios**, os quais **são irrenunciáveis pelos condôminos** cujos custos integram os encargos mensais de condomínio, a saber:

13.1 - Recepção e portaria diurnos, para controle de entradas e saídas do empreendimento, controle de ocupação das UH's tipo apartamentos, realizar **check in e check out** e demais atividades inerentes a função;

13.2 - Telefonia para a recepção e distribuição de recados telefônicos;

13.3 - Administração do Condomínio, que exercerá as funções gerais de todas as atividades nele desenvolvidas, incluindo os serviços prestados nas áreas comuns, e o controle interno da cobrança das tarifas individuais de serviços públicos;

13.4 - Sistema de interfone, interligando as unidades residenciais entre si, bem como com a portaria;

13.5- Sistema de internet banda larga;

13.6 - Segurança e Vigilância permanentes;

13.7 - Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e de banho, lavagem do enxoval das UH's tipo apartamento limitado há 01(uma) unica vez por período adquirido), limpeza e higienização das UH's tipo apartamento, trocas de toalhas de banho serão diárias, com exclusão de limpeza de fogão e lavagem de louças.

13.8 - Fornecimento de sabonetes e de papel higiênico;

13.9 - Substituição dos enxovais das UH's tipo apartamentos a cada 02 (dois) anos ou a criterio da Administração;



13.10 - Manutenção e conservação das unidades autônomas (UH tipo apartamentos) e de todas as áreas comuns;

13.11 - CFTV;

13.12 - Esgoto;

13.13 – Prêmios dos seguros obrigatórios de todo o Condomínio;

13.14 - Energia elétrica e água;

13.15- Administração interna (Seções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais);

13.16 – Limpeza geral das áreas comuns do Condomínio;

13.17 – Serviços de Sistema Integrado de Gestão – ERP, e datacenter.

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

Parágrafo Segundo – Mediante assinatura de contrato de prestação de serviços com terceiros, e ou, com a **ADMINISTRADORA**, poderá o condomínio terceirizar a execução dos serviços, desde que não consistam em atividade fim, salvo se houver autorização legal.

Artigo 14º - O empreendimento também poderá fornecer **Serviços Opcionais** que a Administração, ou terceiro que ela contratar, colocará à disposição dos usuários, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

14.1 - Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio;

14.2- Telefonia externa (local, interurbana e internacional);

14.3- Serviços de lavanderia;

14.4 - Serviços de Bar e Lanchonete;

14.5- Locação temporária de unidades autônomas a terceiros.

14.6- Loja de Conveniência.

14.7- Serviços típicos de salão de beleza.

14.8- Serviços de turismo.

14.9- Locação de automóveis

Artigo 15º - **Serviços Especiais** - São considerados como tais, mas, não somente, locação de espaços no restaurante, e outros, cujos custos deverão ser



pagos somente por aqueles que os solicitarem, conforme entendimentos e autorização expressa da Administração.

CAPÍTULO V DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Artigo 16º - Constituem direitos dos condôminos – além daqueles inerentes ao direito de propriedade, como usar, gozar e dispor, os previstos em Lei, ou em outros dispositivos desta Convenção, no Regimento Interno e no Regulamento de Uso do Empreendimento:

16.1 - Usar, gozar e dispor das partes exclusivas de sua unidade autônoma, respeitada a destinação do Empreendimento, as normas legais aplicáveis, bem como as disposições desta Convenção, no Regimento Interno e no Regulamento de Uso, de forma a não prejudicar igual direito dos demais condôminos e dos usuários não condôminos, a não comprometer a segurança, higiene e o bom nome do Empreendimento, assim como a sua segurança e solidez;

16.2 - Servir-se das partes e coisas comuns do Empreendimento, respeitada a destinação dada por esta Convenção, pelo Regimento Interno e pelo Regulamento de Uso, desde que não impeçam igual uso dos demais condôminos, com todas as restrições contidas no item anterior;

16.3 - Utilizar os serviços básicos e complementares, sem qualquer exclusividade ou direito de preferência, respeitando a presente Convenção, o Regimento Interno e o Regulamento de Uso do Empreendimento, e as demais normas administrativas a respeito, determinadas pela Administração do Condomínio;

16.4 - Utilizar os serviços opcionais, com o mesmo respeito às normas que o presidirem, efetivando regular pagamento decorrente dessa utilização;

16.5- Comparecer às Assembleias Gerais ou nelas se fazer representar por procurador com poderes específicos, desde que que esteja em dia com todos os encargos condominiais, pecuniários ou não, na data da Assembleia;

16.6- Examinar, no Escritório do CONDOMÍNIO, e na presença do Síndico, seu preposto, e ou representante da Administração, os livros, arquivos, contas, balancetes, extratos bancários e demais documentos do CONDOMÍNIO, com exclusão dos dados cadastrais dos demais condôminos;

16.7- Registrar no livro próprio, ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra as decisões do Síndico e ou da Administração, que reputar prejudiciais ao CONDOMÍNIO, ou que afetar direito seu.



16.8-; Requerer o registro em ata, de qualquer das manifestações referidas no item anterior, se relativas à matéria incluída na pauta da Assembleia;

16.9- Solicitar ou sugerir a adoção de medidas para sanar problemas do CONDOMÍNIO ou melhorar a sua administração, mediante indicação objetiva dos métodos e meios para implementá-las;

16.10- Receber avisos, convocações e comunicações do CONDOMÍNIO no endereço que indicar prévia e expressamente à Administração.

16.11- Requerer ao Síndico, comprovadamente, até o dia 01 (primeiro) de setembro, a inclusão em pauta de Assembleia Geral Ordinária, de tema do seu interesse e da competência da Assembleia.

16.12- Ter serviços descritos no Artigo 13, e utilizar as ÁREAS COMUNS independentemente do pagamento de taxa outra, que não os encargos condominiais mensais.

16.13 - Vender a sua unidade autônoma ou a sua cota imobiliária (fração) que nela possuir em regime de propriedade fracionada, e assim gravá-la, transferir a sua propriedade e posse independentemente da anuência dos demais condôminos, devendo, contudo, e de imediato, comunicar tal fato, por escrito, à Administração do Condomínio e dar ciência ao novo titular de todo o teor deste instrumento.

16.14 - É permitida a entrada e permanência de animais de estimação de pequeno porte nas unidades autônomas do condomínio (apartamentos), sendo vedado a permanência na área comum, exceto para circulação momentânea de entrada e saída, cabendo ao condômino zelar pela sua segurança e dos demais transeuntes do prédio, sempre conduzindo o animal no colo, portando guia, coleira e focinheira, esta última se necessário for.

Parágrafo Único – **RENÚNCIA** - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e responsabilidades.

CAPÍTULO VI DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 17º - Deverão os Condôminos e, por extensão, todos os usuários do empreendimento, a qualquer título:

17.1- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstenho-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos edifícios ou dos seus ocupantes;



17.2- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas dos prédios, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade altere a visão que se tem dos edifícios do lado externo;

17.3- Abster-se de usar quaisquer aparelhos elétricos, destinados à limpeza, conservação e manutenção da unidade, e ou fornos e qualquer outro acessório de cocção, senão os que compõem a decoração do imóvel, sob pena de ser constrangido a pagar multa no valor da taxa condominial da sua quota-parte vigente à época;

17.4 - Abster-se de lançar ou depositar objetos nas áreas comuns; depositar em qualquer área do empreendimento, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança ou à saúde, ou que possam acarretar aumento do custo dos seguros obrigatórios; estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou em outros locais visíveis do exterior, ou onde fiquem expostos ao risco de cair; utilizar de colaboradores em serviço, para atividades particular; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção; permitir o uso da respectiva unidade por pessoa de maus costumes, ou que se dê ao vício da embriaguez ou que faça uso ou comercialize substâncias tóxicas;

17.5 - Usar as entradas e vias de circulação específica para transporte de cargas e bagagens, conforme constar dos regulamentos próprios;

17.6 - Franquear e facilitar o acesso à respectiva unidade autônoma, à Administradora, ao Síndico ou aos seus prepostos devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência dos edifícios, ou de incomodar qualquer dos seus usuários;

17.7 - Comunicar imediatamente à Administradora e ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante da sua unidade;

17.8 - Consignar em contato de locação, de promessa de venda ou de compra da unidade, a obrigação do locatário, promissário comprador, de respeitar esta Convenção, o Regimento Interno e o Regulamento de Uso do Empreendimento;

17.9 - Efetuar o pagamento dos encargos condominiais da sua quota-parte para o custeio das despesas do empreendimento, nessas incluídas as relativas aos serviços obrigatórios e essenciais, no local, prazo e forma determinados pela Administração;

17.10 - Contribuir com a sua quota-parte para custeio das obras determinadas pelas Assembleias, na forma, prazo e proporção nelas fixadas, e pagar as multas e quaisquer outros valores devidos ao Condomínio;



17.11 - Agir sempre de modo a preservar o valor, nome e a categoria do empreendimento;

17.12- Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá as comunicações e avisos do CONDOMÍNIO, sob pena de presumir recebida a correspondência enviada para o endereço cadastrado junto a Administração do CONDOMÍNIO;

17.13- Comunicar à Administração do Condomínio, anexando a cópia autenticada do documento registrado ou não, no cartório imobiliário da efetivação da venda, em caráter definitivo, ou a celebração de qualquer outro contrato que tenha como objeto a transferência, a qualquer título, do uso de sua unidade autônoma ou de cota imobiliária (fração) desta, para terceiros, a fim de que se possa atualizar os dados cadastrais e manter sob permanente controle o acesso e a utilização do complexo. Todo e qualquer pagamento condominial e a cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores, serão sempre efetivados em nome do condômino que constar do cadastro do Condomínio;

17.14 - Manter suas unidades autônomas em permanente e perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio;

17.15 - Cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência à Administração do Condomínio, quando a este ou aos demais condôminos possam interessar;

17.16 - Desocupar a unidade até as 11:00 horas do dia de *check out*, impreterivelmente, sob pena de incorrer em multa por estar promovendo desorganização no condomínio em geral e no condomínio multiproprietário.

Artigo 18º- **RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO** - Os condôminos serão responsáveis por todos os danos e prejuízos causados por si, seus dependentes, locatários e demais ocupantes, correndo por sua conta o integral custeio das despesas necessárias aos consertos, reparações, reposições ou alterações, seja nas partes comuns ou nas unidades autônomas, inclusive móveis e utensílios.

Parágrafo único – É também de responsabilidade do coproprietário a limpeza e higienização dos utensílios e equipamentos de cozinha, na eventualidade de assim não proceder, ou seja, findar a estada e deixar os utensílios e equipamentos sujos, será constrangido a pagar multa no valor da taxa condominial da sua quota-parte vigente à época, e mais, eventual reparação de danos em decorrência de mau uso de tais equipamentos, é unicamente do coproprietário, do que está isento o condomínio.



CAPÍTULO VII

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO POOL DE LOCAÇÃO

Artigo 19º - **COMPETÊNCIA** – Devido às características especiais e a destinação do Empreendimento, à administração do “**CONDOMÍNIO ENCONTRO DAS ÁGUAS THERMAS RESORT**” caberá ao Síndico e à empresa Administradora especialmente contratada, mediante a supervisão do primeiro, obrigando-se, em conjunto pelo cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno do Regulamento de Uso, e das deliberações das Assembleias.

Parágrafo Primeiro - A Administradora poderá ser contratada por prazo de até 10 (dez) anos, renováveis automaticamente por igual período, e ao Síndico se reportará.

Parágrafo Segundo - O contrato de prestação de serviços com a Administradora não poderá ser rescindido antes de seu término, salvo se houver infração dolosa da Administradora contratada, caso em que, não resolvida a falha após regularmente cientificada, ensejará a rescisão de pleno direito do contrato.

Parágrafo Terceiro- Além dos demais encargos expressamente previstos nesta Convenção, constituem deveres e atribuições da Administradora:

19.1 - Proceder à administração geral do empreendimento, coordenando e fiscalizando os serviços disponibilizados a condôminos e usuários;

19.2 - Efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentariamente previstas;

19.3 - Contratar e manter em dia, a expensas do Condomínio, os seguros obrigatórios;

19.4 - Pagar pontualmente, as taxas, valores e serviços utilizados no Empreendimento, tais como, mas, não somente: serviços terceirizados, luz, água, esgoto, água termal, serviços de tecnologia, dentre outros, salvo insuficiência comprovada de recursos financeiros;

19.5 - Ordenar reparos no empreendimento;

19.6 - Coordenar, contratar e fiscalizar os serviços eventualmente terceirizados e que prestem serviços à coletividade condominial, inclusive os necessários a prestação dos serviços essenciais referidos nesta Convenção, e a eles se solidarizar frente à massa condômina, consoante o orçamento anual aprovado pela Assembleia Geral de Condôminos;

19.7 - Manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços do Condomínio;

19.8 - Cobrar extrajudicialmente as cotas de Condomínio, multa e demais valores;





19.9 - Administrar todos os serviços de interesse do Condomínio;

19.10 - Apresentar ao Síndico, sempre que forem solicitadas, as contas do Condomínio;

19.11 - Manter em seu poder o arquivo do Condomínio;

19.12 - Entregar ao Síndico mensalmente, até o dia 15(quinze) de cada mês, Demonstrativo de Resultados acompanhado de todos os documentos pertinentes às receitas e despesas realizadas no mês anterior;

19.13 - Manter, para livre consulta, cópias autenticadas de todas as atas de Assembleia Geral, das instruções normativas do condomínio, das tabelas de preço dos serviços e de todo e qualquer documento que se refira ao funcionamento do empreendimento.

19.14 - Abrir conta corrente do CONDOMÍNIO em estabelecimento bancário e movimentá-la através de cheques nominativos, autorizações de débitos, transmissão de arquivos e quaisquer outros recursos tecnológicos disponíveis, ou a serem disponibilizados, nas instituições bancárias, aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de fiel depositária

19.15 - Fornecer aos Condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda.

19.16 - Em comum acordo com o Síndico, convocar Assembleia Geral Ordinária, Extraordinária e reuniões semestrais, havendo necessidade, entre o síndico e o Conselho fiscal.

19.17 - Dar imediato conhecimento ao Síndico, ao Conselho Fiscal e à Assembleia, da existência de procedimento judicial e ou administrativo de interesse do CONDOMÍNIO.

19.18 Cobrar, em juízo, as cotas que couberam em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Empreendimento, aprovadas em Assembleias, e as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;

19.19 - Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar.

Artigo 20º - Adicionalmente ao disposto no artigo retro, a Administradora do Condomínio deverá elaborar a proposta orçamentária para cada exercício, e, depois de examinada pelo Síndico, encaminhá-la ao Conselho Fiscal para apreciação deste, no mínimo 10 (dez) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral Ordinária, e, posteriormente, submeter à proposta



orçamentária à aprovação dos condôminos reunidos em Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 21º- Os condôminos e ocupantes deverão permitir, livremente, o ingresso, em sua unidade autônoma, dos representantes ou prepostos do Síndico e da Administradora do Condomínio, quando isso se torne indispensável ou necessário à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do empreendimento, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou partes comuns, não caracterizando tal procedimento, absolutamente, turbação da posse exercida pelos ocupantes a qualquer título.

Artigo 22º- Todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas em geral aos condôminos, seus dependentes, e ao público em geral, estarão sempre sujeitas ao controle, disciplina e fiscalização exclusivas do Síndico e da Administração do Condomínio.

CAPÍTULO VIII DO SÍNDICO. ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADES

Artigo 23º - O Síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, será eleito em Assembleia Geral, com mandato não superior a 02 (dois) anos, permitida a recondução.

Parágrafo Primeiro - Embora não seja responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraídas em nome e por conta do Condomínio, desde que atue de boa-fé, e exclusivamente em exercício regular das suas atribuições, o Síndico responderá pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou omissão.

Parágrafo Segundo - Quando se tratar de condômino, o Síndico pagará, como os demais, todos os encargos condominiais.

Parágrafo Terceiro - Não poderá se candidatar para exercer o encargo de Síndico, o Condômino que estiver em débito para com o CONDOMÍNIO, ou que tenha sido multado por infração a dispositivo da Convenção ou do Regulamento Interno nos últimos doze meses.

Artigo 24º - Além daquelas previstas na lei ou em outros dispositivos deste documento e do Regimento Interno, constituem obrigações e responsabilidades do Síndico:

24.1 - Representar o CONDOMÍNIO ativa e passivamente, em juízo e fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns, podendo a Assembleia nomear preposto para representação em audiências.



24.2 - Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, o Regulamento de Uso, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias, e notificar os Condôminos da execução destas últimas.

24.3 - Prestar contas da sua administração anualmente, dela apresentando relatório ao fim do mandato.

24.4 - Contratar o seguro obrigatório da edificação contrafogo, inundação e quaisquer outros sinistros, inclusive demolição, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros.

24.5 - Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilização pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão.

24.6 - Convocar Assembleia Geral a cada 05 (cinco) anos, exclusivamente para avaliar e determinar os serviços de conservação de que os Edifícios necessitar (independentemente da manutenção periódica), tais como – mas não limitados a – impermeabilizações, pintura geral, decoração das áreas comuns e das unidades autônomas, etc., apresentando desde logo orçamento tanto para a execução dos serviços que constarem da sua proposta, como das propostas apresentadas por Condôminos.

24.7 - Dar publicidade às Assembleias, afixando cópia de atas no “Quadro de Avisos” do empreendimento, no Escritório e na internet em site próprio do Condomínio.

24.8 - Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes aos Edifícios, ao CONDOMÍNIO, e à sua administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem o suceder no cargo.

24.9 - Acompanhar a fiel execução das disposições orçamentárias, aprovadas pela Assembleia Geral;

24.10 - Advertir por escrito, e impor as multas por infração da Lei, desta Convenção ou dos Regimentos Internos o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção ou do Regimento Interno;

24.11 - Procurar, por meios suasórios, dirimir eventuais divergências entre os condôminos;

24.12 - Acompanhar a abertura, movimentação e encerramento das contas bancárias específicas do Condomínio;

24.13 - Resolver os casos omissos, e, se necessário, promover a institucionalização da solução individual de casos, através de *ad referendum* de Assembleia Geral, devidamente convocada nos termos desta Convenção.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.



Artigo 25º - O Síndico poderá ser destituído por 51% (cinquenta e um por cento) dos votos possíveis, tomados em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

Artigo 26º - O **Síndico** perceberá a remuneração que for fixada pela Assembleia Geral, assim como a **Administradora**, porem essa, limitado a 10%(dez por cento) sobre o total das despesas orçadas.

Artigo 27º - Juntamente com o Síndico será eleito Subsíndico, que substituirá ao Síndico nos seus impedimentos, e nas ausências eventuais que superarem 10 (dez) dias, e completará o seu mandato, no caso de renúncia, destituição, impedimento ou morte.

Parágrafo Primeiro - Ocorrendo com o Subsíndico, no exercício definitivo da sindicatura, as mesmas hipóteses acima, assumirá o cargo de Síndico, o Presidente do Conselho Fiscal, o qual deverá convocar Assembleia Geral Extraordinária, que se realizará obrigatoriamente no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de vacância do cargo, com o fim específico de serem eleitos, pelos condôminos, o Síndico e o Subsíndico para completar o mandato em curso.

Parágrafo Segundo: É proibido ao Síndico:

- a) a que título for, interferir diretamente na rotina administrativa e operacional;
- b) assumir a função de qualquer funcionário do condomínio;
- c) desenvolver atividades dentro do condomínio, que conflitem com o interesse dos demais condôminos. As disposições constantes deste parágrafo são extensivas, ao subsíndico e aos membros do Conselho Fiscal.
- d) contratar cônjuge e descendente por consanguinidade até o primeiro grau, ou mesmo indicar parentes ou pessoas de seu interesse pessoal;

CAPÍTULO IX DO CONSELHO FISCAL - COMPETÊNCIA

Artigo 28º - **FORMA E ÉPOCA DA ELEIÇÃO** - O Conselho Fiscal, eleito por Assembleia Geral Ordinária, e também com mandato não superior a 02 (dois) anos, permitido a recondução, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, e obrigatoriamente por condôminos adimplentes.

Parágrafo Primeiro - O Conselheiro afastado por qualquer motivo será substituído por um dos suplentes.

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

Parágrafo Terceiro - O cargo de Conselheiro é gratuito.



Artigo 29º - Ao Conselho Fiscal compete:

29.1 - Assessorar e fiscalizar o Síndico e a Administração;

29.2 - Autorizar a realização de despesas extraordinárias, *ad referendum* da Assembleia Geral.

29.3 - Intermediar impasse entre o Síndico, a Administradora e Condôminos, e apreciar, em 15 (quinze) dias, proferindo decisão fundamentada, recurso interposto contra decisão da Administradora;

29.4 - Conferir as contas, os balancetes mensais e a conciliação das contas bancárias, e sobre eles emitir parecer conclusivo, até 20 (vinte) dias após o seu recebimento, sob pena de destituição;

29.5 - Manifestar-se sobre proposta de orçamento apresentada pela Administradora, submetendo-a a Assembleia Geral, e sobre regulamentos propostos relativos ao uso das Áreas Comuns;

29.6 - O Conselho Fiscal se reunirá semestralmente, juntamente com a Administradora e com o Síndico, ou sempre que necessário. As suas decisões, tomadas por maioria, serão registradas em ata, subscrita por todos os presentes;

29.7 - O membro do Conselho Fiscal ao recomendar aprovação de conta irregular, ou em detrimento da economia do CONDOMÍNIO, ficará solidariamente responsável com o Síndico e com a Administradora, pela indenização do prejuízo causado à massa condominial;

29.8 - As decisões do Conselho Fiscal não vinculam as ações do Síndico e da Administradora, mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do Conselho – ou de qualquer dos seus membros, à Assembleia Geral;

CAPÍTULO X

ASSEMBLÉIA GERAL. COMPETÊNCIA. VOTOS. ATAS.

Artigo 30º - **COMPETÊNCIAS** - A Assembleia Geral é o órgão máximo e soberano do Condomínio, reunindo os proprietários e titulares de direitos aquisitivos das unidades autônomas do Empreendimento ou de cotas imobiliárias (frações) destas, aqui denominados de condôminos, e realizadas ordinária ou extraordinariamente, e, eventualmente, com quórum mínimo obrigatório, na qual os condôminos devem, livre e conscientemente, deliberar a respeito dos assuntos a ela levados, tendo tais decisões, no âmbito do Condomínio, força de Lei.

30.1 - Serão realizadas obrigatoriamente duas Assembleias Gerais Ordinárias, sendo: **(i)** a primeira em e até março, com escopo de aprovar as contas do ano base anterior, à vista do parecer do Conselho Fiscal; **(ii)** a segunda em e até



dezembro, de cuja pauta constará a análise e orçamento do condomínio para o próximo exercício. Poderão ser realizadas Assembleias Gerais Extraordinárias a qualquer tempo, havendo necessidade. A convocação para as Assembleias Gerais Ordinárias ocorrerá com antecedência mínima de 10 (dez) dias. Havendo urgência, poderá a convocação para Assembleia geral Extraordinária ser efetivada com até 03 (três) dias úteis de antecedência.

Artigo 31º - FORMA DE CONVOCAÇÃO - As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico, ou pelo Conselho Fiscal, ou por Condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) dos votos possíveis, e ainda, por qualquer interessado, no caso do artigo 58 e suas alíneas, e serão realizadas em local previamente determinado, porém, sempre na cidade sede do empreendimento, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

Artigo 32º - REQUISITOS ESSENCIAIS DA CONVOCAÇÃO - As convocações ocorrerão mediante publicação com antecedência mínima de 10(dez) dias corridos, em jornal local; afixação do Edital no quadro de avisos do Condomínio; divulgação pela internet em site próprio do Condomínio e **envio de carta simples**, bem como, por e-mail, para o endereço por eles declinado perante a Administração do Condomínio, tendo-se por válida a convocação enviada para o endereço constante do cadastro do Condomínio, **presumindo-se entregue**, salvo se houver comunicação escrita por parte do condômino informando o novo endereço, encaminhada com até 15 (quinze) dias de antecedência da convocação.

Artigo 33º - Os presentes à Assembleia se identificarão e em seguida assinarão a "Lista de Presença", indicando a respectiva unidade de que são proprietários, sob pena de não poderem se manifestar. Os procuradores entregarão à mesa diretora, para arquivo, os documentos que legitimam a representação. Poderá um único procurador ser portador de vários instrumentos de procuração.

Parágrafo Único - REQUISITOS FORMAIS DA PROCURAÇÃO - O instrumento de procuração a ser exibido ao Presidente da Assembleia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador.

Artigo 34º - 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.

34.1 - As deliberações das Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente.



34.2 - As Assembleias serão presididas por Representante da Administradora, ou pelo Presidente do Conselho Fiscal, ou pelo Síndico, ou na impossibilidade de um destes, por um condômino em condições de votar. O presidente da Assembleia indicará pessoa para secretariá-lo.

34.3 - O Presidente da Assembleia observará rigorosamente a pauta da reunião e exigirá dos presentes objetividade e civilidade na discussão dos temas em debate, inclusive fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um.

34.4 - Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida.

34.5 - Condôminos em débito com contribuições condominiais ou com multas que lhes tenham sido impostas, não terão **voz nem voto** nas Assembleias, salvo, exceto se comprovarem já terem efetivado o depósito do montante devido, em ação consignatória ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas, **ou ainda, quando se tratar de Assembleia em que a matéria em exame ou discussão, tenha que ser apreciada e aprovada pelo quórum de 2/3 (dois terços) ou pela unanimidade dos condôminos.**

Parágrafo único - Qualquer matéria da competência da Assembleia Geral, desde que, previamente convocada através do edital, poderá ser decidida através de contrato escrito, desde que seja ele (contrato), subscrito 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 do contrato.

Artigo 35º - **DA CONTAGEM DOS VOTOS** - O voto de cada unidade autônoma nas Assembleias, corresponderá proporcionalmente à fração ideal de terreno.

Artigo 36º - Da Assembleia lavrar-se-á ATA, com o registro das decisões tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades:

36.1 - As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pelo Síndico, facultada a sua assinatura pelos condôminos presentes, observado o disposto nos itens 36.2 e 36.4, adiante.

36.2 - Reputar-se-á aprovada a ata por todos que tiverem assinado o “Livro de Presença”, se nenhuma discordância formal contra sua redação for apresentada até 10 (dez) dias após a Assembleia; transcorrido esse prazo sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação da mesma, de forma irrevogável e irretroatável.



36.3 - Até 05 (cinco) dias após a realização da Assembleia, o Síndico colocará à disposição dos Condôminos, no escritório do Condomínio e na internet em site próprio do condomínio, extrato da ata, por ele próprio autenticado e dele fornecerá cópia a quem o solicitar.

36.4 - 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.

36.5 - 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, conforme previsto no item 58.1 desta Convenção.

Artigo 37º - **IMPEDIMENTO DO CONDÔMINO INTERESSADO** - É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse, ou seja, aqueles em que a solução adotada o beneficie ou o prejudique com exclusividade.

Artigo 38º - A Assembleia Geral Ordinária – **etapa ii**, será realizada até e no máximo o dia 20 de dezembro, especificamente para:

38.1 - Apreciar o orçamento anual, proposto pela Administração.

38.2 - Se for o caso, eleger o Síndico e fixar a sua remuneração, eleger o Subsíndico e o Conselho Fiscal.

38.3 - Apreciar os recursos de competência da Assembleia.

38.4 - Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados ao Síndico até e no máximo o dia primeiro de outubro de cada ano.

38.5 - Resolver assunto de interesse de Condômino, que conste da pauta ou que tenha sido registrado no “Livro de Ocorrências” até e no máximo o dia primeiro de setembro de cada ano.

38.6 - Resolver assuntos de interesse do CONDOMÍNIO, que lhe forem submetidos pelo Síndico.

38.7 - Apreciar as resoluções do Síndico e do Conselho Fiscal.

Parágrafo Único - Propostas sobre o valor dos encargos condominiais só poderão ser submetidas à Assembleia, se, e somente se, estiverem devidamente fundamentadas, e se, simultaneamente, considerarem as características específicas e a destinação do Empreendimento, e observarem os dispositivos desta Convenção.



Artigo 39º - Assembleia Geral Extraordinária será convocada nos casos previstos nesta Convenção e na lei, e sempre que a natureza e urgência do assunto o exigir.

Artigo 40º - **VOTAÇÃO COM QUORUM SIMPLES** - Salvo nos casos de *quórum* especial ou qualificado, exigidos em lei ou nesta Convenção, os votos dos condôminos serão computados pela maioria dos votos calculados sobre o número de frações ideal de unidades autônomas presentes, à luz da lista de presença por todos assinado, cabendo a cada cota imobiliária/fração, voto proporcional à respectiva fração da unidade autônoma.

Artigo 41º - **VOTAÇÃO QUALIFICADA** - Sem prejuízo, porém, dos quóruns especiais estabelecidos nesta convenção ou na legislação, serão necessários votos de:

I) - **2/3 (dois terços) das frações ideais para:** a) aprovar a realização de benfeitorias voluptuárias; b) alterar a convenção do condomínio.

(II) - **Maioria absoluta, ou seja, mais da metade das frações ideais para:** a) aprovar a realização de benfeitorias úteis; b) destituir o síndico;

III) - **Unanimidade, para:** a) aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do condomínio; b) deliberar sobre o destino do condomínio ou de suas unidades autônomas, e, c) decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos.

Artigo 42º - **OBRIGATORIEDADE DAS DECISÕES NA ASSEMBLEIA** - As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas em estrita observância aos termos da Lei e da presente Convenção de Condomínio, deverão ser respeitadas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cabendo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Artigo 43º - Se depois de decorridos 15 (quinze) dias da convocação, não for realizada Assembleia Geral para exercício da sua competência específica, o (s) interessado (s), convocará nova Assembleia para deliberação dos assuntos objetos da convocação originária.

CAPÍTULO XI

ENCARGOS. RECEITA. ARRECADAÇÃO. ATRASOS. PENALIDADES

Artigo 44º - Dentre outras despesas necessárias à conservação, manutenção e funcionamento dos Edifícios, enumera-se exemplificativamente aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

44.1 – As despesas relativas à execução dos serviços básicos, essenciais e obrigatórios, definidos no artigo 13;



44.2- As despesas relativas ao custo de pessoal empregado, e ou terceirizado do Condomínio, incluindo-se os encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e acessórios;

44.3 - As despesas relativas à vigilância, conservação, limpeza, manutenção, reparação ou reconstrução das partes e coisas comuns do Empreendimento, de suas dependências;

44.4 - As despesas relativas ao pagamento de tributos e seguros sobre as partes comuns, inclusive seguro obrigatório;

44.5 - A manutenção, conservação e reparos de todos os equipamentos utensílios das partes comuns do condomínio;

44.6 – As despesas relativas à taxas, ou outras despesas realizadas com qualquer procedimento que vise à defesa dos interesses do Condomínio, em juízo ou fora dele, incluindo-se honorários advocatícios, com exceção do valor relativo a eventuais condenações;

44.7 - Despesa com fornecimento de água quente (termal), através de mineradora contratada;

44.8 - Despesas com gerador de energia;

44.9 - Remuneração do Síndico

44.10 - Remuneração da Administração;

44.11 - Gastos com papéis, livros, impressos, formulários, pastas de arquivos e outros materiais de escritório e de expediente, bem como os uniformes dos colaboradores, caso houver, e postagem de correspondências;

44.12 - Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, tecnologia, auditoria, datacenter, etc.);

44.13 - A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS a que der causa o Condômino ou usuários de UH TIPO APARTAMENTOS e LOJAS, a qualquer título, será cobrada ao proprietário da unidade autônoma ou proprietário da fração da unidade autônoma respectiva, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa administrativa de 10% (dez por cento), sem prejuízo da cobrança da multa de alçada aplicável.

44.14 - Outras despesas não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do Condomínio, seja ordinário ou extraordinário.

Parágrafo Primeiro - A contribuição para custeio das despesas condominiais fixadas nesta Convenção ou em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (CPC, art. 784), também caracteriza



obrigação de pagar, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo cabível.

Parágrafo Segundo - A renúncia a direito e (ou) a ociosidade da respectiva unidade não isentará o Condômino do pagamento de contribuições ou encargos.

Parágrafo Terceiro - RATEIO DAS DESPESAS COMUNS ORDINÁRIAS - Caso haja necessidade de reposição ou reparo de móveis, equipamentos ou utensílios danificados, ou pintura interna da unidade autônoma, observar-se-á o seguinte:

- a) Se em razão de desgaste por uso normal, os custos serão cobrados mediante rateio entre os multiproprietários;
- b) Se em razão de dano, serão cobrados do respectivo causador e/ou 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 45º - Os proprietários de UHs tipo APARTAMENTOS e/ou COTAS IMOBILIÁRIAS – inclusive o Síndico quando proprietário– concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do CONDOMÍNIO proporcionalmente às suas frações ideais de terreno, conforme o orçamento aprovado por Assembleia Geral – ou segundo o valor estipulado pelo Síndico com a prévia e expressa aprovação do Conselho Fiscal *ad referendum* da assembleia, e que será sempre baseado nas despesas do mês anterior.

Parágrafo Único – As Unidades Comerciais; terão orçamento próprio e participarão do rateio das despesas na forma prevista no Art 48º desta Convenção.

Artigo 46º - **As contribuições serão recolhidas adiantadamente à conta corrente bancária do Condomínio, até o dia 05 (cinco) do mês a que se referirem, e para os pagamentos realizados até esse dia, incidirá desconto equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor da taxa ordinária.**

46.1 - Haverá tolerância para o pagamento sem multa, desde que efetuado entre o dia 6 (seis) e o dia 10 (dez) do mês a que se referir, porém, sem incidência do desconto previsto no Caput deste Artigo.

46.2 - As contribuições serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o seu pagamento far-se-á exclusivamente através do documento emitido pela Administração, salvo quando o pagamento decorrer de acordo judicial ou extrajudicial celebrado por advogado, o qual poderá determinar outra



forma de pagamento, a seu critério, respeitada a segurança e a lisura da operação.

46.3 - Eventuais depósitos na conta do CONDOMÍNIO e quaisquer outras formas de pagamento poderão ser tidas como **doações, não liberando o devedor do pagamento do encargo.**

46.4 - O CONDOMÍNIO poderá recusar o recebimento de mensalidade subsequente, se houver encargo antecedente em atraso – exceto quando houver decisão judicial em contrário, ou mesmo acordo celebrado pela Administração, sendo que o pagamento de parcela posterior não gera qualquer presunção de pagamento das taxas de condomínio vencidas anteriormente.

Artigo 47º - O atraso no pagamento de quaisquer encargos ensejará os seguintes acréscimos:

47.1 – Multa moratória de 2% (dois por cento) do valor da dívida corrigida;

47.2 - Juros de mora à razão de 01% (um por cento) ao mês, desde o inadimplemento;

47.3 – Atualização monetária “*pro rata die*” pelo INPC/IBGE ou, no caso de extinção, por outro índice que venha a substituí-lo, ou ainda por índice a ser determinado pela Assembleia Geral;

47.4 – Honorários advocatícios de 10% (dez por cento) se o débito for cobrado extrajudicialmente e de 20% (vinte por cento) se o débito for executado judicialmente, ambos calculados sobre o valor do débito corrigido;

47.5 - Indenização dos prejuízos que o atraso comprovadamente acarretar ao CONDOMÍNIO, exigível por decisão fundamentada do Síndico, sujeita a recursos;

47.6 - Após 90 (noventa) dias de atraso no pagamento da taxa de condomínio, ordinária ou extraordinária, exauridas todas as possibilidades de acordo amigável, o débito será demandando pelas vias legais, **e a unidade terá todos os serviços hoteleiros suspensos, até a liquidação do débito, a suspensão dos serviços hoteleiros se restringe ao espaço de uso ou espaço turnário referido no artigo 8º (oitavo) desta Convenção, e se restringe exclusivamente ao cotista inadimplente não extraplorando aos demais multiproprietários, ou seja, os demais cotistas da mesma UH tipo apartamento, que se encontraram adimplentes com suas obrigações condominiais, terão os serviços prestados normalmente, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.** Esta última penalidade poderá ser relevada se o Condômino comprovar ter efetuado, no prazo de até 05 (cinco) dias do vencimento, o depósito da dívida em ação consignatória.



47.7 - O não pagamento de taxas e qualquer outro encargo condominial não poderá ser escusado sob o argumento de não recebimento do respectivo boleto de cobrança, sendo obrigação exclusiva do condômino a prova de sua quitação junto ao condomínio. Caso o condômino não receba o boleto de cobrança até o dia 05 de cada mês por qualquer motivo, deverá ele empreender os meios necessários para pagamento.

Parágrafo Único - Ao devedor contumaz e com conduta antissocial, será aplicada multa pecuniária de 10%(dez por cento) sobre o valor do debito, sem prejuízo da cobrança da multa moratória de 2% (dois por cento). Para definição de devedor contumaz, entende-se por aquele condômino que venha a atrasar o pagamento de qualquer obrigação condominial (taxa ordinária e extraordinária), por mais de 90(noventa) dias, e ou acumular 03(três) obrigações consecutivas.

CAPÍTULO XII RATEIO DAS DESPESAS ORDINÁRIAS

Artigo 48º - As Unidades Comerciais denominadas Lojas (04) terão orçamento próprio, inclusive as reparações, substituições e manutenção dos elementos da sua própria unidade, luz, agua, segurança, etc e tal, assim não participarão do rateio de despesas. A Unidade Autônoma, Restaurante terá orçamento próprio, inclusive as reparações, substituições e manutenção dos elementos que a compõem, e concorrerá para as despesas comuns do Condomínio, apenas relativamente aos itens que der causa, especificamente: 13.6; 13.2; 13.13 e 44, desta convenção de condomínio.

Parágrafo Único - Quanto às unidades autônomas possuídas em regime de propriedade fracionada, cada condômino responderá única e exclusivamente pelas taxas referentes à sua respectiva fração imobiliária.

Artigo 49º - **IPTU** - O IPTU e ou outros impostos referentes a cada unidade ou fração imobiliária desta, serão cobrados pela serventia pública municipal e ou outro órgão competente, diretamente a cada condômino, com exceção do Condomínio.

Artigo 50º - **IMPOSSIBILIDADE DE RATEIO DO SUPERÁVIT** - O superávit remanescente em dinheiro, valores ou títulos de qualquer natureza, do orçamento do exercício findo, será incorporado ao orçamento do exercício seguinte.

Artigo 51º - **RATEIO DO SALDO DEFICITÁRIO** - O déficit verificado a qualquer tempo, será rateado entre os condôminos, para tanto, será necessária convocação e aprovação em Assembleia Extraordinária.



CAPÍTULO XIII

OBRAS. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS. RATEIO

Artigo 52º - As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, luz, esgoto, telefone, máquinas, equipamentos e acessórios das ÁREAS COMUNS, serão reparados por iniciativa e conta do Condomínio.

Artigo 53º - A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários de APARTAMENTOS, será cobrada ao proprietário da unidade autônoma respectiva, sem prejuízo da cobrança da multa, acaso aplicável.

Artigo 54º - Modificação em unidade autônoma dependerá de prévia e expressa aprovação do Síndico, a ser solicitada por escrito acompanhado de descrição completa das obras a executar, e das plantas e especificações respectivas, observado o seguinte procedimento:

Artigo 55º - Modificação em unidade autônoma dependerá de prévia e expressa aprovação do Síndico, a ser solicitada por escrito acompanhado de descrição completa das obras a executar, e das plantas e especificações respectivas, observado o seguinte procedimento:

55.1 - O Síndico manifestar-se-á em 10 (dez) dias, em decisão fundamentada.

55.2 - Aprovando as reformas, o Síndico responsabilizar-se-á solidariamente com o interessado, pela viabilidade da obra e sua adequação às características do condomínio e garantia de que a sua execução não incomodará os usuários do empreendimento nem afetará bens e direitos de outro (s) condômino (s), sob pena de multa, do custeio do retorno das coisas ao estado anterior e de indenização de prejuízos.

55.3 - Negada a autorização para a realização da obra, o Síndico deverá fundamentar a negativa. Da decisão caberá recurso ao Conselho Fiscal (Art. 58º).

Parágrafo Único – Nenhuma obra será iniciada sem autorização expressa do Síndico – que poderá embargar serviços não autorizados e delegar competência à Administração, para impedir a entrada de pessoas e de bens, tudo sem prejuízo do retorno das coisas ao estado anterior e da aplicação da multa cabível.

CAPÍTULO XIV

DO FUNDO DE RESERVA E DO FUNDO PARA RETROFIT



Artigo 56º - É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, cujas verbas recolhidas serão aplicadas, exclusivamente, para atender às despesas extraordinárias, e de outras despesas de emergência não previstas no orçamento anual, e será constituído das seguintes verbas:

- a) 10% (dez por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual esse que será destacado em cada orçamento.
- b) Multas por transgressões a dispositivos desta Convenção, do Regulamento de Uso e do Regimento Interno.

Artigo 57º - A contabilização do Fundo de Reserva obedecerá ao mesmo critério das outras contas do CONDOMÍNIO, e o valor arrecadado a qualquer título, será mantido em conta específica e remunerada, somente podendo ser movimentada nas situações aqui prescritos.

57.1 – O FUNDO DE RESERVA - Destinar-se-á a cobrir despesas condominiais extraordinárias e/ou emergenciais e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Empreendimento, tais como: obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Empreendimento; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores, indenizações, etc., sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer em face de essas despesas de caráter extraordinário.

57.2 – Será constituído a título de *retrofit*, fundo de reserva para modernização e adequação das unidades habitacionais, apartamentos, e obedecerá às mesmas regras e formato de arrecadação do fundo de reserva descrito no Caput deste Artigo.

CAPÍTULO XV RECURSOS

Artigo 58º - De decisão do Síndico cabe recursos para o Conselho Fiscal, no prazo de 15 (quinze) dias, cabendo ao Presidente do Conselho atribuir ou não, efeito suspensivo a recurso, “*ad referendum*” do Conselho.

58.1 - Se o recorrente não se conformar com a decisão do Conselho Fiscal, poderá dela recorrer à Assembleia Geral – inclusive à Assembleia Geral Extraordinária, a ser por ele próprio especialmente convocada, no prazo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades pertinentes.



58.2 - Se a decisão recorrida for ratificada pela Assembleia, pagará o recorrente as despesas com a sua convocação e realização e com a divulgação do resultado. Se a decisão for reformada integralmente, o CONDOMÍNIO arcará com todas as despesas, reembolsando aquelas adiantadas pelo Condômino em até (dez) dias e, sendo parcial, a reforma, as despesas serão divididas entre o Condômino e o CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO XVI MULTAS E PENALIDADES

Artigo 59º - Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Uso, ou de decisão irrecorrida do Síndico ou do Conselho, ou de decisão de Assembleia Geral, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal de sua unidade, vigente no dia do pagamento da multa, além de ser o (a) faltoso (a) compelido (a) a se abster da prática do ato, ou, quando for o caso, a desfazê-lo, e ainda a suportar os prejuízos decorrentes da infração.

Artigo 60º - A multa será exigível 30(trinta) dias após a sua imposição, em boleto bancário único, e seus valores constituem título executivo extrajudicial.

Parágrafo Único – A cobrança da multa será suspensa, desde que tenha sido atribuído efeito suspensivo ao recurso interposto pelo faltoso, até a data do vencimento.

Artigo 61º - As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática, à observância da norma ou da decisão infringida, caso em que o Condomínio poderá requerer, inclusive a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

CAPÍTULO XVII DO SEGURO

Artigo 62º - **SEGURO OBRIGATÓRIO** - O empreendimento será segurado contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir, no todo ou em parte, em companhia idônea escolhida pelo Síndico.

Artigo 63º - **OCORRÊNCIA DE SINISTRO** - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do empreendimento, uma comissão formada pelo síndico e pelos membros do Conselho Fiscal ficará investida, a partir da decisão da assembleia geral para reconstrução do empreendimento, de poderes bastantes para receber a indenização e depositá-la em conta corrente ou de investimento, abrir concorrência para a reconstrução do empreendimento, contratar o construtor de acordo com as propostas recebidas e acompanhar os trabalhos de reconstrução, representando os condôminos junto ao construtor e as repartições públicas competentes.



Parágrafo Único - Se a indenização prestada pela seguradora não for suficiente para a reconstrução do empreendimento, o restante correrá por conta dos condôminos, na proporção de suas respectivas frações ideais, ressalvado à minoria o direito de recusa desde que cedam aos demais condôminos os direitos sobre as suas unidades autônomas e frações de terreno.

CAPÍTULO XVIII DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 64º - Esse Regimento interno será regido nos termos da Lei número 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto número 55.815, de 8 de dezembro de 1965, pelas disposições contidas no Código Civil Brasileiro, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, pelo Código de Postura do Município, e demais legislações que dispõe sobre os Condomínios em Edificações e Direitos de Vizinhança.

Parágrafo Primeiro – Todos os proprietários, promitentes compradores, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, hospedes, colaboradores, ocupantes e usuários do Condomínio ou de qualquer de suas partes, ainda que de forma eventual, estão obrigados a cumprir as disposições contidas na Convenção do Condomínio, na Lei de regência, e neste Regimento Interno, com eventuais infrações punidas de acordo com a legislação mencionada e as cláusulas aqui contidas.

Parágrafo Segundo – Os direitos e deveres dos Condôminos são os estabelecidos nos Capítulos V e VI da Convenção de Condomínio.

Parágrafo Terceiro – Esse regimento interno poderá ser alterado pela maioria simples dos condôminos, ou seja, pela maioria dos presentes à Assembleia.

Artigo 65º - **FICA EXPRESSA E TERMINANTEMENTE PROIBIDO** a qualquer condômino, seus inquilinos ou cessionários:

- a) prejudicar o direito dos demais condôminos, usuários ou cessionários;
- b) guardar ou depositar, artigos explosivos, corrosivos, radioativos ou inflamáveis, nas respectivas unidades;
- c) alugar, sublocar ou ceder a unidade para outro fim, que não seja o estritamente de residência temporária, e para pessoa de vida duvidosa ou de maus costumes;
- d) atirar água, papéis, pontas de cigarros e quaisquer objetos ou detritos pelas janelas, portas, jardins ou em qualquer parte de uso comum;
- e) perturbar o sossego e o descanso dos demais moradores com ruídos, instrumentos musicais regulados para elevado volume, principalmente no período compreendido entre às 22:00 horas e 07:00 horas;



- f) depositar lixo em outro local que não seja o permitido, devendo acondicioná-lo em sacos plásticos, sendo que, no caso de latas, garrafas e caixotes, deverão ser conduzidos e depositados em local adequado, determinado pela administração do condomínio;
- g) depositar, ainda que por pouco tempo, quaisquer volumes, pacotes, utensílios ou objetos, nas partes de uso comum, bem como promover, exposições ou vendas públicas;
- h) colocar utensílios de uso doméstico nas janelas, portas, paredes e varandas que dão para a parte externa, bem como nas partes de uso comum;
- i) bater lençóis, almofadas, toalhas ou assemelhados nas janelas e sacadas das unidades;
- j) decorar ou pintar as paredes ou esquadrias externas, sem anuência da Administração;
- k) utilizar-se dos encanamentos de esgoto para finalidades impróprias, tais como, mas, não somente, lançamento de entulhos;
- l) alterar a numeração da unidade autônoma;
- m) instalar toldos, afixar cartazes, anúncios inscrições, letreiros e sinais de qualquer natureza nas fachadas, assim estender tapetes, toalhas e ou quaisquer outras peças das janelas e ou lugares visíveis do exterior;
- n) realizar festas ou recepções nas partes comuns do condomínio sem autorização da Administração;
- o) adentrar nas dependências do restaurante sem camisa e ou trajando apenas sungas, biquínis e ou maiôs;
- p) permanecer ou manter nas áreas comuns do Condomínio animais de qualquer espécie ou porte, salvo casos excepcionais como por exemplo: **cão-guia**;
- q) armazenar alimentos e bebidas, a não ser para uso discretamente pessoal, que só poderão ser consumidos dentro do próprio apartamento;
- r) fumar cigarro de qualquer espécie, cachimbo, charuto e afins nas dependências do condomínio;
- s) lavar veículos nas dependências do condomínio;
- t) utilizar bicicletas, patins, skates e outros veículos similares nas dependências do condomínio;
- u) adentrar e ou trazer para o parque aquático alimentos e bebidas, assim como também no restaurante;



v) é expressamente proibido a utilização da recepção como extensão de sala de jogos ou lazer, como colocar os pés ou deitar sobre os sofás, ficando seus transgressores sujeitos ao pagamento das multas previstas na Convenção e neste Regimento.

w) é proibido fumar, barbear ou ensaboar no interior da sauna.

Artigo 66º - Fica determinado e definido que o número de pessoas nas unidades habitacionais obedecerá ao seguinte limite:

a) para apartamento tipo de 01 quarto – até e no máximo 04 (quatro) pessoas;

b) para apartamento de 02 (dois) quartos – até e no máximo 06 (seis) pessoas.

Parágrafo Único: No limite acima se executam criança com idade inferior a 11 (onze) anos limitado a 01 (uma) criança por apartamento.

Artigo 67º - Não é permitido, em hipótese alguma, a utilização da unidade habitacional por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito no item “a” e “b” acima. Caso isto ocorra, o Condômino ficará constrangido a pagar multa diária no valor da taxa condominial do apartamento correspondente, vigente na ocasião, a qual será paga no ato da constatação.

Parágrafo Único: À administração do Empreendimento assiste o direito de impedir visitas nos aposentos dos senhores proprietários ou usuários, sempre que julgar conveniente, a fim de manter a moralidade dentro do estabelecimento.

Artigo 68º - **Na área da piscina e adjacências**, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não permitir que crianças e menores, permaneçam desacompanhados de pais e ou responsável no local;

II. Não adentrar ao local e adjacências com alimento e ou bebida de qualquer espécie, e tampouco fazer uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes;

III. Não fazer refeições no interior e bordas da piscina.

Parágrafo único: O usuário da piscina que se comportar de forma atentatória à moral, aos bons costumes e ou infringir o presente Regulamento será constrangido a se retirar do local.



CAPÍTULO XIX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 69º - **OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO AO TRANSFERIR SUA PROPRIEDADE**- Os condôminos, quando alugarem, venderem, prometerem vender, cederem, ou prometerem ceder direitos aquisitivos sobre suas unidades ou cotas imobiliárias (frações) de unidades, deverão estar em dia com os pagamentos das cotas de Condomínio e farão constar, obrigatoriamente, nos respectivos contratos, cláusula que obrigue o locatário, adquirente ou cessionário, seus familiares, dependentes, prepostos, empregados e visitantes a cumprir integralmente as disposições desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno.

Artigo 70º - **OBRIGATORIEDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E DO REGIMENTO INTERNO** - Independentemente de constar, ou não, qualquer cláusula a respeito da obrigatoriedade do cumprimento desta Convenção de Condomínio e do Regimento Interno nos instrumentos de aquisição das unidades autônomas do Empreendimento, todos os condôminos, coproprietários ou outros que, a qualquer título sejam investidos na posse, uso e gozo das unidades autônomas que integram este Empreendimento a eles aderirão e estarão obrigados a cumpri-los.

Parágrafo Único - CUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO - Todos os condôminos obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos.

Artigo 71º - No que for omissa esta Convenção, observar-se-á a Lei 4.591, de 16.12.64 e, Lei nº 10.406, de 10.01.2002 (Novo Código Civil), e demais disposições legais pertinentes aos Condomínios Edifícios.

Parágrafo Único – Tema que não for objeto de previsão legal, e sobre o qual não for possível à Assembleia decidir, seja em razão de empate na votação ou de falta de “quorum” em duas Assembleias consecutivas, será decidido pelo Juiz.

Artigo 72º - O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil, ou seja, de janeiro a dezembro.

Artigo 73º - O CONDOMÍNIO manterá, sob a guarda do SÍNDICO, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

73.1 - Jogo completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda a edificação – inclusive das reformas. Acréscimos e modificações efetivados;



73.2 - Atas das Assembleias;

73.3 - Lista de Presença dos Condôminos em Assembleias;

73.4 - Atas do Conselho Fiscal;

73.5 - Cadastro e Registro de endereço dos Condôminos;

73.6 - Livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na Portaria, à disposição **exclusivamente** dos Condôminos – vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro.

73.7 - Livro de Protocolo;

73.8 - Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, parafiscais, etc., se caso for, do qual cada Síndico obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor.

73.9 - Certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares.

73.10 – O CONDOMÍNIO poderá incluir o condômino inadimplente há mais de 03 (três) meses nos órgãos de proteção ao crédito, inclusive, mas, não somente, **SERASA** e **SPC**, e outros da mesma natureza, independente de notificação prévia.

73.11 – Todas correspondências entre CONDOMÍNIO e CONDÔMINOS serão enviadas para o endereço constante dos cadastros do CONDOMÍNIO, ou para aqueles inseridos em escritura pública ou contrato de compra e venda, presumindo-se válida e recebida a comunicação enviada.

73.12 – O CONDÔMINO tem a obrigação de manter atualizado seus dados de correspondência junto ao CONDOMÍNIO, obrigando-se a comunicar expressamente qualquer alteração de endereço, sob pena de presunção de recebimento da correspondência enviada para o endereço constante dos registros do CONDOMÍNIO.

Artigo 74º - A RMEX-CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA poderá colocar uma placa luminosa com o nome e logomarca da empresa acima da caixa d'água de um dos blocos, em lugar visível da rua.

Artigo 75º - A comercialização de alimentos e bebidas nas dependências do Condomínio é exclusiva da Unidade Comercial, Restaurante.

Parágrafo único – O não cumprimento do acima estipulado implicará na aplicação de multa de até 20 (vinte) vezes o valor da taxa condominial por tipo da Unidade Habitacional, vigente à época.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Artigo 76º - É obrigatório o preenchimento de Ficha de Registro de Hospedes, por todo e qualquer ocupante de unidade habitacional, a qualquer título, antes de ocupar o apartamento.

Artigo 77º - O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio, ou a inaplicação de qualquer dos preceitos deste documento, não induzem novação nem tolerância, podendo eles serem exigidos e exercidos a qualquer tempo.

Artigo 78º - Para todos os feitos e efeitos de direito, esta Convenção vigorará a partir da data da aprovação em assembleia geral de condôminos, nos termos da Lei, só podendo ser modificada por número de Condôminos que representem 2/3 (dois terços) dos votos possíveis nas Assembleias, revogando as disposições em contrário eventualmente estabelecidas na Minuta de Convenção arquivada junto ao Memorial de Incorporação.

Artigo 79º - Fica eleita a Primeira Corte de Conciliação e Arbitragem de Caldas Novas - GO, nos moldes da legislação pertinente, como Foro competente para dirimir quaisquer questões decorrentes das relações entre Condôminos e Condomínio, podendo a Assembleia geral, por maioria simples, alterar o Foro de eleição contemplando o da Comarca de Caldas Novas - GO.

Caldas Novas - Goiás, 10 de dezembro de 2016

1º TAB
Caldas Novas-GO



Everson da S. Azevedo

EVERSON DA SILVA AZEVEDO

Sindico

CARTÓRIO
LEANDRO FÉLIX
REGISTRO DE IMÓVEIS E ESTABELECIMENTO DE NOTAS

Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 340
Centro - Cep: 75.690-000
Caldas Novas - GO - Fone: (64) 3453-1521
<http://www.cartorioleandrofelix.com.br>

00981709281654094808348 Consultar: extrajudicial.tjgo.jus.br/seio

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura indicada de
CONDOMÍNIO ENCONTRO DAS AGUAS THERMAS RESORT
representado por EVERSON DA SILVA AZEVEDO (0262281). **
169428F.

Dou fé. Caldas Novas, 28 de novembro de 2017 - 15:09:55h.

Em Testº _____ da Verdade

LEANDRO FÉLIX
Nubia Gonçalves da Silva Cirqueira - Escrevente

Nubia G. da Silva Cirqueira
Escrevente
Caldas Novas-GO

CARTÓRIO
LEANDRO FÉLIX
 REGISTRO DE IMÓVEIS E ESTABELECIMENTO DE NOTAS

Rua Antônio Coelho de Godoy, nº 340
 Centro - Cep: 75.690-000
 Caldas Novas - GO - Fone: (64) 4453-1521
 http://www.cartorioleandrofelix.com.br

Protocolo nº 199.788 - Matrícula nº. 61.376 - Prorrogação; Busca
R26 - Matrícula nº. 61.376 - Instituição de Condomínio
 - Reg. Aux. nº. 4.830 - Busca
R6 - Reg. Aux. nº. 4.830 - Convenção de Condomínio
 Caldas Novas, 01/12/2017.

Selo de Fiscalização : 00961510091127096401157
 Consulte este selo em: <http://extrajudicial.tjgo.jus.br>
 Emol. R\$ 2914 Tax. Jud. R\$ 13,54 Fundesp(10%): R\$ 291,40
 Issqn(5%): R\$ 145,70 Estado(5%): R\$ 145,70
 Funesp(8%) R\$ 233,12 Fesemps(4%) R\$ 116,56 Funemp(3%) R\$ 87,42
 Funcomp(3%) R\$ 87,42 Fepadsa(2%) R\$ 58,28 Funprog(2) R\$ 58,28
 Fundeneg(2%) R\$ 58,28 Total R\$ 4.209,70

Registro de Imóveis
 Caldas-Go
 Româneru Gondim
 de Sousa
 Oficial e Tabelião
 Substituto

Româneru Gondim de Sousa
 Oficial e Tabelião
 Substituto
 Caldas Novas-Go

TAB 1º
 Caldas Novas-Go

Handwritten signature and stamp area.