

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

Os proprietários de frações ideais ou frações/cotas no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento, as disposições consubstanciais nesse documento, que obrigam a todos os condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade comercial e/ou fração/cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administração, na forma a seguir:

01) MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o número 05.456.126/0001-99, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Pavimento Comercial 30, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, por seus representantes infra-assinados, institui a presente **Convenção de Condomínio** para reger os direitos e obrigações do empreendimento **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**, na forma prevista na Lei 4.591/64, Lei 13.777/18, Código Civil vigente, e demais legislações atinentes à matéria.

02) A incorporadora **MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, é proprietária do imóvel constituído pelos lotes 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 (unificados), todos da Quadra B, situado na Avenida Prefeito Sizenando Jayme, no loteamento Vila Pratinha, nesta cidade, conforme matrícula nº **14.755**, livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Pirenópolis-GO, com área de 3.771,77m².

03) No local será implantado o empreendimento denominado “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”, com **4.835,79m²** (quatro mil, oitocentos e trinta e cinco vírgula setenta e nove metros quadrados) de área construída, sendo **3.185,87m²** (três mil, cento e oitenta e cinco vírgula oitenta e sete metros quadrados) de área privativa e **1.649,92m²** (hum mil, seiscentos e quarenta e nove vírgula noventa e dois metros quadrados) de área de uso comum.

04) O empreendimento “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”, será composto de **05 (cinco) BLOCOS** denominados **Bloco A, Bloco B, Bloco C, Bloco D e Bloco E**. No empreendimento serão implantadas **57 (cinquenta e sete)** unidades habitacionais do tipo flat denominadas **APARTAMENTOS**, numeradas de: apartamentos nºs **B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B108, B109, B110, B111, B201, B202, B203, B204, B205, B206, B207, B208, B209, B210, B211, B212 e B213**, do **BLOCO B**; apartamentos nºs **C101, C102, C103, C104, C105, C106, C107, C108, C109, C201, C202, C203, C204, C205, C206, C207, C208 e C209**, do **BLOCO C**; e, apartamentos nºs **D101, D102, D103, D104, D105, D201, D202, D203, D204, D205, D301, D302, D303, D304 e D305**, do **BLOCO D**; e **07 (sete)** unidades comerciais autônomas denominadas **LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06 e LUC 07**, totalizando **64 (sessenta e quatro)** unidades autônomas. As **57 (cinquenta e sete)** unidades de apartamentos serão distribuídas nos pavimentos dos blocos B, C e D. Nas demais áreas de lazer do empreendimento, serão implantadas áreas de circulação e equipamentos diversos. Além das unidades autônomas, o empreendimento contará com áreas comerciais, administrativas e de lazer, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Pirenópolis-GO em 05/08/2021, nos termos do ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO nº 2021000044, emitido em 05/08/2021, e de acordo com a LICENÇA DE INSTALAÇÃO (LI) nº 33/2021, emitida em 21/07/2021 pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Pirenópolis-GO; e especificações estabelecidas nos quadros de áreas elaborados nos moldes da ABNT – NBR 12.721, cuja construção será regida pela Lei 4.591/64 e Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

05) O empreendimento será dotado de **46 (quarenta e seis)** vagas de garagem descobertas do tipo simples, não vinculadas às unidades autônomas, numeradas de 01 a 46, sendo as vagas de nºs 01, 02 e 03 destinadas ao uso de serviços. As demais vagas serão utilizadas como segue: 31 (trinta e uma) vagas para os usuários dos apartamentos e 12 (doze) vagas para visitantes, sendo todas de uso rotativo e indeterminado.

06) As unidades habitacionais do empreendimento “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”, integrantes dos **BLOCOS B, C e D** destinam-se ao uso exclusivo do tipo flat e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade, nos termos da Lei 13.777/18, fracionadas em *26 (vinte e seis) frações/cotas*, numeradas de 1 (um) a 26 (vinte e seis), e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, correspondendo a cada fração/cota o percentual de 3,84615% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada cota imobiliária (fração) corresponderá a 14 (quatorze) diárias, as quais serão divididas em 02 (dois) períodos de hospedagem distintos a cada ano, sendo cada um deles 01 (uma) semana completa de domingo a domingo, ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** e ao **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II**, de seu sistema de comercialização, *que integram este instrumento*.

a) Ao adquirir a cota imobiliária (fração) o promitente comprador terá definido, no ato da compra, os períodos de utilização da respectiva unidade, conforme **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO** que regulamenta o sistema de ocupação das unidades, definido no memorial de incorporação e nos anexos desta convenção, que estabelece os períodos a serem utilizados pelos titulares das unidades em 26 (vinte e seis) cotas imobiliárias (frações) nos 52 (cinquenta e dois) primeiros anos de operação do empreendimento, contados a partir da entrega da obra.

b) Completado o ciclo de 52 (cinquenta e dois) anos, o promitente comprador da cota/fração receberá da administradora novo **CRONOGRAMA DE USO** equivalente ao primeiro, com as adequações e ajustes requeridos pelas oscilações do calendário, preservando-se as características de cada semana e resguardando os períodos convencionados, em conformidade com a cota de sua titularidade.

c) Ressalta-se que a utilização das unidades só terá início após a entrega da obra, motivo pelo qual os períodos abrangidos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – Anexo I** no ano de 2024 envolvem apenas parte do ano (mês de setembro a dezembro) o que implicará na não utilização do empreendimento por alguns dos multiproprietários. Logo, os períodos de utilização dispostos no item 6 acima, valerão para todos os multiproprietários a partir de janeiro de 2025.

d) O calendário de utilização das cotas imobiliárias (frações) é *flutuante*, ou seja, a cada ano as semanas de utilização se alternam conforme o previsto no Cronograma de Uso, sendo estabelecida para os multiproprietários a quantidade mínima de 07 (sete) dias seguidos de utilização durante o ano.

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

08) As unidades autônomas comerciais (**LUC 01, LUC 02, LUC 03, LUC 04, LUC 05, LUC 06 e LUC 07**) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais e, portanto, serão mobiliadas e equipadas pelos seus proprietários, de acordo com sua utilização e destinação, observado o padrão adotado e exigido pelo empreendimento.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

10) As unidades do empreendimento “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”, integrantes dos **BLOCOS B, C e D**, caracterizadas como apartamentos, comercializadas pelo sistema de frações/cotas imobiliárias darão a cada comprador a propriedade de uma dessas frações/cotas, as quais não serão em momento algum repartidas de fato (conforme determina o caput do art. 1.358-E do Código Civil, sendo, portanto, vedada subdivisão das mesmas, tanto *inter vivos* ou *causa mortis*), mas terão tão somente seu uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada cota imobiliária (fração) da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**. A INCORPORADORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado, as frações/cotas serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas, sem necessidade de anuência dos demais multiproprietários, conforme caput do art. 1.358-L do Código Civil.

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

CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO

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

“**Empreendedora**”: **MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o número 05.456.126/0001-99, com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Pavimento Comercial 30, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74.810-100.

Administradora: Empresa indicada pela empreendedora, na condição de Administradora/Síndica, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**.

Multipropriedade Condominial Imobiliária: Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre imóvel repartido em unidade de tempo, onde cada multiproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpétua. No caso, os apartamentos serão fracionados em 26 (vinte e seis) frações/cotas imobiliárias, com módulos de tempo correspondentes.

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

Condômino: Titular de unidade comercial e titular de cota imobiliária das unidades habitacionais.

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

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

CAPÍTULO I – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS COMUNS

Artigo 01 – As unidades autônomas comerciais do “MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE”, serão denominadas **LUC 01 a LUC 07**, e estarão localizadas e descritas da seguinte maneira:

- **LUC 01:** estará localizada no **SUBSOLO PISCINAS**, e será composta de: área para SPA e WC's; terá área total de 123,24m², sendo 86,98m² de área privativa, 36,27m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0219822 equivalente a 82,91m² do terreno.
- **LUC 02:** estará localizada no **PAVIMENTO INFERIOR** do **BLOCO A**, e será composta de: espaço multiuso; terá área total de 73,42m², sendo 62,92m² de área privativa, 10,50m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0063614 equivalente a 23,99m² do terreno.
- **LUC 03:** estará localizada no **PAVIMENTO INFERIOR** do **BLOCO B**, e será composta de: confeitaria, câmara resfriada, câmara congelada, estoque seco e padaria; terá área total de 124,33m², sendo 87,74m² de área privativa, 36,59m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0221761 equivalente a 83,64m² do terreno.
- **LUC 04:** estará localizada no **PAVIMENTO INFERIOR** do **BLOCO B**, e será composta de: salão restaurante (96 lugares), deck (24 lugares), adega, WC masculino, WC feminino, coacção, saladas, cozinha show e higienização de painéis; terá área total de 339,57m², sendo 241,02m² de área privativa, 98,55m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0597313 equivalente a 225,29m² do terreno.
- **LUC 05:** estará localizada no **PAVIMENTO INFERIOR** do **BLOCO E**, e será composta de: bar, cozinha e depósito; terá área total de 147,32m², sendo 103,97m² de área privativa, 43,36m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0262770 equivalente a 99,11m² do terreno.
- **LUC 06:** estará localizada no **PAVIMENTO TÉRREO** do **BLOCO B**, e será composta de: café; terá área total de 45,82m², sendo 32,34m² de área privativa, 13,49m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0081731 equivalente a 30,83m² do terreno.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

• **LUC 07:** estará localizada no **1º PAVIMENTO** do **BLOCO B**, e será composta de: sushi bar; terá área total de 29,76m², sendo 21,00m² de área privativa, 8,76m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0053085 equivalente a 20,02m² do terreno.

Artigo 02 – As unidades autônomas habitacionais do “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”, serão numeradas e descritas da seguinte maneira:

• APARTAMENTOS TIPO LUXO (LUXURY)

Serão os apartamentos numerados de **B201** e **B202**, cada um composto de: *sala/cozinha, lavatório, banho, 01 (um) quarto e sacada com ofurô.*

- O **Apartamento B201** terá a área total de 107,88m², sendo 68,25m² de área privativa, 39,63m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0240184 equivalente a 90,59m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas do **Apartamento B201** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0009238 equivalente a 3,48m² do terreno).

- O **Apartamento B202** terá a área total de 108,65m², sendo 68,74m² de área privativa, 39,90m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0241839 equivalente a 91,22m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas do **Apartamento B202** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0009301 equivalente a 3,51m² do terreno).

• APARTAMENTOS TIPO A (CONFORT)

Serão os apartamentos numerados de **B101, B102, B103, B104, B105, B106, B107, B203, B204, B205, B206, B207, B208** e **B209**, cada um composto de: *sala, 01 (um) quarto e banho.*

- Os **Apartamentos B101, B107, B203** e **B209** terão cada um, a área total de 44,26m², sendo 28,44m² de área privativa, 15,82m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0095854 equivalente a 36,15m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos B101, B107, B203** e **B209** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0003687 equivalente a 1,39m² do terreno).

- Os **Apartamentos B102, B103, B104, B105, B106, B204, B205, B206, B207** e **B208** terão cada um, a área total de 43,23m², sendo 27,78m² de área privativa, 15,45m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0093625 equivalente a 35,31m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos B102, B103, B104, B105, B106, B204, B205, B206, B207** e **B208** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0003601 equivalente a 1,36m² do terreno).

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

• APARTAMENTOS TIPO B (PRIVILEGE)

Serão os apartamentos numerados de **B108, B109, B110, B111, B210, B211, B212 e B213**, cada um composto de: *sala, 01 (um) quarto, lavatório e banho*.

- Os **Apartamentos B108, B111, B210 e B213** terão cada um, a área total de 66,87m², sendo 42,98m² de área privativa, 23,89m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0144822 equivalente a 54,62m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos B108, B111, B210 e B213** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005570 equivalente a 2,10m² do terreno).

- Os **Apartamentos B109 e B211** terão cada um, a área total de 65,93m², sendo 42,37m² de área privativa, 23,56m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0142787 equivalente a 53,86m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos B109 e B211** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005492 equivalente a 2,07m² do terreno).

- Os **Apartamentos B110 e B212** terão cada um, a área total de 65,87m², sendo 42,33m² de área privativa, 23,54m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0142650 equivalente a 53,80m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos B110 e B212** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005487 equivalente a 2,07m² do terreno).

• APARTAMENTOS TIPO C (ESSENTIAL)

Serão os apartamentos numerados de **C101, C102, C103, C104, C105, C106, C107, C108 e C109**, cada um composto de: *01 (um) quarto e banho*.

- Os **Apartamentos C101, C105, C106 e C109** terão cada um, a área total de 59,52m², sendo 38,25m² de área privativa, 21,27m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0128897 equivalente a 48,62m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos C101, C105, C106 e C109** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0004958 equivalente a 1,87m² do terreno).

- Os **Apartamentos C102, C103, C104, C107 e C108** terão cada um, a área total de 58,35m², sendo 37,50m² de área privativa, 20,85m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0126374 equivalente a 47,67m² do terreno.

(As 26 (vinte e seis) frações/cotas dos **Apartamentos C102, C103, C104, C107 e C108** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0004861 equivalente a 1,83m² do terreno).

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

• APARTAMENTOS TIPO D (SPECIAL)

Serão os apartamentos numerados de **C201, C202, C203, C204, C205, C206, C207, C208 e C209**, cada um composto de: na parte inferior (lavatório, banho, escada e 01 (um) quarto); na parte superior (espaço gourmet e sacada com *ofurô*).

- Os **Apartamentos C201, C205, C206 e C209** terão cada um, a área total de 121,82m², sendo 79,00m² de área privativa, 42,83m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0259567 equivalente a 97,90m² do terreno.

(As 26 *(vinte e seis)* frações/cotas dos **Apartamentos C201, C205, C206 e C209** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0009983 equivalente a 3,77m² do terreno).

- Os **Apartamentos C202, C203, C204, C207 e C208** terão cada um, a área total de 119,35m², sendo 77,40m² de área privativa, 41,96m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0254307 equivalente a 95,92m² do terreno.

(As 26 *(vinte e seis)* frações/cotas dos **Apartamentos C202, C203, C204, C207 e C208** terão cada, uma a correspondente fração ideal do terreno de 0,0009781 equivalente a 3,69m² do terreno).

• APARTAMENTOS TIPO E (ELEGANCE)

Serão os apartamentos numerados de **D101, D102, D103, D104, D105, D201, D202, D203, D204, D205, D301, D302, D303, D304 e D305**, cada um composto de: sala, banho, 01 (um) quarto e sacada.

- Os **Apartamentos D101, D201 e D301** terão cada um, a área total de 65,71m², sendo 42,61m² de área privativa, 23,10m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0140018 equivalente a 52,81m² do terreno.

(As 26 *(vinte e seis)* frações/cotas dos **Apartamentos D101, D201 e D301** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005385 equivalente a 2,03m² do terreno).

- Os **Apartamentos D102, D103, D104, D202, D203, D204, D302, D303 e D304** terão cada um, a área total de 64,94m², sendo 42,11m² de área privativa, 22,83m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0138359 equivalente a 52,19m² do terreno.

(As 26 *(vinte e seis)* frações/cotas dos **Apartamentos D102, D103, D104, D202, D203, D204, D302, D303 e D304** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005321 equivalente a 2,01m² do terreno).

- Os **Apartamentos D105, D205 e D305** terão cada um, a área total de 66,63m², sendo 43,22m² de área privativa, 23,40m² de área de uso comum e a correspondente fração ideal do terreno de 0,0141835 equivalente a 53,50m² do terreno.

(As 26 *(vinte e seis)* frações/cotas dos **Apartamentos D105, D205 e D305** terão cada uma, a correspondente fração ideal do terreno de 0,0005455 equivalente a 2,06m² do terreno).

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

Artigo 03 – Constituem *partes comuns* do empreendimento **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**: o terreno, bem como as suas fundações, as paredes externas, os telhados, as paredes internas nas divisórias entre as unidades, os compartimentos dos medidores de luz, água, vagas de estacionamento de veículos, rouparias, casas de máquinas, rampas, escadas, acessos, jardins, parque aquático (com deck, piscina adulto, piscina hidromassagem, piscinas infantis e piscina com cascata), circulações, port couchê, roupa suja, DML's, roupa limpa, sala governança, sala nutri, depósito e estoque, lixo orgânico, lixo reciclável, GLP, separação e higienização, câmara congelada, câmara resfriada, WC's feminino, WC's masculino, manutenção, guarda volumes, vestiário feminino, vestiário masculino, higienização itens, apoio garçom, circulação garçom, descanso, refeitório/copa, elevador, recepção, academia, WC masculino com cabine e PCD, WC feminino com cabine e PCD, TI's, maleiro, concierge, coworking, CPD, administração, gerente, reunião, recepção administração, rooftop, deck, piscina de borda infinita, WC's PNE, WC família, hall, espaço teen, espaço kids, copa da mamãe, e todas as demais dependências não consideradas de uso privativo.

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

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

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

CAPÍTULO II – UTILIZAÇÃO

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

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

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

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

Parágrafo primeiro - O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se o número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a:

- 04 (quatro) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO LUXO (LUXURY),
- 04 (quatro) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO A (CONFORT),

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

- 05 (cinco) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO B (PRIVILEGE),
- 05 (cinco) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO C (ESSENTIAL),
- 04 (quatro) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO D (SPECIAL),
- 04 (quatro) pessoas por período de utilização para apartamento TIPO E (ELEGANCE).

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

Artigo 07 – A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa Administradora, não sendo permitida a administração paralela por outra.

a) A administradora manterá pool de locação das diárias dos apartamentos, cujo funcionamento será disciplinado em instrumento próprio a ser firmado entre a administradora e o multiproprietário.

b) Para fazer a exploração comercial das diárias dos apartamentos é obrigatória a participação do multiproprietário no pool de locação do condomínio.

c) As receitas oriundas das locações realizadas pelo pool hoteleiro serão repartidas entre a administradora e o multiproprietário, nos termos do contrato de adesão, independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma.

d) A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade, estarão sujeitas também às normas do Regulamento de Utilização.

Artigo 08 – As unidades comerciais serão obrigatoriamente utilizadas para a prestação dos serviços a que se destinam, sendo proibida a mudança de sua destinação, exceto se a alteração visar, comprovadamente, a melhoria da qualidade dos referidos serviços, devendo neste caso, haver o consentimento expresso da unanimidade dos Condôminos.

CAPÍTULO III – SERVIÇOS

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

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

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

CAPÍTULO IV – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

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

- Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma e/ou fração/cota (durante o seu período de utilização), desde que não prejudique a segurança e a solidez do prédio, que não cause danos aos demais condôminos, e não contrarie as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização;
- Usar e gozar da Área de Lazer e das partes comuns do Condomínio e do bloco, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- Examinar, no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, em horário previamente agendado, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora;
- Utilizar os serviços comuns oferecidos pelo Condomínio, inclusive os de recepção e garagem, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares;
- Registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao condomínio ou que afetarem direito seu;
- Receber avisos, comunicações e convocações do condomínio, no endereço que indicar prévia e expressamente à administração;
- Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada;
- Alienar a fração de tempo ou a unidade autônoma comercial, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;
- Participar e votar, por si, quando unidade comercial, ou quando fração/cota através do seu Cabecel (fração/cota nº 20) (ressalvado o previsto no artigo 24, parágrafo primeiro e segundo, desta Convenção), desde que esteja quite com as obrigações condominiais;
- Ceder à fração de tempo em locação ou comodato.

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

- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstando-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do empreendimento ou dos seus ocupantes, só utilizando de aparelhos, instrumentos e ou objetos sonoros com moderação;
- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do empreendimento, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade altere a visão que se tem do lado externo;
- Abster-se de usar quaisquer aparelhos, elétricos ou não, destinados à limpeza, conservação, manutenção, ou realização de qualquer tipo de serviços, doméstico ou não;
- Abster-se de usar fogões, aquecedores e quaisquer outros aparelhos similares que não estejam relacionados na Pasta Técnica do empreendimento;
- Abster-se de: lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embaraçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do empreendimento, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança, à saúde ou que possam acarretar aumento no

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

custo dos seguros obrigatórios; estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou em outros locais visíveis do exterior, de modo que fiquem expostos ao risco de cair; utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção;

- Usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, em conformidade com os regulamentos próprios;
- Franquear e facilitar o acesso a sua respectiva unidade autônoma à administradora ou a seus prepostos, devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência do edifício, ou de incomodar qualquer dos seus usuários;
- Comunicar imediatamente à administradora a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade;
- Responder, quando multiproprietário, por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- Comunicar imediatamente a administradora, quando multiproprietário, os defeitos, avarias e vícios na unidade dos quais tiver ciência durante a utilização;
- Quando multiproprietário não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- Usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;
- Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração, ainda que, no caso de multiproprietário, renuncie ao uso e gozo, total ou parcial da unidade, as áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do empreendimento;
- Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá comunicações e avisos do Condomínio, bem como o seu endereço eletrônico;
- Permitir a realização de obras ou reparos urgentes, ficando desde já definido que se entende por obras, alterações e benfeitorias necessárias e urgentes (art. 96, § 3º do Código Civil) as que “evitam a deterioração dos bens”, sendo estas indispensáveis para manutenção ou conservação do condomínio, como por exemplo, a impermeabilização ou reforma do telhado, a reconstrução de um muro que tenha sido derrubado em decorrência de fatos extraordinários, troca de tubulação que resulte em vazamento de água e/ou gás, reparo de infiltração, bem como, todas aquelas obras consideradas urgentes, que não podem esperar longo prazo para realização sob pena de deterioração da coisa;
- Desocupar a unidade comercializada no regime de multipropriedade, às 11 horas do dia do término da sua estada, como previsto no Cronograma de Uso Compartilhado, e no Regulamento de Utilização, sob pena de promover desorganização no condomínio em geral.

Parágrafo Primeiro – O multiproprietário estará sujeito a:

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

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

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

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

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO

Artigo 13 – Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida pela administradora, pessoa jurídica no âmbito de administração hoteleira, que será indicada pela empreendedora, e se dedicará às relações entre os condomínios/usuários e à gestão econômico/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hotelaria e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Utilização e das deliberações das Assembleias, pelo período inicial de 05 (cinco) anos.

Parágrafo Primeiro – Além de gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade a Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, exercerá também as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA.

Parágrafo Segundo – Com o fim de proporcionar meios de gestão e operacionalidade à administração condominial, a administradora, ou aquela que vier a substituí-la, será a representante das frações/cotas denominadas CABECEL, *cota de número 20 (vinte)* das unidades denominadas apartamentos existentes no empreendimento, observando-se o regime de multipropriedade adotado na incorporação imobiliária.

Parágrafo Terceiro - O Multiproprietário do “MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE” poderá efetivar permutas entre si, ou para outros resorts que estejam afiliados na cadeia de intercâmbios nacionais a qual o condomínio for afiliado. As permutas somente se darão se o multiproprietário estiver em dias com o pagamento de suas obrigações, e estarão sujeitas ao pagamento de taxas de intercâmbio exigidas pela intercambiadora, bem como pela administradora/síndica do empreendimento, em casos de permuta entre os cotistas, conforme regulamento próprio.

CAPÍTULO VI – A ADMINISTRADORA, ATRIBUIÇÕES, RESPONSABILIDADES.

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

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

1. Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele;
2. Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais;
3. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
4. Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas e sanções aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;
5. Escriturar o Livro-caixa;
6. Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, o Regulamento de Utilização, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias, notificando os Condôminos da execução dessas últimas.
7. Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato, e apresentar propostas de orçamento ao Conselho Consultivo;

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

8. Promover tomada de preços, junto a pelo menos 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época;
9. Contratar o seguro obrigatório da edificação, contrafogo, inundação e quaisquer outros sinistros em seguradora de primeira linha, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, sendo os custos da apólice repassados aos condôminos multiproprietários e aos proprietários das unidades autônomas comerciais, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva, o qual cobrirá, inclusive, os equipamentos e objetos existentes nas áreas comuns do empreendimento, e deverá conter **cláusula que obrigue a reconstrução do prédio**, no caso da sua destruição parcial ou total;
10. Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão;
11. Dar publicidade de suas próprias decisões, das do Conselho Consultivo e as das Assembleias, afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no “Quadro de Avisos” do empreendimento e no escritório do Condomínio ou no SITE próprio do condomínio;
12. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
13. Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la exclusivamente através de cheques nominativos e/ou transações eletrônicas. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária;
14. Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao empreendimento, ao condomínio e a sua Administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo;
15. Manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;
16. Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar;
17. Obter prévia e expressa autorização do Conselho Consultivo Fiscal, para a prática de ato que importar renúncia a qualquer direito, ou assunção de obrigação para o Condomínio, de natureza diversa das habituais, ou de valor superior ao preço de 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época;
18. Fornecer aos condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
19. Coordenar a utilização dos imóveis pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo.
20. Determinar os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, tendo em vista a adoção do sistema flutuante;
21. Coordenar a manutenção, limpeza e conservação dos apartamentos;
22. Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;
23. Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o empreendimento e que sejam da responsabilidade do Condomínio;
24. Convocar a Assembleia Geral.

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

Parágrafo Segundo – Caso os condôminos desejem alterar a empresa responsável pela administração e sindicância do Empreendimento, esta deverá ser notificada, em conjunto, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos proprietários e multiproprietários (adimplentes), devendo constar da notificação os motivos para a alteração e a proposta de nova Administradora/síndica a ser contratada.

a) A administradora enviará notificação aos proprietários e multiproprietários para que se manifestem em 15 (quinze) dias a respeito da alteração da administradora/síndica.

b) A alteração da administradora/síndica somente se realizará mediante a manifestação, em assembleia previamente convocada para tal, de 2/3 (dois terços) dos proprietários e multiproprietários (adimplentes), pela alteração e aceitação da nova administradora/síndica.

c) Na hipótese dos proprietários e Multiproprietários aprovarem a alteração, mas discordarem em relação à nova empresa administradora/síndica, manter-se-á a administradora em operação até que outra empresa seja designada.

d) Uma vez deliberada e aprovada a alteração, a administradora/síndica será obrigada a transferir suas atividades à nova empresa responsável em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da aprovação de tal alteração.

Artigo 17 – A administradora/síndica perceberá, para gerir o condomínio, as remunerações correspondentes a 20% (vinte por cento) do total das despesas apuradas na Taxa Condominial.

Artigo 18 – Os condôminos poderão, mediante a manifestação de 2/3 (dois terços) dos proprietários e multiproprietários adimplentes, em assembleia previamente convocada para tal, decidir por separar as funções de administração e sindicância do empreendimento. No caso de aprovação, deverá a assembleia definir e especificar quais serão as funções e remunerações atribuídas à administradora e ao síndico (a) do condomínio, observado os dispostos nas legislações que disciplinam sobre a matéria.

Artigo 19 – O acesso da administradora ao imóvel para cumprimento do dever de **manutenção, conservação e limpeza** se dará durante os períodos de uso destinados à fração cota CABECEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os check in e check out dos multiproprietários.

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

CAPÍTULO VII – CONSELHO CONSULTIVO – COMPETÊNCIAS.

Artigo 20 – Os integrantes do Conselho Consultivo serão aclamados em assembleia convocada para este fim, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

Artigo 21 – O conselho Consultivo formado por condomínios proprietários, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, podendo ser reeleitos.

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

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

Artigo 22 – Ao conselho Consultivo compete:

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL – COMPETÊNCIA – VOTOS - ATAS

Artigo 23 – Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da administradora/síndica e do Conselho Consultivo serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela administradora/síndica, pelo Conselho Consultivo, ou por Condôminos que representem no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos votos possíveis, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

1. As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, ambas convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante edital, que será afixado no “Quadro de Avisos” do empreendimento, e enviado aos proprietários das unidades comerciais, e a cota CABECEL de cada apartamento (representante da unidade e dos demais multiproprietários), pelo correio ou através de meio eletrônico;
2. Poderá a administradora/síndica realizar assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico, devendo ser obedecidos os termos de convocação e representação impostos nessa Convenção e as disposições do Regimento Interno.
3. Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis;
4. Os presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presença, indicando a respectiva unidade e/ou fração das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar;
5. As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, se presentes Condôminos cujos votos representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total de votos possíveis, ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes;
6. As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente;
7. Os proprietários de unidades comerciais, não pertencentes ao regime de multipropriedade, terão direito a voto nas Assembleias desde que estejam quites com as taxas condominiais, podendo se fazer representar pessoalmente ou por procurador, que deverá ser condômino do empreendimento, devidamente constituído;
8. Os proprietários de fração/cota (em sistema de multipropriedade) terão direito a voto nas Assembleias, direito este exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade (ressalvado o previsto no

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

artigo 24, parágrafo primeiro e segundo, desta Convenção), na forma prevista nesta Convenção e no Regulamento de Utilização, específico do sistema. Caberá à administradora dar ciência e informar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial;

9. Conforme descrito no item anterior, o voto das unidades comercializadas em multipropriedade será contabilizado por apartamento, manifestado pela cota CABECEL (ressalvado o previsto no artigo 24, parágrafo primeiro e segundo, desta Convenção), representada pela administradora do condomínio, com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma;

10. Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovar a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas;

11. As Assembleias serão presididas por representante da administradora/síndica ou Presidente do Conselho Consultivo, ou substituto seu, quando o assunto versar sobre matéria de interesse da administradora/síndica, e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes;

12. O Presidente da Assembleia observará, rigorosamente, a pauta específica da reunião, sem a possibilidade de assuntos gerais, e exigirá objetividade e civilidade dos presentes, na discussão dos temas em debate fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um;

13. Será mantido arquivo numerado dos documentos, propostas e declarações de votos apresentados à Assembleia, depois de serem eles rubricados pelos integrantes da mesa diretora e por quaisquer condôminos presentes que o desejarem;

14. A mesa diretora da Assembleia deverá autenticar cópia de proposta apresentada por Condômino, se este o requerer;

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

Parágrafo Primeiro – Qualquer matéria da competência da Assembleia Geral poderá ser decidida por condôminos que representem a maioria absoluta dos votos possíveis, observado, quando for o caso, “quórum” qualificado, fixado nesta Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor da mesma.

Parágrafo Segundo - Fica estipulado o quórum de 2/3 da totalidade dos condôminos para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento de respectivo multiproprietário, bem como, estipulado o mesmo quórum para a deliberação de alienação, pelo condomínio, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário, devendo ser convocada assembleia específica para discussão do tema.

Artigo 24 – As votações obedecerão à seguinte lógica:

- a) Cada unidade autônoma comercial terá direito a um único voto que terá o exato valor da fração ideal de sua unidade comercial no todo do condomínio.
- b) As unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) frações/cotas cada, serão representadas pelo CABECEL, titular da cota/fração de número 20 (vinte), com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

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

Artigo 25 – Ao final das Assembleias lavrar-se-á ata em livro próprio ou por meio de digitação com o registro das decisões tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades:

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

Artigo 26 – A Assembleia Geral ordinária será realizada em até 90 (noventa) dias do exercício findo, especificamente para:

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

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

Artigo 27 – Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

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

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

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

Parágrafo Segundo – A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (NCPC, artigo 784), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de Pirenópolis-GO.

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

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

Artigo 30 – As contribuições serão recolhidas adiantadamente, em conta corrente bancária do Condomínio, até o quinto dia útil do mês a que se referirem.

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

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

1. Multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida, atualizado “pro-rata-die”, se o atraso for inferior a 30 (trinta) dias.
2. Juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.
3. Despesas com cobrança, inclusive as devidas a título de honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento), se for o caso.
4. Indenização dos prejuízos que o atraso comprovadamente acarretar ao Condomínio, exigível por decisão fundamentada da Administradora, sujeita a recursos.
5. Após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigáveis, o débito será ajuizado. Ainda, quando o atraso no pagamento couber à **fração/cota no sistema de multipropriedade**, a mesma terá todos os serviços hoteleiros previstos no artigo 09, relativos ao respectivo prazo de ocupação, suspensos, até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

Parágrafo Único – Esta última penalidade vinculada ao titular de fração/cota poderá ser relevada, se o Condômino comprovar ter efetuado o depósito da dívida em ação consignatória.

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

1. Na hipótese de não utilização do período por inadimplência, como acima disposto, a fração de tempo do inadimplente passará a integrar o pool da administradora, que ficará previamente autorizada a locar a sua fração/cota a terceiros, sejam estes outros multiproprietários ou não, a fim de que a renda obtida seja utilizada para a quitação dos débitos do multiproprietário inadimplente junto ao condomínio.

2. O multiproprietário inadimplente será devida e oportunamente informado pela administradora acerca da realização da locação da sua fração/cota a terceiros e do valor cobrado pela locação, que deverá ser o mesmo atribuído à locação das frações/cotas do empreendimento integrantes do pool, de igual categoria, e com utilização no mesmo período do ano que a fração/cota do inadimplente.

3. Caso o valor da locação seja suficiente para quitação das dívidas, o multiproprietário inadimplente receberá a devida quitação, podendo utilizar o empreendimento em seu próximo Período de Utilização, desde que se mantenha adimplente.

4. Se o valor arrecadado com a locação for superior ao valor necessário para quitação das dívidas e pagamento da taxa de locação à administradora, o multiproprietário inadimplente receberá, a título de devolução, a quantia restante.

CAPÍTULO X – OBRAS - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - RATEIO

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

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

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

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

CAPÍTULO XI – FUNDO DE RESERVA - PROVISÕES

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

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

Parágrafo Único – O fundo de reserva destina-se, dentre outros, à reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

Parágrafo único - As arrecadações previstas no artigo 36 serão também destinadas à cobertura de gastos extraordinários de emergência e serão depositadas em conta denominada FUNDO DE RESERVA, sendo expressamente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de responsabilização da administradora por sua reposição imediata.

CAPÍTULO XII – RECURSOS

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

Parágrafo único – Se o recorrente não se conformar com a decisão do Conselho Consultivo poderá dela recorrer à Assembleia Geral, observadas as seguintes formalidades:

- a) Apresentar por escrito à administradora/síndica (o) no prazo máximo de 05 (cinco) dias após a decisão, requerimento solicitando que em virtude da não concordância, seja convocada assembleia geral extraordinária para deliberação do tema.
- b) Recebido o requerimento, após 03 (três) dias úteis a administradora/síndica (o) encaminhará aos membros do Conselho Consultivo a pauta e o dia da realização da assembleia para que nela compareçam e explanem sobre a sua decisão, devendo ainda proceder com a convocação de todos os condôminos.
- c) A assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias após o recebimento do requerimento, para apreciação e deliberação do recurso.

CAPÍTULO XIII – MULTAS E PENALIDADES

Artigo 39 – Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção, do Regimento Interno, dos Regulamentos de Uso ou de decisão irrecorrida da Administradora ou do Conselho Consultivo, ou de decisão da Assembleia Geral, será imposta multa de valor irredutível, além de ser o faltoso compelido a se abster da prática do ato ou, quando for o caso, desfazê-lo e, ainda, a sofrer interrupção dos serviços.

Parágrafo Primeiro – O condômino que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à sua contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

Parágrafo Segundo – Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos no artigo 12, desta convenção. Se o faltoso perseverar na prática da inobservância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

Parágrafo Terceiro – O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de conveniência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à sua contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

CAPÍTULO XIV – REGIMENTO INTERNO

Artigo 41 - Além do disposto na Convenção de Condomínio, as normas que disciplinam o Uso e Fruição das unidades autônomas e das partes comuns do empreendimento constarão do Regimento Interno da Edificação, que somente poderá sofrer modificações por aprovação de Assembleia Geral Extraordinária, especialmente para este fim convocada.

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

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

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

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

pelo proprietário ou ocupante legal. Já nas unidades em regime de multipropriedade os reparos serão feitos pela administradora, que repassará os custos a todos os multiproprietários.

5.1. Quando o estrago se verificar nas linhas tronco ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário, multiproprietário ou ocupante legal, os reparos serão feitos pelo condomínio.

5.2. Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário, multiproprietário, locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos também serão feitos pelo condomínio, mas à custa do proprietário ou multiproprietário identificado.

6. **Proibições diversas** – É vedado a todos os condôminos:

6.1. Fixar quaisquer objetos nas paredes, portas, piso e soleiras das áreas comuns do empreendimento.

6.2. Impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas escadas e nos corredores de circulação.

6.3. Produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do condomínio (Lei do Silêncio).

6.4. Patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas ou contrárias aos bons costumes e à moral.

6.5. Usar, ceder ou locar as unidades ou instalações do condomínio para utilização de qualquer fim contrário as normas deste Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização.

6.6. Introduzir ou conservar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo ou que, a juízo do condomínio possa danificá-lo.

6.7. Entrar ou permanecer no condomínio pessoas que não tenham por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos, ou atacadas por moléstia infecto-contagiosa.

6.8. Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância.

6.9. Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinadas para esse fim.

6.10. Atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto.

6.11. Lançar pelas aberturas dos Blocos, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólidos ou líquidos e detritos em geral.

6.12. Limpar tapetes, capachos ou congêneres nas janelas ou fachadas do condomínio, bem como estendê-los nesses mesmos locais.

6.13. Utilizar-se, sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho.

6.14. Utilizar as áreas de lazer do empreendimento sem respeitar as normas impostas pela administração.

6.15. Desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências da administradora/síndica, ou do condomínio que se fundem nesse regimento.

6.16. É vedado ao multiproprietário promover qualquer modificação na unidade autônoma em regime de multipropriedade, incluindo aí, mas não se limitando à troca ou inserção de mobiliário, alteração da decoração, fixação de quadros nas paredes, entre outros.

6.17. Qualquer modificação ou reforma a ser efetuada nas unidades comerciais autônomas dependerão de aprovação prévia da administradora/síndica do condomínio, a ser requerida por escrito pelo proprietário da unidade, e uma vez aprovada, só poderá ser executada nos dias úteis de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00 hrs da manhã às 17:00 hrs da tarde, observado o horário de almoço.

6.18. Em razão de o condomínio ser em multipropriedade, ou seja, a unidade habitacional é de propriedade de vários condôminos, fica proibido qualquer tipo de animal doméstico nas dependências do condomínio.

6.19. A instalação de varais.

6.20. Deixar qualquer objeto, como panela, produtos alimentícios e objetos pessoais, após saída da unidade.

6.21. A prática de jogos de azar nas áreas de uso comum.

6.22. Transitar nos corredores de áreas de uso comum em trajés íntimos.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

6.23. Deixar aberta a porta do apartamento.

6.24. Que crianças sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nos corredores e hall de entrada.

6.25. Utilizar produtos de vidro, garrafas de vidro ou qualquer outro produto pérfuro-cortante nas áreas comuns e na área da piscina.

6.26. Deixar louça suja no apartamento.

Parágrafo quinto – A administradora do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos ou locatários, em qualquer das dependências do condomínio, no entanto, uma vez que tais fatos cheguem ao seu conhecimento mediante queixa ou reclamação por escrito, tomará as providências que o caso exigir.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Acessar a unidade em regime de multipropriedade para cumprimento do *dever de manutenção, conservação e limpeza* nos períodos de uso destinados à fração cota CABECEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os check in e check out dos multiproprietários;
2. Disponibilizar os serviços de governança, incluído o fornecimento de sabonetes e de papel higiênico previstos no Artigo 09 da Convenção do Condomínio diariamente, todavia, a realização dos serviços nas unidades dependerá de autorização diária do multiproprietário/usuário, a qual será manifestada através de *placa indicativa* a ser colocada do lado de fora da porta do apartamento;
3. Ter livre acesso à unidade em regime de multipropriedade, mesmo que em período de utilização de multiproprietário, caso este último notifique a administradora sobre a necessidade de realização de reparos capazes de prejudicar o funcionamento normal do empreendimento e do apartamento, cabendo à administradora tomar as medidas cabíveis para solucionar o problema constatado.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

4. Verificar com antecedência a necessidade de realização de reformas que impossibilitem o uso da unidade em período previamente destinado a um dos multiproprietários, o que se ocorrer, deverá a administradora fazer a comunicação prévia ao multiproprietário que poderá a seu critério, ser instalado em outra unidade de padrão equivalente, administrada pela administradora ou por empresa por ela indicada, ou alterar o seu Período de Utilização de acordo com a disponibilidade do Empreendimento.
5. Prestar todas as informações requeridas por condôminos, usuários ou empregados.
6. Cuidar da manutenção, conservação e limpeza das unidades em regime de multipropriedade e das áreas comuns do empreendimento, incluindo também a manutenção, conservação e limpeza de suas instalações, equipamentos e mobiliário.
7. Modificar este Regimento Interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio, sem necessidade de convocação de assembleia.

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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

1. Manter a cordialidade e a educação em todas as partes do empreendimento.
2. Respeitar o padrão e o preço cobrado pelos serviços disponibilizados pelas unidades comerciais.
3. É vedado a qualquer condômino ou usuário o consumo de alimentos ou bebidas em qualquer dependência comum do condomínio, que não tenham sido fornecidas pelas suas unidades comerciais ou pelo próprio condomínio.
4. Não portar objetos cortantes, de vidro ou qualquer outro material que possam vir a machucar ou provocar acidentes a outros condôminos ou usuários das áreas de uso comum.
5. Os condôminos de unidades comerciais deverão prestar os serviços observando e priorizando a venda de produtos de qualidade, a fim de manter o renome e o padrão do empreendimento.

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

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

Parágrafo décimo sétimo – A **participação e representação** dos titulares das unidades comerciais e das frações/cotas do empreendimento serão da seguinte maneira: cada unidade comercial autônoma corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerado. As unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) frações/cotas cada, serão representadas pelo CABECCEL, titular da cota/fração de número 20 (vinte), com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração (ressalvado o previsto no artigo 24, parágrafo primeiro e segundo, desta Convenção).

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

1. Os serviços de reserva serão prestados pela administradora/síndica do condomínio.
2. A reserva é obrigatória, e deverá ser feita pelo multiproprietário para meios de confirmação do uso da unidade em seu período de utilização definido no Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I, tendo como finalidade facilitar a gestão, operação e a administração das unidades em regime de multipropriedade integrantes do pool.
3. O sistema de reserva funcionará através do site do condomínio, ou canal específico criado pela administradora/síndica, cuja comunicação relativa às normas de utilização será feita a todos os multiproprietários por meio eletrônico ou envio de correspondência para o endereço do domicílio informado.
4. Quando o multiproprietário integrar o pool de locação, a efetuação da reserva deverá ser feita em até 30 (trinta) dias antecedentes ao seu período de utilização. Caso faça a reserva e não compareça a unidade permanecerá fechada a ciência do multiproprietário. Caso não faça a reserva, a unidade ficará disponível para locação no período de utilização do multiproprietário.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

5. Quando o multiproprietário não integrar o pool de locação, a efetuação da reserva deverá ser feita em até 15 (quinze) dias antecedentes ao seu período de utilização. Caso faça a reserva e não compareça, ou não faça a reserva, a unidade permanecerá fechada a ciência do multiproprietário.

6. Caso o multiproprietário, integrante ou não do pool de locação, deseje ceder a terceiros a utilização do seu período, deverá o mesmo entrar em contato com a administradora/síndica pelo canal disponibilizado, não sendo aceita a realização de reservas por terceiros. No ato da reserva deverão ser informados os dados dos ocupantes, respeitado sempre o limite máximo de ocupação de cada unidade.

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

CAPÍTULO XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 – No que for omissa esta Convenção observar-se-á a Lei 4.591/64, a Lei 13.777/18, o Código Civil e demais disposições legais pertinentes aos Condomínios.

Artigo 43 – O exercício financeiro do Condomínio compreenderá os 12 (doze) meses consecutivos.

Artigo 44 – O condomínio manterá, sob a guarda da administradora/síndica, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

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

Artigo 45 – O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio, ou a não aplicação de qualquer dos preceitos desse documento, não induzem novação nem tolerância, podendo ser regidos e exercidos a qualquer tempo.

Artigo 46 – O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora.

Artigo 47 – As unidades em sistema de multipropriedade serão representadas na primeira assembleia destinada à instalação do condomínio, e nas assembleias ordinárias e extraordinárias que se realizarem subsequentemente, bem como perante a administração do condomínio, pelo seu CABECEL (ressalvado o

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

previsto no artigo 24, parágrafo primeiro e segundo, desta Convenção), definida como a cota de número 20 (vinte), que pela unidade discutirá e votará.

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

Parágrafo Segundo – Por se tratar de fração de tempo atribuída à empresa incorporadora nos termos do Art. 1.358-N, §1º, I, da Lei nº 13.777/18, a fração definida como “fração/cota cabecel (nº 20 (vinte))”, constará em matrícula específica.

Artigo 48 – A administração, a quem caberá à execução operacional do empreendimento, será exercida pela administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, ficando ressalvada a possibilidade de fusão, cisão ou incorporação empresarial da qual esta seja integrante, caso em que a administração em questão poderá ser repassada a outra empresa que venha integrar o grupo empresarial ou resulte das operações acima, à qual sejam transferidas as frações/cotas imobiliárias de sua titularidade, caso haja.

Artigo 49 – A incorporadora convocará na devida oportunidade, a assembleia de instalação do condomínio, que ratificará esta Minuta da Convenção do Condomínio, o Regulamento de Utilização, o Regimento Interno, e elegerá os membros do Conselho Consultivo.

Artigo 50 – Não será permitido o uso de qualquer dependência do condomínio por proprietários ou multiproprietários que, no período, não tenha direito de uso ou tenha cedido o mesmo.

Artigo 51 – A presente Convenção só poderá ser alterada mediante a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos manifestados em assembleia especialmente convocada para este fim.

Artigo 52 – Fica a incorporadora, ou empresa por ela contratada, para a comercialização e venda das unidades e frações/cotas, autorizada a manter no local do empreendimento corretores de plantão, faixas, placas de promoção e visitação pública, assim como a fazer uso de equipamentos e instalações do edifício, estando claro que esta (s), detém a exclusividade de vendas ou revendas das unidades e frações/cotas, até a total comercialização do empreendimento.

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

Pirenópolis-GO, 19 de agosto de 2021.

MALIBU CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.
CNPJ/MF sob o nº 05.456.126/0001-99