

## REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO “RESORT DO LAGO”

Este Regimento Interno determina regras para Utilização de Unidade Autônoma do RESORT DO LAGO, integrante do Sistema de Multipropriedade, (o “Regimento”).

### CONSIDERANDO:

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

II- que a EMPREENDEDORA é senhora e legítima possuidora da Área para construção urbana, denominada “GLEBA 10-D”, situada na “Fazenda Santo Antonio das Lages”, no município de Caldas Novas – GO, com área total de 37.656,82 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº 53.043, ficha 01, livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato de Caldas Novas, do Estado de Goiás. Imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos.

III- Que sobre o mesmo está sendo construído o **RESORT DO LAGO**, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas, Goiás, sob o número de RI 08, Livro número 02, Ficha número 01, Alvará de Licença para Construção número 2014001832/2014, Expedido em 30/07/2014, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/64.

IV- que no Empreendimento será implantado o Sistema de Multipropriedade de imóvel com Direito de Uso em Tempo Compartilhado (o “Sistema de Multipropriedade”), através da venda de frações indivisíveis das unidades autônomas (as “Frações”).

V- que o Empreendimento será administrado na forma estabelecida na Convenção.

VI- que cada Fração dará o direito à utilização da unidade habitacional autônoma (“Unidade Habitacional”) por um período determinado durante o ano calendário: 4 (quatro) semanas por ano para o USUÁRIO que adquiriu “PRODUTO PREMIUM”, 2 (duas) semanas por ano para o USUÁRIO que adquiriu o “PRODUTO MASTER” ou o “PRODUTO ESPECIAL” e 1 (uma) semana por ano para o USUÁRIO que adquiriu o “PRODUTO PLUS” - (o “Período de Utilização”).

VII- que todos os custos relacionados à manutenção e conservação das áreas comuns e da Unidade Autônoma e do Empreendimento serão divididos entre os proprietários das Frações, de acordo com o estabelecido pela ADMINISTRADORA e na proporção da participação de cada um deles.

VIII - como “USUÁRIO” aquele que adquiriu uma Fração Ideal Indivisível, especificada na Cláusula Terceira do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES/COTAS IMOBILIÁRIAS), e que para sua utilização e administração são estabelecidas as Regras a seguir descritas, e desde já aceitas tanto pelo USUÁRIO quanto pela ADMINISTRADORA e EMPREENDEDORA:

### CLÁUSULA I - DO EMPREENDIMENTO

1.1. O Empreendimento é composto por um sofisticado conjunto de blocos de prédios com uma quantidade de apartamentos variada em cada prédio e um moderno parque aquático, que funcionará no sistema de uso misto (turismo, lazer e hospedagem) com 651 Unidades Autônomas, com a área total construída de 47.308,05m<sup>2</sup> metros quadrados, com as especificações, design, mobiliário, decoração, instalações e facilidades constantes no Memorial Descritivo do Projeto; Plantas; Memorial Descritivo de Móveis e Pertences para uso dos proprietários.

1.2. Como será implantado no Sistema de Multipropriedade, devido a natureza jurídica desta forma de propriedade, não será possível o pedido de divisão da Unidade Autônoma por seus USUÁRIOS.

1.3. Caso alguma das Frações seja adquirida por duas ou mais pessoas, o adquirente nomeado como "PROMITENTE COMPRADOR 1" será aquele que irá representá-las perante a ADMINISTRADORA e os demais USUÁRIOS.

## **CLÁUSULA II - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

2.1. Cada Fração dará o direito à utilização do empreendimento por um período previamente determinado durante o ano calendário: 4 (quatro) semanas por ano para o USUÁRIO que adquiriu "PRODUTO PREMIUM" ou 2 (duas) semanas por ano para o CLIENTE que adquiriu o "PRODUTO MASTER" ou o "PRODUTO SPECIAL" e 1 (uma) semana para o adquirente do "PRODUTO PLUS", as quais poderão ser utilizadas da forma como descrita nas Normas e Políticas de Uso (o "Regimento Interno").

2.1.1. Como a Unidade Autônoma será dividida em 13 (treze), 26 (vinte e seis) ou 39 (trinta e nove) Frações, conforme o produto adquirido, e cada fração dará direito à utilização por um período previamente determinado de 4 (quatro), 2 (duas) ou 1 (uma) semana(s) por ano, consecutivamente, o total de semanas a serem utilizadas pelos 13 (treze), 26 (vinte e seis) ou 39 (trinta e nove) USUÁRIOS multiproprietários será de 52 (cinquenta e duas) semanas por ano para cada Unidade Autônoma.

2.1.2. O USUÁRIO terá direito a utilizar as dependências do condomínio, por exemplo parque aquático, e seus serviços, apenas e tão somente nas semanas que ele tiver direito à utilização da Unidade Autônoma, não lhe sendo permitido a utilização fora de seus períodos contratados.

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

2.2. Regras, Normas e Políticas de Uso do Calendário Anual:

2.2.1. O Calendário anual é dividido em 13 (treze) Períodos de 4 (quatro) semanas de utilização.

- O USUÁRIO proprietário de cada fração PREMIUM terá o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 4 (quatro) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana Premium, 1 (uma) Semana Master e 2 (duas) Semanas Normais.
- O USUÁRIO proprietário de cada fração MASTER terá o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana Premium e 1 (uma) Semana Master.
- O USUÁRIO proprietário de cada fração SPECIAL terá o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo as 2 (duas) Semanas Normais.
- O USUÁRIO proprietário de cada fração PLUS terá o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 1 (uma) semana durante o ano, sendo 1 (uma) Semana Normal.

2.2.2. Definição dos Tipos de Semanas:

a) Semanas Premium - serão marcadas no calendário como semanas de máxima demanda, sendo que anualmente haverá 13 (treze) Semanas Premium, a saber:

1. Natal
2. Reveillon
3. 1ª Semana de Janeiro



2

4. 2ª Semana de Janeiro
5. 3ª Semana de Janeiro
6. 4ª Semana de Janeiro
7. Carnaval
8. Semana Santa (Páscoa)
9. Feriado de Corpus Christi
10. 1ª Semana de Julho
11. 2ª Semana de Julho
12. 3ª Semana de Julho
13. 4ª Semana de Julho

b) Semanas Master - serão marcadas no calendário como semanas de demanda moderada, sendo que anualmente haverá 13 (treze) Semanas Master, a saber:

1. 1ª Semana de Fevereiro, quando não for o Carnaval
2. 2ª Semana de Fevereiro, quando não for o Carnaval
3. 3ª Semana de Fevereiro, quando não for o Carnaval
4. Feriado de Tiradentes
5. Feriado do Dia do Trabalho
6. 5ª Semana de Julho, findando-se na primeira semana de Agosto
7. Feriado da Independência do Brasil
8. Feriado de Nossa Senhora Aparecida, a Padroeira do Brasil
9. Feriado de Finados
10. Feriado da Proclamação da República
11. 1ª Semana de Dezembro
12. 2ª Semana de Dezembro
13. 3ª Semana de Dezembro

c) Semanas Normais – serão consideradas todas as semanas que não sejam identificadas como Semanas Premium e Semanas Master.

2.2.3. O direito de uso da Semana Premium, Semana Master e das Semanas Normais serão estabelecidos através de um sistema rotativo, levando-se em conta a Fração do proprietário que poderá reservar, no máximo, 02 (duas) Semanas seguidas.

2.2.4. Das semanas incluídas no Período de Utilização, o Usuário poderá reservar todas elas anteriormente ao início do ano civil em que se encontram tais semanas, obedecendo ao Calendário Anual de Prioridades (datas/janelas) de Reservas, como disposto abaixo:

a) Para os produtos "PREMIUM", "MASTER" e "SPECIAL", serão considerados 13 (treze) Períodos de Utilização, identificados com letras de "A" a "M". Assim, a Unidade Habitacional Autônoma poderá ter até 13 (treze) proprietários "PREMIUM" ou 13 (treze) proprietários "MASTER" + 13 (treze) proprietários "SPECIAL" ou 26 (vinte e seis) proprietários "PLUS" - estes últimos identificados pela inscrição "A1 ou A2" a "M1 ou M2".

Isto permitirá que:

- Cada proprietário PREMIUM utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada (Premium), 1 (uma) Semana de Alta Temporada (Master) e 2 (duas) Semanas Normais anualmente;
  - Cada proprietário MASTER utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada (Premium) e 1 (uma) Semana de Alta Temporada (Master) anualmente;
  - Cada proprietário SPECIAL utilize 2 (duas) Semanas Normais anualmente;
  - Cada proprietário "PLUS" utilize 1 (uma) Semana Normal anualmente.
- b) A identificação das prioridades de uso anuais serão alocadas dependendo da ordem de reserva do Período de Utilização de cada Proprietário, sendo consideradas Frações "A" à Frações "M".
- c) Anualmente, a ordem de prioridade vai se alternando em um calendário (Tabela de Prioridades de Reservas Anuais), onde o número da Fração correspondente do Período de Utilização tem prioridade, como se ilustra na tabela abaixo.
- d) A Tabela de Prioridade de Reservas Anuais é prevista para um período de treze anos ("Ciclo") – equivalente ao número de frações, devendo reiniciar-se ao final de cada período.
- e) No primeiro ano de utilização, quando a entrega das Unidades Habitacionais Autônomas ocorrer após o início do ano calendário, a disponibilização de semanas/tempo de utilização para cada Proprietário será proporcional ao direito adquirido, conforme produto, e a quantidade de semanas/tempo existente até o final do referido ano calendário.

2.2.5. Datas de Períodos de Reservas (janelas de reserva) - A abertura dos "Períodos de Reservas", através do website do empreendimento (ou, na sua impossibilidade, via e-mail mediante validação por parte da Administradora ou ainda pessoalmente) se inicia todo dia 1º de fevereiro do ano anterior aos "Períodos de Utilização", ocasião em que os Proprietários poderão, de acordo com sua Prioridade de Reserva naquele ano, realizar as reservas de suas 4 (quatro), 2 (duas) semanas ou 1 (uma) semana do ano, obedecendo aos critérios e prazos que seguem:

- Prioridade 01- a partir do dia 1º de Fevereiro, os detentores da 1ª prioridade estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte.
- Prioridade 02- a partir do dia 11 de Fevereiro, os detentores da 2ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 03- a partir do dia 21 de Fevereiro, os detentores da 3ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 04- a partir do dia 1º de Março, os detentores da 4ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 05- a partir do dia 11 de Março, os detentores da 5ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.

- Prioridade 06- a partir do dia 21 de Março, os detentores da 6ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 07- a partir do dia 1º de Abril, os detentores da 7ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 08- a partir do dia 11 de Abril, os detentores da 8ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 09- a partir do dia 21 de Abril, os detentores da 9ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 10- a partir do dia 1º de Maio, os detentores da 10ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 11- a partir do dia 11 de Maio, os detentores da 11ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 12- a partir do dia 21 de Maio, os detentores da 12ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 13- a partir do dia 1º de Junho, os detentores da 13ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.

**Tabela de Prioridade de Reservas Anuais**

| Prioridades de Reservas | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 | Ano 6 | Ano 7 | Ano 8 | Ano 9 | Ano 10 | Ano 11 | Ano 12 | Ano 13 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
|                         | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   |
| Prioridade 1            | A     | G     | B     | H     | C     | I     | D     | J     | E     | K      | F      | L      | M      |
| Prioridade 2            | B     | H     | C     | I     | D     | J     | E     | K     | F     | L      | M      | A      | G      |
| Prioridade 3            | C     | I     | D     | J     | E     | K     | F     | L     | M     | A      | G      | B      | H      |
| Prioridade 4            | D     | J     | E     | K     | F     | L     | M     | A     | G     | B      | H      | C      | I      |
| Prioridade 5            | E     | K     | F     | L     | M     | A     | G     | B     | H     | C      | I      | D      | J      |
| Prioridade 6            | F     | L     | M     | A     | G     | B     | H     | C     | I     | D      | J      | E      | K      |
| Prioridade 7            | G     | B     | H     | C     | I     | D     | J     | E     | K     | F      | L      | M      | A      |
| Prioridade 8            | H     | C     | I     | D     | J     | E     | K     | F     | L     | M      | A      | G      | B      |
| Prioridade 9            | I     | D     | J     | E     | K     | F     | L     | M     | A     | G      | B      | H      | C      |
| Prioridade 10           | J     | E     | K     | F     | L     | M     | A     | G     | B     | H      | C      | I      | D      |
| Prioridade 11           | K     | F     | L     | M     | A     | G     | B     | H     | C     | I      | D      | J      | E      |
| Prioridade 12           | L     | M     | A     | G     | B     | H     | C     | I     | D     | J      | E      | K      | F      |
| Prioridade 13           | M     | A     | G     | B     | H     | C     | I     | D     | J     | E      | K      | F      | L      |

2.2.6. Caso um Proprietário decida trocar qualquer uma de suas semanas após ter efetuado a sua Reserva de semanas, ele poderá fazer um Intercâmbio Interno com outros proprietários, pagando a taxa de Intercâmbio Interno e somente quando existir disponibilidades aferidas através da Central de Atendimento ao Proprietário (Central de Relacionamento).

2.2.7. As semanas incluídas em cada Período de Utilização ficarão sob a administração da ADMINISTRADORA, que as reservará mediante solicitação dos Proprietários, com base em um sistema de prioridade de reservas com enfoque na possibilidade equivalente de uso entre todos os Proprietários.

2.2.8. As Semanas Premium, Master e Normais deverão ser utilizadas considerando o período de segunda a segunda, ficando desde já estabelecido que se o Proprietário optar pelo uso parcial será considerado como uso integral de tal período, não se admitindo pleitear o uso dos dias remanescentes.

2.2.9. Fica desde já estabelecido o horário de check-in às 15:00 horas e check-out às 11:00 horas.

2.2.10. A reserva de Semanas no período correspondente ou em qualquer período somente poderá ser efetuada se o cessionário, promitente cessionário, proprietário e promitente proprietário estiver em dia com o pagamento de sua taxa de Condomínio, além de todas as outras suas obrigações, inclusive as perante a incorporadora/empreendedora, quando for o caso.

2.2.11. A ADMINISTRADORA assegura ao Proprietário o uso das semanas escolhidas e reservadas nos termos estabelecidos neste instrumento.

2.2.11.1. Caso o proprietário queira ceder o uso de sua semana e/ou dias para outra pessoa, deverá fazê-lo mediante autorização expressa a ser enviada a partir do e-mail cadastrado, sendo que a autorização só terá validade após a confirmação da administradora.

2.2.12. As Semanas estarão à disposição dos Proprietários sob a sistemática de primeira reserva realizada e primeira reserva concedida, observando-se, para tanto, as semanas que estiverem disponíveis. O sistema de reservas será continuamente monitorado pela Administradora.

2.2.13. Caso uma Semana Premium, Master ou Normal não seja reservada por qualquer Proprietário com prioridade durante o período de Reservas de Semanas, esta poderá ser reservada livremente por outro Proprietário, desde e somente após todos os Proprietários já tiverem feito suas reservas nos períodos pré-estabelecidos para isso, sempre respeitando o limite de 4, 2 ou 1 semana(s) por ano por Proprietário, conforme o produto adquirido.

2.2.14. As Semanas, por ventura, não reservadas poderão ser reservadas de maneira extraordinária fora do período regular definido para tal reserva, ou seja, com reserva realizada com até 2 (dois) dias de antecedência, desde que haja disponibilidade.

2.3. A utilização da Unidade Comercial se dará conforme estipulado pela ADMINISTRADORA, já a utilização da Unidade Habitacional Autônoma e do Empreendimento é estritamente como segunda residência de turismo e lazer, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins comerciais, sejam estes quais forem, ou a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências ou que ofendam os bons costumes, devendo ser observadas as regras estabelecidas na Convenção de Condomínio e neste Regimento Interno do RESORT DO LAGO, bem como nas regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRAÇÃO.

2.4. A Unidade Habitacional Autônoma poderá ser utilizada pelo USUÁRIO, seus familiares, empregados e visitantes, respeitando o limite de pessoas por apartamento por PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, sendo:

- Apartamento Capitão – 1 Quarto – 5 Usuários, independente da faixa etária.
- Apartamento Almirante – 2 Quartos – 8 Usuários, independente da faixa etária.
- Apartamento Cobertura – 2 Quartos – 10 Usuários, independente da faixa etária.

2.4.1. Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização da Unidade Habitacional Autônoma por um número de pessoas superior a sua capacidade, como descrito no item 2.4 acima. Caso isto ocorra, o USUÁRIO estará sujeito a uma multa no valor de R\$1.000,00 (um mil reais) por dia, corrigida anualmente pelo INPC ou por outro índice que venha a substituí-lo, por pessoa, em que superar a capacidade da Unidade Habitacional Autônoma, a qual deverá ser paga quando da constatação deste fato, podendo ainda ser lançado no boleto junto com a taxa condominial.

2.5. O USUÁRIO, seus familiares, empregados e visitantes deverão utilizar a Unidade Habitacional Autônoma zelando pela sua conservação, integridade e com respeito às normas estabelecidas neste Regimento Interno, bem como na Convenção de Condomínio e regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRAÇÃO.

### **CLÁUSULA III – DA UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA DO EMPREENDIMENTO**

3.1. Ao USUÁRIO é vedada qualquer alteração na Unidade Habitacional Autônoma, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.

3.2. O USUÁRIO deverá informar a ocorrência de danos na Unidade Habitacional Autônoma e/ou suas instalações, sendo que estes deverão ser apurados pela ADMINISTRADORA e ressarcidos pelo USUÁRIO em 15 (quinze) dias úteis após a comunicação de apuração do valor do dano, podendo ainda ser laçado no boleto junto com a taxa condominial.

3.3. Ao final do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO será realizada vistoria na Unidade Habitacional Autônoma, pela ADMINISTRADORA ou pessoa por ela indicada, a fim de identificar possíveis danos causados pelo USUÁRIO, que não tenham sido previamente notificados, realizando-se a apuração dos valores dos danos e ressarcimento pelo USUÁRIO, nos termos do item 3.2.

3.4. Os danos que não forem constatados no momento da vistoria, conforme indicado no item 3.3 acima, serão ressarcidos após sua identificação e notificados ao USUÁRIO para que as reembolse em até 15 (quinze) dias úteis após a comunicação.

3.5. Sendo identificada qualquer prática comercial, entre elas pool paralelo ou similares, ilegais, atentatórias aos bons costumes, regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRADORA, ou em desacordo com este regimento interno ou convenção do condomínio, nas dependências da Unidade Habitacional Autônoma ou nas áreas comuns do Empreendimento, o USUÁRIO estará sujeito às seguintes penalidades, as quais serão aplicadas de acordo com a gravidade do ato identificado: (i) advertência; (ii) multa, no valor equivalente a 1/3 do salário mínimo; e/ou (iii) suspensão dos direitos de uso da Unidade Habitacional Autônoma no próximo PERÍODO DE UTILIZAÇÃO de sua titularidade, além das penalidades previstas na Convenção de Condomínio.

#### **CLÁUSULA IV - ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA DO EMPREENDIMENTO**

4.1. As Unidades Habitacionais Autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade serão gerenciadas pela ADMINISTRADORA, que prestará os serviços de manutenção, conservação e segurança das áreas comuns e das Unidades Autônomas, recepcionistas, mensageiros, camareiras, guarda-vidas, piscineiros, jardineiros, entre outros, pagamentos de tributos, despesas com substituição de mobiliário, eletroeletrônicos, eletrodomésticos, enxoval, água termais ou não, luz, telefone, TV por assinatura, gás, seguro, entre outras, cobrança dos valores devidos pela utilização mediante o pagamento da taxa de administração, gerenciamento da Unidade Habitacional Autônoma, além da organização dos PERÍODOS DE UTILIZAÇÃO entre os USUÁRIOS.

4.2. Todos os custos relacionados à Unidade Autônoma, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de impostos, taxas, seguros, funcionários, manutenção, conservação e demais serviços descritos de forma sintética no item 4.1 acima, serão pagos pelos USUÁRIOS, de acordo com o número de Frações dos quais estes são titulares, através de TAXA DE CONDOMÍNIO, SERVIÇOS, ADMINISTRAÇÃO E REPOSIÇÃO.

4.2.1. A Taxa de Condomínio incluirá também valores destinados à formação do fundo de reservas de 10% (dez por cento) do valor da taxa condominial para renovação e substituição periódica de mobiliário, equipamentos eletrodomésticos, eletroeletrônicos e de enxovais das Unidades Habitacionais Autônomas, manutenção especial periódica e para atender custos emergenciais, os quais serão geridos pela ADMINISTRADORA.

4.3. A Taxa de Condomínio deverá ser paga pelo USUÁRIO ao CONDOMÍNIO, devendo estar em dia, para usufruir do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO.

4.3.1. A Taxa de Condomínio a ser oportunamente definida será devida a contar da disponibilidade das chaves da Unidade Habitacional Autônoma. Essa taxa deverá ser revisada extraordinariamente a qualquer tempo pela ADMINISTRADORA e ordinariamente anualmente pela ADMINISTRADORA, devendo no mínimo sua revisão ser equivalente ao reajuste no mês de agosto de cada ano pelos índices oficiais que medem a inflação, adotando-se os índices do INPC correspondentes aos últimos

doze meses que antecederem o reajuste, quando for o caso, e, na sua falta, serão adotados os índices que o substituírem.

4.3.2. Mesmo que o USUÁRIO não venha a utilizar a Unidade Habitacional Autônoma durante o PERÍODO DE DIREITO DE UTILIZAÇÃO a ele designado, a Taxa de Condomínio será devida mês a mês, a fim de cobrir as despesas vinculadas à Unidade Habitacional Autônoma.

4.3.3. Nas despesas ordinárias estão incluídas a arrumação e limpeza das Unidades Habitacionais Autônomas, três vezes por semana, incluindo a troca de roupa de cama e banho.

4.3.3.1. O USUÁRIO deverá arcar com as despesas decorrentes da arrumação e limpeza extras, podendo contratá-las apenas da ADMINISTRADORA, caso necessite dos serviços estabelecidos no item 4.3.3, acima, por período que ultrapasse as três vezes por semana.

4.4. A critério da ADMINISTRADORA, quaisquer alterações e benfeitorias a serem realizadas na Unidade Autônoma sejam estas necessárias, úteis ou voluptuárias, serão realizadas pela ADMINISTRADORA, sendo que a totalidade dos seus custos serão devidamente distribuídos entre os detentores das Frações.

4.4.1. A realização de benfeitorias necessárias será identificada pela ADMINISTRADORA, a qual contratará empresa de sua confiança para realização dos serviços, dispensando-se autorização prévia dos USUÁRIOS, sendo os custos distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das Frações.

4.4.2. Na hipótese de um dos Usuários verificar a necessidade de realização de benfeitorias necessárias, capazes de prejudicar o funcionamento normal da Unidade Habitacional Autônoma, este deverá notificar, imediatamente, à ADMINISTRADORA, para que esta tome as medidas necessárias para solucionar o problema constatado.

4.4.3. Os custos das despesas relacionadas a estas benfeitorias úteis ou voluptuárias serão distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das Frações.

4.5. A ADMINISTRADORA deverá contratar seguro total em relação à Unidade Autônoma, em seguradora de primeira linha, sendo os custos da apólice repassados aos USUÁRIOS, nos termos do item 4.2 acima.

4.6. Caso seja necessária a realização de reformas que impossibilitem o uso da Unidade Habitacional Autônoma, em período previamente reservado por um dos USUÁRIOS, este poderá, ser instalado em outro empreendimento, de padrão equivalente, administrado ou não pela ADMINISTRADORA.

## **CLÁUSULA V - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS**

5.1. Aos USUÁRIOS adquirentes de Frações da Unidade Habitacional Autônoma serão conferidos os seguintes direitos:

5.1.1. Utilizar a Unidade Habitacional Autônoma no período pré-determinado de 4 (quatro), 2 (duas) ou 1 (uma) semana(s) anuais, conforme produto adquirido, mediante observância das Regras de Uso.

5.1.2. Usufruir de todos os serviços a serem prestados pela ADMINISTRADORA, em termos de manutenção, conservação, limpeza, jardinagem, segurança, eventuais acessos a TV por assinatura, pagamento de impostos, seguros e outros serviços.

5.1.3. Utilizar todas as estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços do complexo condominial, seguindo as regras válidas para todos os condôminos, em termos de serviços inclusos e pagos pela utilização, nos termos da Convenção de Condomínio e Regimento Interno.

5.1.4. Usar as estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços, garantido aos USUÁRIOS, seus familiares, empregados, visitantes e participantes do programa de intercâmbio de férias da empresa intercambiadora. Não sendo permitido em hipótese alguma a entrada e permanência de animais de estimação nas dependências do Condomínio ou Unidade Habitacional Autônoma.



5.1.5. Participar do programa da empresa intercambiadora ao qual o Empreendimento esteja afiliado, mediante assinatura do Contrato de Associação ao Programa de Intercâmbio, pagamento das taxas devidas e observância às regras de intercâmbios.

5.1.6. É direito de todo o condômino verificar as contas do condomínio a qualquer tempo, sempre mediante agendamento prévio de 5 (cinco) dias e na sala de Administração.

5.2. Além do cumprimento das demais obrigações previstas na convenção, nas regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRADORA, demais instrumentos aplicáveis aos USUÁRIOS e neste regimento interno, devem os USUÁRIOS especificamente, cumprir as abaixo dispostas:

5.2.1. Zelar pela conservação do Empreendimento e da Unidade Autônoma.

5.2.2. Utilizar o Empreendimento e a Unidade Autônoma nos termos descritos neste regimento interno, na convenção, nas regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRADORA e demais instrumentos aplicáveis aos USUÁRIOS.

5.2.3. Realizar os pagamentos relacionados a Unidade Autônoma, sejam eles relacionados à TAXA DE CONDOMÍNIO, SERVIÇOS, ADMINISTRAÇÃO E REPOSIÇÃO ou qualquer outro previsto nos termos deste regimento interno.

5.2.4. Responsabilizar-se por qualquer dano causado às dependências comuns do empreendimento ou da Unidade Autônoma por seus familiares, pessoas hospedadas por ele autorizados a utilizá-la.

5.2.5. Manifestar-se, quando for o caso, por escrito, quando consultado sobre benfeitorias úteis ou necessárias, ou qualquer outro assunto de interesse dos USUÁRIOS.

5.2.6. Observar a Convenção de Condomínio, as regras de uso que venham a ser estabelecidas pela ADMINISTRADORA e o regimento interno, na utilização das estruturas de lazer, recreação, esporte e demais áreas do Empreendimento.

5.3 Regras de Uso das Lanchas: O Condomínio RESORT DO LAGO será proprietário de 10 (dez) Lanchas de 18 pés para uso exclusivo dos proprietários de Frações dos Apartamentos do Condomínio, conforme regras a seguir:

5.3.1. Proprietário deverá manifestar a intenção de uso de 7 a 30 dias antes do check-in no Condomínio RESORT DO LAGO.

5.3.2. Cada proprietário somente poderá reservar 1 (um) único período por semana de hospedagem utilizada, de acordo com a disponibilidade na ocasião da solicitação de reserva.

5.3.3. O período de utilização está sujeito à disponibilidade, tendo preferência os primeiros a manifestarem a sua intenção de uso.

5.3.4. O Condomínio RESORT DO LAGO cobrará uma Taxa de Uso da Lancha para cobrir todas as despesas provenientes da utilização das mesmas (piloto, combustível, manutenção em geral e demais que possam ser exigidos).

5.3.5. O pagamento da Taxa de Uso da Lancha ocorrerá no momento da reserva da mesma.

5.3.6. O número de ocupantes deverá obedecer aos requisitos de segurança da embarcação.

5.3.7. A condução da embarcação será exclusivamente realizada por piloto devidamente habilitado (arrais náutica), fornecido pelo Condomínio RESORT DO LAGO, não sendo permitido que os proprietários façam tal condução, ainda que venham a ser habilitados para a função.

5.3.8. O período de utilização da lancha será de 50 (cinquenta) minutos por semana de hospedagem.

5.3.9. Os períodos de utilização das Lanchas dentro da semana serão diariamente nos intervalos de 09:00h às 09:50h, 10:00h às 10:50h, 12:00h às 12:50h, 13:00h às 13:50h, 14:00h às 14:50h, 15:00h às 15:50h, 16:00h às 16:50h e 17:00h às 17:50h.

5.3.10. Os proprietários poderão utilizar períodos adicionais de uso das lanchas de acordo com a disponibilidade, mediante pagamento da Taxa de Uso da Lancha e somente poderá efetuar a reserva enquanto hospedado.

5.3.11. Os ocupantes das lanchas obrigatoriamente deverão seguir todos os procedimentos de segurança designados pelo Condomínio RESORT DO LAGO.

5.3.12. Todos os ocupantes deverão assinar termo de responsabilidade exonerando o condomínio de qualquer responsabilidade civil e criminal por eventuais incidentes ou acidentes durante os passeios, os quais o Condomínio não seja responsável.

5.3.13. A aquisição das Lanchas pelo Condomínio RESORT DO LAGO se dará proporcionalmente à entrega das unidades do Condomínio.

#### **CLÁUSULA VI - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DA FRAÇÃO**

6.1. Se algum dos USUÁRIOS desejar alienar sua Fração, doravante denominado USUÁRIO ALIENANTE, deverá notificar a ADMINISTRADORA, que informará os demais USUÁRIOS, não constituindo esta comunicação, em hipótese alguma, como aquisição de direito de preferência em relação à Fração a ser alienada.

6.2. Se algum dos demais USUÁRIOS desejar adquirir a Fração a ser alienada, a ADMINISTRADORA poderá, a seu único e exclusivo critério, comunicar o USUÁRIO ALIENANTE de que um, ou alguns dos demais USUÁRIOS, possui interesse no negócio.

6.2.1. A ADMINISTRADORA realizará tão somente a comunicação entre estes USUÁRIOS, não participando do negócio como corretora, avaliadora, ou qualquer outra forma.

6.3. Na ocorrência de o USUÁRIO ALIENANTE possuir débitos em relação à Taxa de Condomínio ou quaisquer outros débitos de qualquer natureza, junto ao CONDOMÍNIO, a venda somente poderá ser realizada após a quitação total dos débitos, seja a quitação realizada pelo USUÁRIO ALIENANTE, seja pelo novo adquirente da Fração alienada.

6.4. A alienação da Fração fica desde já condicionada à anuência do novo USUÁRIO a este regimento interno, nos termos e condições em que este se encontrar no momento da compra e venda de Fração.

6.5. O novo usuário poderá aderir ao sistema de intercâmbio previsto na CLÁUSULA IX abaixo.

6.6. O USUÁRIO ALIENANTE que possuir semanas já depositadas com a empresa de intercâmbio, permanecerá com o direito de uso destas semanas, não sendo deste modo, transferido o direito de utilização ao novo USUÁRIO.

#### **CLÁUSULA VII - INADIMPLÊNCIA**

7.1. O não pagamento da Taxa de Condomínio, ou de quaisquer outras despesas vinculadas à Unidade Autônoma, na data previamente fixada para tanto, sujeitará o USUÁRIO INADIMPLENTE ao pagamento do valor atualizado, segundo o índice INPC, ou outro índice que venha a substituí-lo, da obrigação, acrescido de multa 10% sobre o valor atualizado da obrigação, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, devidos a contar do vencimento da obrigação, até sua efetiva quitação, bem como honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), ainda que a cobrança se dê apenas no âmbito administrativo.

7.2. O USUÁRIO INADIMPLENTE somente poderá utilizar a Unidade Habitacional Autônoma, ainda que a reserva tenha sido devidamente efetuada nos termos da CLÁUSULA II deste regimento interno, com todos os pagamentos em dia, inclusive aqueles devidos à incorporadora/empreendedora, até 10 (dez) dias úteis antes do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO.

7.2.1. Caso a quitação não seja efetuada antes do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, a reserva será automaticamente cancelada.

7.2.2. Na hipótese de cancelamento da reserva, como acima disposto, a ADMINISTRADORA estará previamente autorizada a locar a Unidade Habitacional Autônoma a terceiros, sejam estes outros USUÁRIOS ou não, a fim de que a renda obtida seja utilizada para quitação dos débitos do USUÁRIO INADIMPLENTE junto ao CONDOMÍNIO. De qualquer modo, tal autorização, na hipótese de não ser realizada a locação naquele período, não desobrigará o USUÁRIO a quitar os débitos existentes.

7.2.3. O USUÁRIO INADIMPLENTE será devida e oportunamente informado acerca da realização da locação e do valor cobrado, o qual deverá ser o normalmente utilizado no mercado para empreendimentos de igual categoria e no mesmo período do ano.

7.2.4. Caso o valor da locação seja suficiente para quitação das dívidas, o USUÁRIO INADIMPLENTE receberá a devida quitação, podendo utilizar a Unidade Habitacional Autônoma em seu próximo PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, desde que se mantenha adimplente.

7.2.5. 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 USUÁRIO INADIMPLENTE receberá a quantia restante.

7.2.6. O USUÁRIO INADIMPLENTE não poderá participar do programa de intercâmbio, até a quitação de todas as obrigações pendentes junto ao CONDOMÍNIO.

7.3. Na hipótese do débito junto ao CONDOMÍNIO atingir o valor definido para cada Fração, sendo este o valor apurado ao início de cada ano calendário, a ADMINISTRADORA, a seu único e exclusivo critério, poderá aceitar como pagamento dos débitos, a transferência de titularidade da Fração para o condomínio, mediante dação em pagamento, conferindo ao USUÁRIO INADIMPLENTE geral e irrestrita quitação destes débitos.

## **CLÁUSULA VIII - SISTEMA DE INTERCÂMBIO**

8.1. Considerando a existência de outros empreendimentos afiliados ao programa de intercâmbio, os quais são construídos no mesmo padrão deste Empreendimento, em funcionamento em localidades diversas, é possível aos USUÁRIOS o credenciamento da Unidade Habitacional Autônoma ao SISTEMA DE INTERCÂMBIO, possibilitando a realização deste processo pelos USUÁRIOS.

8.2. Por meio deste regimento interno o credenciamento da Unidade Habitacional Autônoma é realizado por um período de 05 (cinco) anos, a partir do início da assinatura do CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO, (o "Contrato de Associação") a ser firmado com o USUÁRIO.

8.2.1. Na eventualidade de os USUÁRIOS não desejarem que a Unidade Habitacional Autônoma permaneça na intercambiadora, a ADMINISTRADORA deverá ser notificada, por escrito, em conjunto por todos os USUÁRIOS, adquirentes da Fração da Unidade Habitacional Autônoma.

8.2.2. O cancelamento da participação da Unidade Habitacional Autônoma no programa de intercâmbio somente será aprovado se 100% (cem por cento) dos USUÁRIOS manifestarem-se neste sentido.

8.2.3. Decorrido o prazo inicial de 05 (cinco) anos de associação da Unidade Habitacional Autônoma ao programa de intercâmbio, a renovação pelo período de mais 05 (cinco) anos, será realizado pelo USUÁRIO de cada fração diretamente com a intercambiadora.

8.3. Os NOVOS USUÁRIOS, assim designados aqueles que adquirirem Frações dos USUÁRIOS participantes do programa de intercâmbio em vigor, poderão dele participar, nos termos e condições a serem oportunamente acordadas entre as partes envolvidas.

## **CLÁUSULA IX - DISPOSIÇÕES GERAIS**



9.1. Sucessores: Este regimento interno vincula as PARTES e seus sucessores a qualquer título, sendo o direito de uso das estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços, garantido aos USUÁRIOS adquirentes das Frações das Unidades Habitacionais Autônomas que compõem o RESORT DO LAGO, nos termos da Convenção e deste regimento interno.

9.2. Novação: O não exercício imediato, por qualquer das PARTES, de direito ou faculdade previstos neste regimento interno, ou a tolerância com atraso no cumprimento de obrigações, não importa novação do respectivo direito ou faculdade ou renúncia à aplicação dele, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.

9.3. Nulidade: O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte deste regimento interno não invalida o restante das suas disposições.

9.4. Participação da Empreendedora: as PARTES declaram seu conhecimento e concordam com a participação da EMPREENDEDORA apenas até a alienação da totalidade das Frações e que, após esse evento, esta se encontra livre de qualquer obrigação em relação ao Empreendimento.

9.4.1. A EMPREENDEDORA declara e garante que, a partir do funcionamento do Empreendimento e, enquanto esta possuir Frações à venda, será responsável pela manutenção da Unidade Habitacional Autônoma, em relação à estas Frações não alienadas, nos termos da convenção e regimento interno.

9.5. Comunicações entre as Partes: Todas as comunicações e notificações relativas a este regimento interno serão efetuadas por escrito e serão consideradas recebidas 24 (vinte e quatro) horas após a remessa para o e-mail cadastrado junto a ADMINISTRADORA.

9.5.1. A alteração de qualquer dos endereços informados no contrato de compra e venda, inclusive eletrônicos (e-mail), deverá ser comunicada, a ADMINISTRADORA, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada validamente entregue qualquer comunicação aos endereços informados no Contrato.

9.6. Da sala de vendas: Fica resolvido que a INCORPORADORA poderá manter a sala de vendas no condomínio, sem quaisquer custos, pelo prazo necessário à comercialização de todas as unidades autônomas, sendo que em relação as unidades não habitacionais que não forem comercializadas a INCORPORADORA manterá todos os direitos de proprietária.

9.7. Alterações do regimento interno: Qualquer alteração neste regimento interno será comunicada aos USUÁRIOS e demais partes envolvidas por meio de afixação no mural do condomínio.

## CLÁUSULA X – FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca de Caldas Novas, Estado de Goiás, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio proveniente deste REGIMENTO INTERNO, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

**Hugo Franco de Andrade Resende**

Presidente

CPF 898.939.801-00

**Getúlio Silva Ferreira de Faria**

Secretário

CPF 036.476.116-46

