

ANEXO II

Regulamento de Utilização



ANEXO II

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TERRA NOVA ONDAS RESORT

Os proprietários de frações/cotas, no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**” aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciadas nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direitos decorrentes da aquisição de fração/cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, o qual passará assim a ser estruturado, visando regulamentar a relação entre os condôminos e condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre condôminos e a administração, na forma a seguir:

PREÂMBULO

CONCEITOS. DESCRIÇÃO. CONCEPÇÃO

I - “Empreendedora”: **W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, número 2690, sala 3002, Quadra B-26, Lote 16/17, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP: 74.810-100, neste ato representada na forma do seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás em 10/04/2018 sob o número 52204675386, por seus administradores não sócios **Alexandre Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado, empresário, CNH nº 02661989120 DETRAN/GO, CPF nº 010.408.291-71, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua 15, s/n, quadra 60, lote 6-R, Bairro Turista II, Caldas Novas – GO, CEP: 75696-139, e **Frederico Rezende Palmers-ton Xavier**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 5.167.800 SPTC/GO, CPF nº 026.717.761-52, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua A-6, s/n, quadra 09, lote 01, Jardins Atenas, Goiânia – GO, CEP: 74.885-503.

II - Administradora: Empresa indicada pela incorporadora, na condição de Administradora/Síndica, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio **TERRA NOVA ONDAS RESORT**.

III - A empreendedora é legítima proprietária do terreno urbano, situado no lugar denominado “Ponta do Mutá”, margem da BR-367- Km 75., neste município de Porto Seguro – BA, com área total de 9.951,29m² (nove mil novecentos e cinquenta e um vírgula vinte e nove metros quadrados), conforme matrícula nº 8.656, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro-BA, onde será edificado o empreendimento “TERRA NOVA ONDAS RESORT”.

IV – O empreendimento “TERRA NOVA ONDAS RESORT”, é destinado ao uso hoteleiro e será composto de 04 (quatro) BLOCOS denominados BLOCO A, BLOCO B, BLOCO C e BLOCO D. No mesmo serão implantadas 174 (cento e setenta e quatro) unidades autônomas destinadas à ocupação temporária, denominadas APARTAMENTOS, as quais estarão distribuídas nos pavimentos dos blocos A, B, e C, sendo todos os apartamentos de 01 (um) quarto. Nas demais áreas de lazer do empreendimento, serão implantados equipamentos diversos e área de circulação. Além das unidades residenciais (apartamentos), o empreendimento contará com 27 (vinte e sete) vagas rotativas para estacionamento localizadas no empreendimento, áreas administrativas e de lazer.

V – As unidades do empreendimento “TERRA NOVA ONDAS RESORT”, integrantes dos BLOCOS A; B e C destinam-se ao uso exclusivo de ocupação temporária e serão comercializadas pelo regime de multipro-



priedade nos termos da Lei Federal 13.777/18, ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** e a este **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO**.

VI - As áreas comuns do empreendimento, bem como as unidades comercializadas no sistema de frações/cotas, em regime de multipropriedade serão entregues mobiliadas e equipadas, de acordo com as especificações constantes dos ANEXOS que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados, e integram para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.

VII - 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 do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, figurando estes como COPROPRIETÁRIOS da unidade, aqui denominados MULTIPROPRIETÁRIOS.

VIII - A unidade integrante do regime de multipropriedade será composta de 52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias (frações), correspondendo a cada uma delas um módulo de tempo representativo do direito de uso de cada coproprietário, previsto no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO - ANEXO I**, que passa a integrar o presente instrumento.

IX - As 174 (cento e setenta e quatro) unidades autônomas comercializadas pelo sistema de cotas imobiliárias (fração), dará 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 período flutuante, cabendo a cada cota imobiliária (fração) da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**, e neste **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO**. A INCORPORADORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado as cotas imobiliárias (frações) 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.

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

XI – A unidade integrante do regime de multipropriedade será composta de **52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias (frações)**, numeradas de 1 (um) a 52 (cinquenta e dois), e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, unidade 01-A: 01-A/1, 01-A/2, 01-A/3, 01-A/4, 01-A/5, 01-A/6, 01-A/7, 01-A/8, 01-A/9, 01-A/10, 01-A/11, 01-A/12, 01-A/13, 01-A/14, 01-A/15, 01-A/16, 01-A/17, 01-A/18, 01-A/19, 01-A/20, 01-A/21, 01-A/22, 01-A/23, 01-A/24, 01-A/25, 01-A/26, 01-A/27, 01-A/28, 01-A/29, 01-A/30, 01-A/31, 01-A/32, 01-A/33, 01-A/34, 01-A/35, 01-A/36, 01-A/37, 01-A/38, 01-A/39, 01-A/40, 01-A/41, 01-A/42, 01-A/43, 01-A/44, 01-A/45, 01-A/46, 01-A/47, 01-A/48, 01-A/49, 01-A/50, 01-A/51 e 01-A/52, correspondendo a cada cota imobiliária (fração) o percentual de 1,92307% da unidade autônoma, que equivale ao direito de uso de 07 (sete) diárias que contemplam 01 (um) período de hospedagem, sendo 01 (uma) semana completa de domingo a domingo a cada ano, e assim por diante, conforme estabelecido no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**.

a) Para melhor caracterizar os períodos de hospedagem os mesmos serão identificados como **SEMA-**



NA OURO e SEMANA PRATA.

- b) As semanas caracterizadas como **SEMANA OURO** e **SEMANA PRATA** possuem as seguintes características:
- I) **SEMANA OURO** – Equivale a 19 (dezenove) semanas de alta temporada, que ocorrem nos meses de JANEIRO/FEVEREIRO/JULHO e DEZEMBRO (o mês todo), e os feriados: Páscoa, Tiradentes, Dia do Trabalho, Independência do Brasil, Dia das Crianças, Finados, Proclamação da República.
- II) **SEMANA PRATA** – Corresponde aos demais períodos, exceto os destacados na SEMANA OURO.
- c) Ao adquirir a cota imobiliária (fração) o promitente comprador terá definido, no ato da compra, os períodos de utilização do imóvel, conforme **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** que regulamenta o sistema de ocupação das unidades, previamente estabelecido pela empreendedora, que estabelecerá os períodos a serem utilizados pelo titular da cota imobiliária (fração), nos 55 (cinquenta e cinco) primeiros anos de operação do empreendimento.
- d) Completado o ciclo de 55 (cinquenta e cinco) anos de operação do empreendimento o promitente comprador da cota imobiliária (fração) receberá da administradora novo **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**, 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.

XII – O empreendimento “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**” funcionará sob o sistema de multipropriedade, cuja finalidade destina-se exclusivamente a ocupação temporária, e será administrado por empresa indicada pela EMPREENDEDORA, que também exercerá as funções, diretrizes, prerrogativas e atribuições de síndica do condomínio, nos primeiros 05 (cinco) anos de implantação, conforme Contrato de Prestação de Serviços que será firmado entre a empreendedora e a Administradora, sendo que os adquirentes das cotas imobiliárias (fração) terão ciência do disposto no ato da assinatura do contrato de compra e venda, através de cláusula contratual.

XIII – Todos os custos relacionados à manutenção e conservação do Empreendimento serão rateados entre os coproprietários das cotas imobiliárias (fração), de acordo com a participação de cada um deles no empreendimento.

XIV – Para incorporação e venda da cota imobiliária (fração) ora compromissada foram estabelecidos instrumentos que regulamentam e disciplinam a utilização do imóvel pelos multiproprietários, os quais, na forma a seguir descrita, serão, desde já, aceitos, tanto pelo coproprietário, quanto pela Administradora e Empreendedora:

CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO

1.1 – O Empreendimento será formado por uma construção hoteleira, com as especificações técnicas e instalações mobiliárias constantes na Pasta Técnica, que passa a fazer parte integrante do contrato de compromisso de compra e venda, compreendendo os seguintes documentos: Resumo do Memorial Descritivo com detalhamento das especificações do empreendimento; Planta Baixa do Pavimento Térreo e do Apartamento-Tipo; Relação de Mobiliários, Equipamentos e Utensílios; Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I; Regulamento de Utilização – Anexo II, Relação das Cotas Cabecel – Anexo III,



Minuta da Futura Convenção.

CLÁUSULA II – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – Cada cota imobiliária (fração) integrante do sistema de multipropriedade, dá direito ao seu proprietário à utilização integral do imóvel nos períodos flutuantes, determinados para cada uma, iniciando-se referidos períodos a partir da assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e de acordo com o **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**.

2.2 – A utilização das cotas imobiliárias (fração) das unidades é na forma de ocupação temporária, sob o regime de multipropriedade, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins comerciais, sejam estes quais forem, ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.

2.3 – O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se:

2.3.1 – O número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a:

* 04 (quatro) pessoas, por período de utilização;

2.3.2 – O horário estabelecido para início do período de uso de cada cota imobiliária (fração) é o seguinte: às 14:00 horas para ingresso/início no período cota imobiliária (fração) e de 11:00 horas para o encerramento/saída do período compartilhado.

2.3.3 – Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização da unidade por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito no item 2.3.1 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.

2.4 – O Multiproprietário/usuário, seus familiares e visitantes deverão utilizar o empreendimento zelando pela sua conservação, integridade e com respeito às normas estabelecidas nesse Regulamento de Utilização e seus Anexos.

2.5 – Ao Multiproprietário/usuário é vedada qualquer alteração no empreendimento, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.

2.6 – 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.

2.7 – Sendo identificada qualquer prática comercial ilegal, ou em desacordo com esse regulamento, 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.

2.8 – A Administradora deverá contratar seguro total em relação ao empreendimento, em seguradora de primeira linha, sendo os custos da apólice repassados aos condôminos, Multiproprietários, o qual cobrirá, inclusive, os equipamentos e objetos existentes nas áreas comuns do empreendimento.



CLÁUSULA III – ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 – O empreendimento será administrado por empresa indicada pela empreendedora, a quem caberá na condição de administradora e síndica, a administração, manutenção e conservação do mesmo; pagamento de tributos; despesas de manutenção e demais despesas vinculadas ao empreendimento, cobrança dos valores devidos pela utilização, manutenção e gerenciamento do empreendimento, além da organização dos períodos de utilização entre os Multiproprietários.

3.1.1 – Para atender as necessidades particulares dos titulares de cotas imobiliárias (frações) a Administradora, a seu exclusivo critério e disponibilidade, poderá manter um banco de cotas imobiliárias (frações) em regime de flexibilização, estabelecendo, para tanto, as condições gerais para ingresso e utilização a serem obedecidas por aqueles que optarem pelo ingresso e uso desta modalidade.

3.2 – Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os Multiproprietários/usuários, é também obrigatória a prestação, pela administradora, dos Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos Multiproprietários e cujos custos integram os encargos mensais de condomínio a seguir destacados:

- a) Recepção e portaria diurnos;
- b) Telefonia interna, força, luz, coleta de lixo e resíduos, água e esgoto;
- c) Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e de banho, lavagem do enxoval das unidades);
- d) Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- e) Manutenção dos enxovais das unidades;
- f) Substituição dos enxovais das unidades, quando comprovada a necessidade pela administradora;
- g) Manutenção e conservação das unidades autônomas e das áreas comuns;
- h) Limpeza e manutenção das áreas comuns;
- i) Segurança e vigilância;
- j) Administração interna (Serviços Administrativos de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e outros).

3.2.1 – Os serviços de portaria e recepção diurnos, a serem prestados indistintamente a todos os Multiproprietários/usuários, observarão os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão.

3.2.2 – O empreendimento disponibilizará, também, Serviços Básicos Opcionais aos Multiproprietários/usuários, os quais acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

- a) Expedição de mensagens via fac-símile;
- b) Serviços de lavanderia;
- c) Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio;
- d) Telefonia externa (local, interurbana e internacional).



3.2.3 – Todos os custos relacionados ao empreendimento, incluindo, mas não se limitando, aos lançados a título de Taxa de Manutenção, que incluem despesas fixas e variáveis, pagamento de impostos, taxas, funcionários, manutenção e conservação, serão pagos pela administração e lançados a título de taxa de manutenção e devidamente compensados pelos Multiproprietários proporcionalmente às frações ideais das quais estes são titulares.

3.2.4 – A taxa de Manutenção cobrada do titular de cota imobiliária (fração) inclui, também, os valores destinados ao pagamento da Administradora, correspondentes a 20% (vinte por cento) do total das despesas apuradas, relativas aos serviços a serem prestados e aos destinados à formação de um Fundo de Reserva, equivalente a 10% (dez por cento) da Taxa de Manutenção, o qual será gerido pela Administradora.

3.3 – A taxa de Manutenção deverá ser paga mensalmente pelos Multiproprietários à Administração, devendo estar quitada antes da utilização de cada um dos períodos.

3.3.1 – A eventual não utilização, não fruição e/ou aproveitamento da cota imobiliária (fração) e de seus direitos no empreendimento, por parte de condômino adquirente, não o exime, de modo algum e absoluto, do dever de pagar as taxas de manutenção do condomínio.

3.4 – As alterações e benfeitorias necessárias e urgentes, a serem realizadas no Empreendimento, serão executadas pela Administradora, a qual contratará empresa de sua confiança para realização dos serviços, dispensando-se autorização prévia dos Multiproprietários, sendo que os custos serão rateados de maneira igualitária entre os detentores das frações/cotas.

3.4.1 - Entende-se por 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.

3.4.2 – Na hipótese de qualquer dos Multiproprietários verificar a necessidade de realização de reparos capazes de prejudicar o funcionamento normal do empreendimento, este deverá notificar, imediatamente, a Administração, para que esta tome as medidas cabíveis para solucionar o problema constatado.

3.4.3 – Os custos das despesas relacionadas a estes reparos serão distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das cotas imobiliárias (frações).

3.4.4 – Caso seja necessária à realização de reformas que impossibilitem o uso da unidade, em período previamente destinado a um dos Multiproprietários, este poderá, a seu critério, ser instalado em outra unidade, de padrão equivalente, administrada pela Administradora ou por empresa por ela indicada, ou alterar o Período de Utilização, de acordo com a disponibilidade do Empreendimento.

3.5 – Caso os Multiproprietários desejem alterar a empresa responsável pela administração do Empreendimento, esta deverá ser notificada, em conjunto, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos Multiproprietários, devendo constar da notificação os motivos para a alteração e a proposta de nova Administradora a ser contratada.

3.5.1 – A administradora enviará notificação aos Multiproprietários para que se manifestem em 15 (quinze) dias a respeito da alteração da Administradora.



3.5.2 – A alteração da Administração somente se realizará mediante a manifestação, em assembleia previamente convocada para tal, de 2/3 (dois terços) dos Multiproprietários, pela alteração e aceitação da nova Administradora.

3.5.3 – Na hipótese dos Multiproprietários aprovarem a alteração, mas discordarem em relação à nova empresa Administradora, manter-se-á a Administradora em operação até que outra empresa seja designada.

3.5.4 – Uma vez deliberada e aprovada a alteração, a Administradora será obrigada a transferir suas atividades à nova empresa responsável pela administração, em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da aprovação de tal alteração.

CLÁUSULA IV – OBRIGAÇÕES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS/USUÁRIOS

4.1 – Além do cumprimento das demais obrigações previstas nesse Regulamento de Utilização, devem os Multiproprietários/Usuários, especificamente, cumprir as abaixo dispostas:

4.1.1 – Zelar pela conservação do empreendimento;

4.1.2 – Comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

4.1.3 – Não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

4.1.4 – Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

4.1.5 – Usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

4.1.6 – Usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

4.1.7 – Desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados neste instrumento, sob pena de multa diária;

4.1.8 – Permitir a realização de obras ou reparos urgentes;

4.1.9 – Utilizar o empreendimento nos termos descritos nesse Regulamento e seus anexos;

4.1.10 – Realizar os pagamentos relacionados ao empreendimento, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário, sejam eles relacionados à contribuição condominial, à taxa de manutenção ou a qualquer outro pagamento previsto, nos termos desse Regulamento de Utilização do empreendimento;

4.1.11 – Responsabilizar-se por quaisquer danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos, ou qualquer outra pessoa por ele autorizada a utilizá-lo;

4.1.12 – Manifestar-se, por escrito, quando consultado sobre benfeitorias úteis ou necessárias, alteração da Administradora ou qualquer outro assunto de interesse dos Multiproprietários;

4.1.13 – Abster-se de depositar ou manter na unidade ou nas áreas comuns do empreendimento quaisquer objetos alheios à decoração, os quais serão recolhidos a depósito do condomínio e só serão resti-



tuídos mediante o pagamento de multa cabível;

4.1.14 – Abster-se de transportar e manter nas dependências do empreendimento qualquer tipo de animal, tendo em vista o compartilhamento da cota imobiliária (fração) por outras pessoas;

4.1.15 – Cumprir e fazer cumprir as demais disposições constantes da Convenção condominial e do Regimento Interno do Empreendimento.

CLÁUSULA V – TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DAS COTAS IMOBILIÁRIAS (FRAÇÕES)

5.1 – Se algum dos Multiproprietários desejar alienar sua cota imobiliária (fração) este poderá notificar a Administradora, que informará aos demais Multiproprietários, não constituindo esta comunicação, em hipótese alguma, aquisição de direito de preferência em relação à cota imobiliária (fração) a ser alienada.

5.2 – Caso algum dos demais Multiproprietários deseje adquirir a cota imobiliária (fração) a ser alienada a Administradora poderá, a seu único e exclusivo critério, comunicar ao Multiproprietário alienante de que um, ou alguns dos demais Multiproprietários, possui interesse no negócio.

5.2.1 – A administradora realizará, tão somente, a comunicação entre estes Multiproprietários, não participando do negócio como corretora, avaliadora, ou qualquer outra forma de intermediação.

5.3 – Na ocorrência de o Multiproprietário alienante possuir débitos junto à administradora, em relação à Taxa de Manutenção ou quaisquer outros débitos devidos ao empreendimento, de qualquer natureza, a venda somente poderá ser realizada após a quitação total dos débitos, seja a quitação realizada pelo Multiproprietário alienante, seja pelo novo adquirente da cota imobiliária (fração) alienada.

5.4 – A alienação da cota imobiliária (fração) fica, desde já, condicionada à anuência do novo Multiproprietário a esse Regulamento de Utilização, nos termos e condições em que esse se encontra no momento da compra e venda da mesma.

CLÁUSULA VI – INADIMPLÊNCIA

6.1 – O não pagamento da Taxa de Administração ou de quaisquer outras despesas relativas ao empreendimento, na data previamente acordada para tanto, sujeitará o Multiproprietário inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento) do valor do débito.

6.2 – 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.

6.2.1 – Na hipótese de não utilização do período por inadimplência, como acima disposto, a Administradora fica previamente autorizada a locar a sua cota imobiliária (fração) 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 à Administradora.

6.2.2 – O multiproprietário inadimplente será, devida e oportunamente, informado acerca da realização da locação e do valor cobrado, o qual deverá ser o normalmente utilizado nas demais cotas imobiliárias (frações) do empreendimento, de igual categoria e no mesmo período do ano.



6.2.3 – 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.

6.2.4 – 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.

6.3 – Na hipótese de o débito junto à administradora atingir o valor definido para cada cota imobiliária (fração), sendo este o valor apurado ao início de cada ano-calendário, a Administradora possui, a seu único e exclusivo critério, o direito de aceitar como pagamento dos débitos a transferência de titularidade da cota imobiliária (fração) para a administradora, conferindo, ao multiproprietário inadimplente, geral e irrestrita quitação destes débitos.

CLÁUSULA VII – REPRESENTAÇÃO

1.1 - Cada unidade integrante do regime de multipropriedade (apartamento) e todas as suas cotas imobiliárias (frações), serão representadas em assembleias condominiais, sejam estas ordinárias ou extraordinárias, através da cota imobiliária (fração) denominada CABECEL, com anuência expressa concedida no ato da assinatura do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda e nos termos da Minuta da Futura Convenção do Condomínio, documentos que compõem este processo de incorporação, sendo estas reservadas para fins de manutenção e representação, com o intuito de garantir a estabilidade do sistema de comercialização em multipropriedade instituído.

1.2 A cota CABECEL específica de cada unidade autônoma do empreendimento encontra-se perfeitamente identificada na **RELAÇÃO DAS COTAS CABECEL – ANEXO III** que integra este instrumento.

CLÁUSULA VIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 – Sucessores: Esse Regulamento vincula as partes e seus sucessores a qualquer título.

8.2 – Novação: O não exercício imediato, por qualquer das partes, de direitos ou faculdades previstas nesse Regulamento, 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.

8.3 – Nulidade: O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte desse Regulamento não invalida o restante das suas disposições.

8.4 – Manutenção: A Empreendedora declara e garante que, a partir do funcionamento do Empreendimento e, enquanto esta possuir cotas imobiliárias (frações) à venda será responsável pela manutenção das mesmas, junto ao Empreendimento.

8.5 – Comunicações entre as Partes: Todas as comunicações e notificações relativas a esse Regulamento serão efetuadas por escrito e encaminhadas ao endereço fornecido pelo Multiproprietário e serão consideradas entregues:

a) Com a devolução do aviso de recebimento em caso de postagem; b) mediante assinatura de protocolo, quando a entrega for pessoal; c) mediante envio via telecopiadora (fax) ou mensagem eletrônica, desde que haja confirmação expressa de recebimento.



8.5.1 – A alteração dos endereços constantes dos documentos de compra e venda, informados pelo Multiproprietário adquirente, deverá ser comunicada à outra parte, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada validamente entregue qualquer comunicação aos endereços mencionados.

8.6 – Alterações do Regulamento: Qualquer alteração nesse Regulamento deverá ser previamente submetida à análise e aprovação dos Multiproprietários de cada unidade autônoma, os quais serão notificados por escrito através da **cota cabecel de cada unidade, especificada no ANEXO III**, para se manifestarem em até 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação, sendo que, qualquer alteração somente será implantada com a aprovação de 2/3 dos multiproprietários do empreendimento, representados pela cota cabecel.

CLÁUSULA IX – FORO

9.1 – Fica eleito o foro da Cidade de Porto Seguro-BA, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio proveniente desse Regulamento, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

Porto Seguro-BA, 16 de novembro de 2019.

W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35