

ANEXO II

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

ANEXO II

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

Os proprietários de 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 consubstanciadas nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direitos decorrentes da aquisição de fração/cota de unidade), sucessores e subrogados 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, assim como a relação entre condôminos e a administração, na forma a seguir:

PREÂMBULO

CONCEITOS – DESCRIÇÃO - CONCEPÇÃO

I - “**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, por seus representantes infra-assinados.

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 **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**.

III - A empreendedora é legítima 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, com área de 3.771,77m², conforme matrícula nº **14.755**, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas de Pirenópolis-GO, onde será edificado o empreendimento “**MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE**”.

IV – 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. Nas demais áreas de lazer do empreendimento, serão implantados equipamentos diversos e área de circulação. O empreendimento será dotado de estacionamento com **46 (quarenta e seis)** vagas de garagem descobertas do tipo simples, não vinculadas às unidades autônomas, numeradas de 01 a 46.

V – 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**, ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** de seu sistema de comercialização, e a este **REGULAMENTO**, e ainda, subordinada às normas gerais do condomínio.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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. 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.

VII - As unidades autônomas comerciais (LUC's) serão mobiliadas e equipadas pelos PROMITENTES COMPRADORES, conforme a sua utilização e destinação, cabendo aos titulares destas unidades adequá-las ao padrão de qualidade exigido pelo empreendimento.

VIII - 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 à 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.

IX - 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 – ANEXO I** e neste **REGULAMENTO**. 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.

X – 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 – ANEXO I**.

XI - Os apartamentos dos **BLOCOS B, C e D**, comercializados pelo sistema de multipropriedade, serão compostos de *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, a exemplo, apartamento B101: B101/1, B101/2, B101/3, B101/4, B101/5, B101/6, B101/7, B101/8, B101/9, B101/10, B101/11, B101/12, B101/13, B101/14, B101/15, B101/16, B101/17, B101/18, B101/19, B101/20, B101/21, B101/22, B101/23, B101/24, B101/25 e B101/26, 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, conforme previsto no **Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I**.

XII - 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.

a) 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 definido pela empreendedora, que estabelecerá os períodos a

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

serem utilizados pelo titular da cota imobiliária (fração), nos 52 (cinquenta e dois) primeiros anos de operação do empreendimento.

b) Completado o ciclo de 52 (cinquenta e dois) anos o promitente comprador da cota/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.

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 XI acima, valerão para todos os multiproprietários a partir de janeiro de 2025.

XIII – O empreendimento **MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE** 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, conforme Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre a empreendedora e a administradora, sendo que os adquirentes das frações/cotas terão ciência do disposto no ato da assinatura do contrato de compra e venda, através de cláusula contratual.

XIV – Todos os custos relacionados à manutenção e conservação do empreendimento serão rateados entre os multiproprietários das frações/cotas e os proprietários das unidades comerciais, de acordo com a participação de cada um no empreendimento.

XV – Este Regulamento e o Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I, integram a Minuta da Futura Convenção do Condomínio.

XVI - Para incorporação e venda da fração/cota 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 multiproprietário, quanto pela administradora e empreendedora.

CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO

1.1 – O Empreendimento é um condomínio de flats formado por uma construção comercial turística, com finalidade hoteleira, e especificações técnicas e instalações mobiliárias constantes na Pasta Técnica, que passa a fazer parte integrante do contrato 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; Regulamento de Utilização e Minuta da Futura Convenção Condominial.

CLÁUSULA II – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 – Cada fração/cota integrante do sistema de multipropriedade, dá direito ao seu proprietário à utilização do imóvel nos períodos determinados no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**.

2.2 – A utilização das frações/cotas das unidades habitacionais é na forma de flat, sob o regime de multipropriedade, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins distintos, ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

2.3 – As unidades autônomas comerciais, que não integram o sistema de multipropriedade serão identificadas para fins condominiais, pela fração ideal que representam em relação ao empreendimento.

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

2.4.1 – 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).

2.4.2 – 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.

2.4.3 – Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização do apartamento por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito no item 2.4.1 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.

2.5 – 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 no Regimento Interno.

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

2.7 – 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.

2.8 – 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.

2.9 – A administradora deverá 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 de perda ou destruição parcial ou total do imóvel.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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 frações/cotas a Administradora manterá um banco de frações/cotas em regime de flexibilização, estabelecendo, para tanto, as condições gerais a serem obedecidas para ingresso e utilização em instrumento próprio.

3.2 - 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 às normas da Minuta da Futura Convenção e deste Regulamento.

3.3 – 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:

- 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).

3.3.1 – 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.

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

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

- Telefonia externa (local, interurbana e internacional).

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

3.3.4 – A taxa de Condomínio cobrada do titular de fração/cota 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, o qual será gerido pela Administradora.

3.4 – A taxa condominial deverá ser paga mensalmente pelos multiproprietários à Administração, devendo estar quitada antes da utilização de cada um dos períodos.

3.4.1 – A eventual não utilização, não fruição e/ou aproveitamento da fração/cota 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 do condomínio.

3.5 – 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.

3.5.1 - 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.

3.5.2 – 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.

3.5.3 – Os custos das despesas relacionadas a estes reparos serão distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das frações/cotas.

3.5.4 – 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.

3.6 – 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 de unidade comercial e multiproprietários (adimplentes), devendo constar da notificação os motivos para a alteração e a proposta de nova Administradora/síndica a ser contratada.

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

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

3.6.2 - 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.

3.6.3 - 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.

3.6.4 - 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.

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 ou a qualquer outro pagamento previsto, nos termos desse Regulamento de Utilização do empreendimento e da Minuta da Futura Convenção Condominial;

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 Edifício e só serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível;

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

4.1.14 – Abster-se de transportar e manter nas dependências do empreendimento qualquer tipo de animal, tendo em vista o compartilhamento da fração/cota por outras pessoas, ressalvados os casos de utilização de cão-guia.

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

CLÁUSULA V – TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DAS FRAÇÕES/COTAS

5.1 – Se algum dos Multiproprietários desejar alienar sua fração/cota 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 fração/cota a ser alienada.

5.2 – Caso algum dos demais Multiproprietários deseje adquirir a fração/cota 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 ao condomínio, em relação à Taxa de Condomínio ou quaisquer outros débitos devidos ao empreendimento, de qualquer natureza, em caso de venda, deverá constar do instrumento de comercialização o débito, bem como, que o novo adquirente será o responsável pela quitação, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas a administradora.

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

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

CLÁUSULA VI – INADIMPLÊNCIA

6.1 – O não pagamento da Taxa de Condomínio 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 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.

6.2.2 – 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 integrantes do pool do empreendimento, de igual categoria, e com utilização no mesmo período do ano que a fração/cota do inadimplente.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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.

CLÁUSULA VII – REPRESENTAÇÃO

7.1 - 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, cota de número 20 (vinte), 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, sendo estas reservadas para fins de manutenção e representação, com o intuito de garantir a estabilidade do sistema de comercialização em multipropriedade instituído.

7.2 As votações obedecerão à seguinte lógica para as unidades em multipropriedade: 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.

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

7.4 Na hipótese do item 7.3, o voto atribuído ao cabecel será computado proporcionalmente para cada unidade em que houve voto manifestado pelo quotista ou seu representante, não figurando mais ao Cabecel o total de 01 (um) voto pela unidade que teve o comparecimento do quotista ou representante, mas tão somente o remanescente proporcional ao voto dos demais quotistas da unidade, não participantes da assembleia.

7.5 - 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.

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 frações/cotas à venda será responsável pela manutenção das mesmas junto ao Empreendimento.

MANDALA DOS PIRENEUS ECO VILLAGE

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 de 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 número 20 (vinte)**, 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.

CLÁUSULA IX – FORO

9.1 – Fica eleito o foro da Cidade de Pirenópolis, 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 desse Regulamento, 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