

REGULAMENTO DE USO

ONDAS
PRAIA RESORT





REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DO APARTAMENTO EM MULTIPROPRIEDADE NO EMPREENDIMENTO ONDAS PRAIA RESORT

Os multiproprietários de frações/cotas de unidade imobiliária do empreendimento “ONDAS PRAIA 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 de apartamentos, seja a que título for, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si e entre condôminos e a administração, na forma a seguir:

PREÂMBULO: CONCEITOS. DESCRIÇÃO. CONCEPÇÃO

- I. **Empreendedora/Incorporadora: SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, titular do CNPJ nº. 22.059.167/0001-60, Avenida 136, nº. 761, Quadra F44, Lote 02-E, Sala 37, Edifício Nasa, Setor Sul, Goiânia, Goiás, CEP 74.093-250.
- II. A empreendedora é legítima proprietária do imóvel localizado Avenida Beira Mar (BR-367), do Desmembramento Praia do Mutá e no lugar conhecido por Ponta do Mutá, nesta Cidade de Porto Seguro - Bahia, conforme Matrícula nº 38.236, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro - BA, onde será edificado o empreendimento **ONDAS PRAIA RESORT**.
- III. O empreendimento **ONDAS PRAIA RESORT** será composto por um conjunto de 04 (quatro) edifícios com suas respectivas entradas, instalações e designações próprias, sob os nomes Blocos “A”; “B”; “C” e “D”, todos sobre o mesmo terreno, totalizando 493 (quatrocentos e noventa e três) sendo 484 (quatrocentos e oitenta e quatro) apartamentos autônomos na modalidade Apart-Hotel (ou flat service), e 09 (nove) unidades comerciais, além de um parque aquático com: 07 piscinas, sendo 05 para adultos e 02 infantis, 01 ofurô com hidromassagem, 01 quadra poliesportiva, jardins, circulações e 02 guaritas.
- IV. Os 484 (quatrocentos e oitenta e quatro) apartamentos do empreendimento **ONDAS PRAIA RESORT**, se destinam ao uso exclusivo comercial tipo flat-service e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, quais sejam: multipropriedade por turnos de aproveitamento no tempo, time sharing, pool de locação ou outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de apart-hotel, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada apartamento vinculado ao CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I e ao presente REGULAMENTO DE USO, de seu sistema de comercialização e subordinado às normas gerais do condomínio.
- V. As áreas comuns do empreendimento, bem assim as unidades comercializadas no sistema de frações/cotas, em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliadas e equipadas, de acordo com as especificações constantes do ANEXO II dos respectivos contratos de venda e compra, que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos, e integram, para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada ao PROMITENTE COMPRADOR, no ato da compra e venda.
- VI. As demais áreas autônomas comerciais serão mobiliadas e equipadas pelos PROMITENTES COMPRADORES, de acordo com a sua utilização, cabendo aos titulares de unidades comerciais adequá-las ao padrão de qualidade exigido pelo empreendimento.
- VII. Considera-se multipropriedade por turnos de aproveitamento no tempo, ou simplesmente MULTIPROPRIEDADE, o sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma



fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio (previsto na Lei nº 10.406/2002) entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como COPROPRIETÁRIOS da unidade, aqui denominados MULTIPROPRIETÁRIOS.

- VIII. O apartamento será dividido em 26 (vinte e seis) frações/cotas, correspondendo a cada fração/cota uma parte ideal da unidade e um módulo de tempo representativo do direito de uso de cada coproprietário, previsto no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, que passa a integrar o presente instrumento como ANEXO I.
- IX. Os apartamentos do empreendimento “ONDAS PRAIA RESORT”, comercializados pelo sistema de fração/cota imobiliária, MULTIPROPRIEDADE, darão a cada comprador a propriedade de uma dessas fração/cotas, as quais não serão, em momento algum repartidas de fato, mas terão, tão somente, seu uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade nos períodos previstos no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, ANEXO I.
- 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 por um número ou o número do apartamento, 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**.
- XI. Cada apartamento que compõe o empreendimento acima caracterizado, que integrar o sistema de multipropriedade, será dividida em 26 (vinte e seis) frações/cotas, sendo que cada fração/cota corresponderá a 2 (duas) semanas completas, contadas de domingo a domingo.
- XII. Ao adquirir a fração/cota o promitente comprador terá definido, no ato da compra, os períodos de utilização do imóvel, conforme CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO previamente estabelecido pela empreendedora, com vigência nos 26 (vinte e seis) anos iniciais de operação do empreendimento.
- XIII. A partir da aquisição da fração/cota a tabela que regulamenta o sistema de ocupação das unidades residenciais, a qual passa a fazer parte integrante desse regulamento, estabelecerá os períodos a serem utilizados pelo titular da cota/fração, nos 26 (vinte e seis) primeiros anos de operação do empreendimento.
- XIV. Completado o ciclo de 26 (vinte e seis) anos de operação do empreendimento o promitente comprador da cota/fração receberá da administradora nova tabela, equivalente à primeira, com as adequações e ajustes requeridos pelas oscilações do calendário futuro, preservando-se as características de cada semana e resguardando os períodos convencionados, em conformidade com a cota de sua titularidade.
- XV. A PROMITENTE VENDEDORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado, as frações/cotas serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas, e que a realização destas alienações não necessitará de anuência dos outros Multiproprietários, sendo que no ato da assinatura da proposta de compra e venda o adquirente concorda com o teor deste instrumento e com a alienação das frações/cotas através da empreendedora PROMITENTE VENDEDORA.
- XVI. Todos os custos relacionados à manutenção e conservação do Empreendimento e da unidade habitacional (apartamento) serão rateados entre os multiproprietários das frações/cotas, de acordo com a participação de cada um deles no empreendimento na forma da Lei e da Convenção de Condomínio.
- XVII. 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 coproprietário, quanto pela Administradora e Empreendedora:



CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO

1. O Empreendimento é formado por uma construção comercial turística, com as 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; Memorial Descritivo de Móveis e Utensílios; Cronograma de Uso Compartilhado.

CLÁUSULA II – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. Cada fração/cota, integrante do sistema de multipropriedade, dá direito ao seu proprietário à utilização do imóvel nos períodos determinados para sua respectiva fração/cota de acordo com o CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, ANEXO I, iniciando-se referidos períodos a partir da entrega do Empreendimento.
2. A utilização das frações/cotas das unidades comerciais dar-se-á na forma de flat-service, sob o regime de multipropriedade, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para outros fins ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.
3. As 9 (nove) unidades autônomas comerciais descritas no item III do Preâmbulo, que não integram o sistema de multipropriedade, serão identificadas, para fins condominiais, pela fração ideal que representam em relação ao empreendimento.
4. O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se:
 - a. O número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a:
 - para apartamento de 01 (um) quarto – 05 (cinco) pessoas, por período de utilização.
5. 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 fração/cota e de 11:00 horas para o encerramento/saída do período compartilhado.
6. 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 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.
7. 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 Uso, seus Anexos e Convenção de Condomínio.
8. Ao Multiproprietário/usuário é vedada qualquer alteração no empreendimento, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.
9. 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.
10. Sendo identificada qualquer prática comercial ilegal, ou em desacordo com esse regulamento, nas dependências do empreendimento, o Multiproprietário/Usuário responsável estará sujeito às penalidades previstas na minuta da Convenção de Condomínio.

11. A Administradora, nos termos da Convenção de Condomínio, deverá contratar seguro total (Property, Responsabilidade Civil Geral) em relação ao empreendimento com seguradora de primeira linha, sendo todos os custos repassados aos Multiproprietários. O seguro cobrirá, inclusive, os equipamentos e objetos existentes nas áreas comuns do empreendimento.

CLÁUSULA III – ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. Dada a natureza do empreendimento, visando garantir sua integridade, nos termos da Convenção de Condomínio, o empreendimento ONDAS PRAIA RESORT funcionará sob o sistema de multipropriedade e será administrado pela incorporadora ou por Administradora por ela indicada durante a totalidade do período compreendido entre a entrega do primeiro edifício e até que se complete 05 (cinco) anos após a conclusão integral das obras e entrega total do condomínio. A incorporadora ou outra pessoa por ela indicada também poderá exercer as funções de síndica do condomínio, nos primeiros 02 (dois) anos após a implantação do condomínio.
2. As atividades da administradora e da síndica são as dispostas na convenção de condomínio.
3. Para atender as necessidades particulares dos titulares de frações/cotas a Administradora, a seu exclusivo critério e disponibilidade, poderá manter um banco de frações/cotas em regime de flexibilização para troca de períodos deste empreendimento ou outro a critério da Administradora, estabelecendo, para tanto, as condições gerais e custos para ingresso e uso desta modalidade.
4. Nos termos da Convenção de Condomínio, além de preservar as utilidades e as instalações gerais do prédio, 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:
 - Recepção e portaria diurnos;
 - Telefonia interna, força, luz, água e esgoto;
 - Governança básica em horário comercial (serviços de limpeza básica da estrutura do apartamento);
 - Troca e lavagem de enxoval (cama e banho) do apartamento por 01 (uma) vez na semana;
 - Manutenção dos enxovais de apartamentos;
 - Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela Administradora, através de fundo específico cobrado mensalmente do condomínio;
 - Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e áreas mistas, quando comprovada a necessidade pela Administradora, através de fundo específico cobrado mensalmente do condomínio;
 - Limpeza e manutenção das áreas mistas – inclusive banheiros;
 - Segurança e vigilância;
 - Administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almojarifado e Serviços Gerais).
5. Os serviços de portaria e recepção diurnos, a serem prestados indistintamente a todos os Multiproprietários/usuários, observarão os moldes dos estabelecimentos de igual padrão.
6. Nos termos da Convenção de Condomínio o empreendimento disponibilizará, também, Serviços Básicos Opcionais aos Multiproprietários/usuários, os quais acarretarão custos somente para as pessoas que o utilizarem. São eles:
 - Expedição de mensagens via fac-símile e Internet;
 - Serviços de lavanderia;
 - Troca/lavagem de enxoval de cama e/ou banho além das quantidades da cláusula 3.4;
 - Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade pelas LUCs, dentro dos limites do condomínio;



- Telefonia externa (local, interurbana e intencional);
 - Internet;
 - Impressão de documentos.
7. 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, lançados a título de manutenção e devidamente compensados pelos Multiproprietários proporcionalmente às frações ideais das quais estes são titulares nos termos da Convenção de Condomínio.
 8. A taxa de Manutenção cobrada do titular de fração/cota inclui, também, os valores destinados ao pagamento da Administradora, correspondentes a 30% (trinta por cento) do total das despesas apuradas, relativas aos serviços a serem prestados e aos destinados à formação de Fundos de Reserva nos termos da Convenção de Condomínio, os quais serão geridos pela Administradora.
 9. A taxa de Manutenção deverá ser paga mensalmente pelos Multiproprietários à Administradora, devendo estar completamente quitada antes da utilização de cada um dos períodos.
 10. 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 de manutenção do condomínio.
 11. 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.
 12. 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.
 13. Os custos das despesas relacionadas a estes reparos serão distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das frações/cotas, nos termos da Convenção de Condomínio.
 14. Caso seja necessária a realização de reformas que impossibilitem o uso da unidade, em período previamente destinado a um dos Multiproprietários, este poderá 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 na ocasião.
 15. A alteração da Administração somente se realizará mediante a manifestação, em assembleia previamente convocada para tal, de 2/3 (dois terços) dos votos possíveis, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim nos termos da Convenção de Condomínio.
 16. 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.
 17. 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

1. Além do cumprimento das demais obrigações previstas nesse Regulamento de Uso e na Convenção de Condomínio devem os Multiproprietários/Usuários, especificamente, cumprir as abaixo dispostas:
 - a. Zelar pela conservação do empreendimento;
 - b. Utilizar o empreendimento nos termos descritos nesse Regulamento e seus anexos;
 - c. Realizar os pagamentos relacionados ao empreendimento, sejam eles relacionados à taxa de manutenção ou a qualquer outro pagamento previsto, nos termos da Convenção de Condomínio e desse Regulamento de Utilização do empreendimento;
 - d. Responsabilizar-se por quaisquer danos causados ao empreendimento por seus familiares, visitantes ou qualquer outra pessoa que autorizar a utilizá-lo;
 - e. Manifestar-se, por escrito, quando consultado sobre benfeitorias úteis ou necessárias, alteração da Administradora ou qualquer outro assunto de interesse dos Multiproprietários;
 - f. 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;
 - g. 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;
 - h. Abster-se de levar, comercializar, doar e/ou consumir nas áreas comuns, especialmente no térreo inclusive parques aquáticos, praças de alimentação e imediações, alimentos e bebidas de qualquer natureza que não tenham sido comercializadas por qualquer uma das 9 unidades autônomas do condomínio que não são apartamentos ou pelo próprio condomínio;
 - i. Cumprir e fazer cumprir as demais disposições constantes da Convenção Condominial.

CLÁUSULA V – TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DAS FRAÇÕES/COTAS

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.
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.
3. A administradora realizará, tão somente, a comunicação entre estes Multiproprietários, não participando do negócio como corretora, avaliadora, ou qualquer outra forma de intermediação.
4. 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 fração/cota alienada.
5. A alienação da fração/cota fica, desde já, condicionada à anuência do novo Multiproprietário a esse Regulamento de Uso e ao CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO nos termos e condições em que esse se encontra no momento da compra e venda da mesma.



CLÁUSULA VI – INADIMPLÊNCIA

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 dos encargos previstos na Convenção de Condomínio.
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.
3. Na hipótese de não utilização do período por inadimplência, como acima disposto, a Administradora fica 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 à Administradora.
4. 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 frações/cotas do empreendimento, de igual categoria e no mesmo período do ano.
5. Caso o valor da locação seja suficiente para a 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. 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.
7. Na hipótese do débito junto à administradora atingir o valor definido para cada fração/cota, sendo este 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 fração/cota para a Administradora, conferindo, ao Multiproprietário inadimplente, geral e irrestrita quitação destes débitos.

CLÁUSULA VII – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Sucessores: Esse Regulamento vincula as partes e seus sucessores a qualquer título.
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.
3. Nulidade: O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte desse Regulamento não invalida o restante das suas disposições.
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, nos termos deste Regulamento e da Convenção de Condomínio.
5. Comunicações entre as Partes: Todas as comunicações e notificações relativas a esse Regulamento serão efetuadas na forma prevista na Convenção de Condomínio ou por outro meio autorizado pelo multiproprietário.
6. A alteração dos endereços constantes dos documentos de compra e venda, inclusive endereço eletrônico, 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.



7. Alterações do Regulamento: Qualquer alteração nesse Regulamento deverá ser previamente submetida à análise e aprovação dos Multiproprietários, os quais serão notificados por escrito 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 (dois terços) dos votos possíveis, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim nos termos da Convenção de Condomínio.

CLÁUSULA VIII – FORO

Fica eleito o foro da Cidade de Porto Seguro - Bahia, 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.