

REGULAMENTO DE USO

Os proprietários de frações/cotas, no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT" aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciadas nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (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, a "Empreendedora": NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.829.219/0001-26, com sede na Avenida Coronel Cirilo Lopes de Moraes, S/N, Quadra 11, Lote 07, Bairro Turista I, Caldas Novas - GO., devidamente constituída através de seu Estatuto Social, registrado junto à JUCEG sob o nº 52300016771, de 26/02/2014, neste ato representada por sua diretoria infra-assinada, qual passará assim a ser estruturado, visando regulamentar a relação entre os condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre condôminos e a administração, na forma a seguir:

PREÂMBULO

CONCEITOS, DESCRIÇÃO E CONCEPÇÃO

"Empreendedora": NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.829.219/0001-26, com sede na Avenida Coronel Cirilo Lopes de Moraes, S/N, Quadra 11, Lote 07, Bairro Turista I, Caldas Novas - GO, neste ato representada por sua diretoria infra-assinada.

"Administradora", a empresa: NOVA GESTÃO HOTELARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 17.870.348/0001-32, com sede na Avenida Coronel Cirilo Lopes de Moraes, S/N, Lotes 1/18, Quadra 27, Bairro Turista I, Município de Caldas Novas-GO., neste ato representada por seu diretor infra-assinado, é a empresa indicada pela incorporadora, na condição de titular de unidades autônomas e frações/cotas do empreendimento, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio do "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT".

A incorporadora NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., é legítima proprietária do imóvel localizado no perímetro urbano desta cidade denominado Gleba 03, Via secundária 01, Fazenda Santo Antônio das Lages, conforme matrícula nº 29.684, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de 72.600,00m², com os seguintes limites e confrontações: "Começa no marco A6; cravado na cota de nível 596,00m, na confrontação de Furnas Centrais Elétricas S.A. (represa de Corumbá I), com a Gleba 2 (Delcídia Rodrigues de Almeida Barbalho); daí, confrontando com a Gleba 2 (Delcídia Rodrigues de Almeida Barbalho) segue no rumo e distância de: 39°05'06"SE-374,16m, até o marco A3; daí, confrontando com a Gleba 4 (Delcídia Rodrigues de Almeida Barbalho); segue no rumo e distância de: 73°45'01"SE-538,45m, até o marco A5, cravado na cota de nível 596,00m; daí, confrontando com Furnas Centrais Elétricas S.A. (Represa de Corumbá I); segue pela cota de nível 596,00m, até o marco A6, ponto de partida".

No local será implantado o empreendimento denominado "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT", com 41.095,8300m² (quarenta e um mil, noventa e cinco vírgula oito mil e trezentos metros quadrados) de área real global, 34.133,1490m² (trinta e quatro mil, cento e trinta e três vírgula mil quatrocentos e noventa metros quadrados) de área de construção global, sendo 26.341,9290m² (vinte e seis mil, trezentos e quarenta e um vírgula nove mil duzentos e noventa metros quadrados) de área privativa e 7.791,2200m² (sete mil, setecentos e noventa e um vírgula dois mil e duzentos metros quadrados) de área comum.

O empreendimento "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT" será composto de 18 (dezoito) BLOCOS, numerados de "A" a "S", sendo 07 (sete) Blocos que possuem unidades privativas comerciais e áreas comuns, denominados - "A", "B", "C", "P", "Q", "R" e "S" 11(onze) BLOCOS RESIDENCIAIS, com 06 (seis) pavimentos, que vão do 1º pavimento ou térreo ao 6º pavimento ou 5º andar, havendo 47 (quarenta e sete) apartamentos por bloco, sendo 07 (sete) unidades no térreo e 08 (oito) unidades no 2º ao 6º pavimento. Os blocos possuem as seguintes denominações: "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "L", "M", "N" e "O". Além dos blocos residenciais, o empreendimento contará com áreas comerciais, administrativas e de lazer. No empreendimento serão implantadas 517 (quinhentos e dezessete) unidades residenciais tipo flat service, 16 (dezesesseis) unidades comerciais autônomas, totalizando 533 (quinhentos e trinta e três) unidades privativas. As 517 (quinhentos e dezessete) unidades residenciais tipo flat service serão distribuídas nos pavimentos de cada bloco, sendo 385 (trezentos e oitenta e cinco) apartamentos de 01(um) quarto e 132 (cento e trinta e dois) apartamentos de 02(dois) quartos. Nas demais áreas de lazer do empreendimento, serão implantados equipamentos

diversos e área de circulação, os quais serão melhor destacados no quesito que trata da descrição deste pavimento. O empreendimento será dotado de 24 (vinte e quatro) vagas de estacionamento para visitantes (externas), port cochere, 16 blocos, sendo 11 de apartamentos (bloco D ao bloco O) e 05 blocos de serviços e convivência (bloco A, bloco B, bloco C, bloco P e bloco Q), 03 (três) quiosques, estacionamento para barcos com 15 (quinze) vagas, estacionamento para administração com 10 (dez) vagas, estacionamento "A" com 324 (trezentos e vinte quatro) vagas de veículos, estacionamento B com 128 (cento e vinte oito) vagas de veículos, estacionamento "C" com 68 (sessenta e oito) vagas de veículos, circulações, jardins, parque aquático, deck e praia. O empreendimento contará, ainda, com áreas comuns diversas, tudo de acordo com o projeto de Arquitetura aprovado pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas, nos termos do ALVARÁ DE APROVAÇÃO DO PROJETO nº 002616/2014 e ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO nº 002616/2014 e especificações estabelecidas nos quadros anexos, nos moldes da ABNT – NBR 12.721, para arquivamento neste Cartório, cuja construção será regida pela Lei 4591, de 16/12/64.

As unidades habitacionais do empreendimento PRAIAS DO LAGO ECO RESORT, integrantes dos blocos "D", "E", "F", "G", "H", "I", "J", "L", "M", "N" e "O", destinam-se ao uso exclusivo de residência tipo flat service e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, seja: time sharing; pool de locação ou outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de residência apart-hotel, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada unidade vinculada ao CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO IV e ao REGULAMENTO DE USO – ANEXO V, de seu sistema de comercialização e subordinada às normas gerais do condomínio.

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 dos ANEXOS I e II, que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos de 01 e 02 quartos, e integram, para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada ao PROMITENTE COMPRADOR, no ato da compra e venda.

As 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.

Considera-se 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 entre cada adquirente das ditas cotas, figurando estes individualmente como COPROPRIETÁRIOS da unidade, aqui denominados MULTIPROPRIETÁRIOS.

A unidade integrante do regime de multipropriedade será dividida em 18 (dezoito) 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.

As unidades do empreendimento "PRAIAS DO LAGO ECO RESORT", integrantes dos BLOCOS RESIDENCIAIS, caracterizadas como apartamentos, comercializadas pelo sistema de fração/cota imobiliária, 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, e no REGULAMENTO DE USO, que farão parte integrante do presente instrumento. 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 a alienação das frações/cotas através da empreendedora PROMITENTE VENDEDORA.

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 uma 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.

Cada unidade residencial que compõe o empreendimento acima caracterizado, que integrar o sistema de multipropriedade, será dividida em 18 frações/cotas, dentre as quais serão comercializadas as frações/cotas de número 01 ao 17, estas corresponderão, individualmente, a 21 (vinte e uma) diárias, as quais serão divididas em 03 (três) períodos de hospedagem, fracionados de quinta a quinta. Ainda, haverá 01 fração/cota adquirida pela Empreendedora NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, denominada cabecel, cota 18, adquirida para a manutenção e limpeza das unidades durante o check-out e check-in dos demais proprietários de cotas /frações.

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 17 (dezesete) anos iniciais de operação do empreendimento.

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 17 (dezesete) primeiros anos de operação do empreendimento.

Completado o ciclo de 17 (dezesete) 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, preservando-se as características de cada semana e resguardando os períodos convencionados, em conformidade com a cota de sua titularidade.

O empreendimento PRAIAS DO LAGO ECO RESORT funcionará sob o sistema de multipropriedade e será administrado pela empresa NOVA GESTÃO HOTELARIA LTDA., ou outra por ela indicada, 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 firmado entre a empreendedora e a administradora, com a anuência do co-proprietário, dada no ato da assinatura do contrato de compra e venda, cuja finalidade destina-se exclusivamente a flat-service, observando o regime jurídico da multipropriedade, sendo que cada proprietário de fração/cota possuirá direito à utilização da unidade nos períodos anuais previstos no CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO, vinculado à cota/fração adquirida, constante do ANEXO I, que constitui parte integrante desse instrumento.

Todos os custos relacionados à manutenção e conservação do Empreendimento serão rateados entre os coproprietários das frações/cotas, de acordo com a participação de cada um deles no empreendimento através da Taxa de Condomínio.

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 co-proprietário, quanto pela Administradora e Empreendedora:

CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO

1.1) O Empreendimento é formado por uma construção residencial 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; Regulamento de Uso e Minuta do Contrato de Compra e Venda;

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 para cada fração/cota, para uso no período, iniciando-se referidos períodos a partir da entrega do Empreendimento e de acordo com o CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO.

2.2) A utilização das frações/cotas das unidades residenciais dar-se-á na forma de flat service, 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) 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:

* para apartamento de 01 (um) quarto – 05 (cinco) pessoas, por período de utilização;

* para apartamento de 02 (dois) quartos – 08 (oito) pessoas, por período de utilização.

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 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 a 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 Uso e seus Anexos.

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 pelo Condomínio; e/ou (c) suspensão dos direitos de uso do empreendimento no próximo período de utilização de sua titularidade.

2.9) O Condomínio através da administradora deverá contratar seguro total em relação ao empreendimento, em seguradora de primeira linha, sendo os custos da apólice repassados aos Multiproprietários, a 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 pela empresa NOVA GESTÃO HOTELARIA LTDA., 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, 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.

3.2) 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 integram os encargos mensais de condomínio a seguir destacados:

a) Recepção e portaria diurnos;

b) Telefonia interna, força, luz, água e esgoto;

c) Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e de banho, lavagem do enxoval dos apartamentos);

d) Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;

e) Manutenção dos enxovais dos apartamentos;

f) Substituição dos enxovais dos apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora;

g) Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos) 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 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 o utilizarem. São eles:

a) Expedição de mensagens via fac-símile e internet;

b) Serviços de lavanderia;

c) Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio.

3.2.3) 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, lançados a título de manutenção e devidamente compensados pelos Multiproprietários proporcionalmente às frações ideais das quais estes são titulares.

3.2.4) 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 5% (cinco por cento) da Taxa de Condomínio, o qual será gerido pela Administradora.

3.3) A taxa de Condomínio deverá ser paga mensalmente pelos Multiproprietários ao Condomínio, devendo estar completamente quitada antes da utilização de cada um dos períodos.

3.3.1) 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 de Condomínio 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) 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.

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

3.4.3) Caso seja necessária a 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 Uso devem os Multiproprietários/Usuários, especificamente, cumprir as abaixo dispostas:

4.1.1) Zelar pela conservação do empreendimento;

4.1.2) Utilizar o empreendimento nos termos descritos nesse Regulamento e seus anexos;

4.1.3) Realizar os pagamentos relacionados ao empreendimento, sejam eles relacionados à taxa de Condomínio ou a qualquer outro pagamento previsto, nos termos desse Regulamento de Utilização do empreendimento;

4.1.4) Responsabilizar-se por quaisquer danos causados ao empreendimento por seus familiares, visitantes ou qualquer outra pessoa por ele autorizada a utilizá-lo;

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

4.1.6) 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.

4.1.7) 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.

4.1.8) Cumprir e fazer cumprir as demais disposições constantes da 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, 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.

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

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 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 ao Condomínio.

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 frações/cotas do empreendimento, de igual categoria e no mesmo período do ano.

6.2.3) 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.

6.2.4) 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 do débito junto ao Condomínio 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

7.1) Sucessores: Esse Regulamento vincula as partes e seus sucessores a qualquer título.

7.2) 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.

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

7.4) 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 do item 3.4.

7.5) 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.

7.5.1) 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.

7.6) Alterações do Regulamento: Qualquer alteração nesse Regulamento deverá ser previamente submetida à análise e aprovação dos Multiproprietários, representados pelo respectivo CABECEL, denominação da cota 18, 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 dos Multiproprietários.

CLÁUSULA VIII – FORO

8.1) Fica eleito o foro da Cidade 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 desse Regulamento, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

Caldas Novas, 18 de julho de 2014.

NG 20 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO