



CYRELA PLANO&PLANO



## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Alínea J – artigo 32 da Lei 4.591/64



**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO  
"IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"**

**Alínea J - artigo 32 da Lei 4.591/64**

**CAPÍTULO I - DOS EDIFÍCIOS**

**Art. 1** O Empreendimento "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT" está localizado à Avenida Edgar Medeiros (antiga estrada Natal/Pirangi), nº 2545, no distrito do litoral - Cotovelo, Município de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, registrado no 1º Ofício de Notas e Registro Geral de Imóveis da Comarca de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, construído em conformidade com o Projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, através do Alvará de Construção nº 1.433/10, expedido em 23 de dezembro de 2010.

O "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT" será composto por 291 (duzentas e noventa e uma) unidades autônomas, distribuídas em 03 (três) *fingers* (Alas), denominadas: ALA PIRANGI, ALA MURIÚ e ALA JACUMÃ, cada uma delas contendo:

- **ALA PIRANGI:** Térreo e 04 (quatro) pavimentos (do 1º ao 4º andares ou pavimentos), com **107 (cento e sete) unidades autônomas** designadas apartamentos, sendo 44 (quarenta e quatro) denominadas **Tipo A**; 03 (três) denominadas **Tipo B**; 21 (vinte e um) denominadas **Tipo C**; 03 (três) denominadas **Tipo D**; 06 (seis) denominadas **Tipo E**; 12 (doze) denominadas **Tipo Ad**; 03 (três) denominadas **Tipo C1**; 01 (uma) denominada **Tipo C2**; 01 (uma) denominada **Tipo C2d**; 04 (quatro) denominadas **Tipo C3**; 01 (uma) denominada **Tipo C3d**; 06 (seis) denominadas **Tipo Cd**; e 02 (duas) denominadas **Tipo Ed**, localizadas do Térreo ao 4º pavimento;
- **ALA MURIÚ:** Térreo e 04 (quatro) pavimentos (do 1º ao 4º andares ou pavimentos), com **75 (setenta e cinco) unidades autônomas** designadas apartamentos, sendo 40 (quarenta) denominadas **Tipo C**; 05 (cinco) denominadas **Tipo D**; 08 (oito) denominadas **Tipo E**; 08 (oito) denominadas **Tipo C3**; 02 (duas) denominadas **Tipo C3d**; 10 (dez) denominadas **Tipo Cd**; e 02 (duas) denominadas **Tipo Ed**, localizadas do Térreo ao 4º pavimento;
- **ALA JACUMÃ:** Térreo e 04 (quatro) pavimentos (do 1º ao 4º andares ou pavimentos), com **108 (cento e oito) unidades autônomas** designadas apartamentos, sendo 46 (quarenta e quatro) denominadas **Tipo A**; 03 (três) denominadas **Tipo B**; 21 (vinte e um) denominadas **Tipo C**; 02 (duas) denominadas **Tipo D**; 06 (seis) denominadas **Tipo E**; 12 (doze) denominadas **Tipo Ad**; 03 (três) denominadas **Tipo C1**; 01 (uma) denominada **Tipo C2**; 01 (uma) denominada **Tipo C2d**; 04 (quatro) denominadas **Tipo C3**; 01 (uma) denominada **Tipo C3d**; 06 (seis)

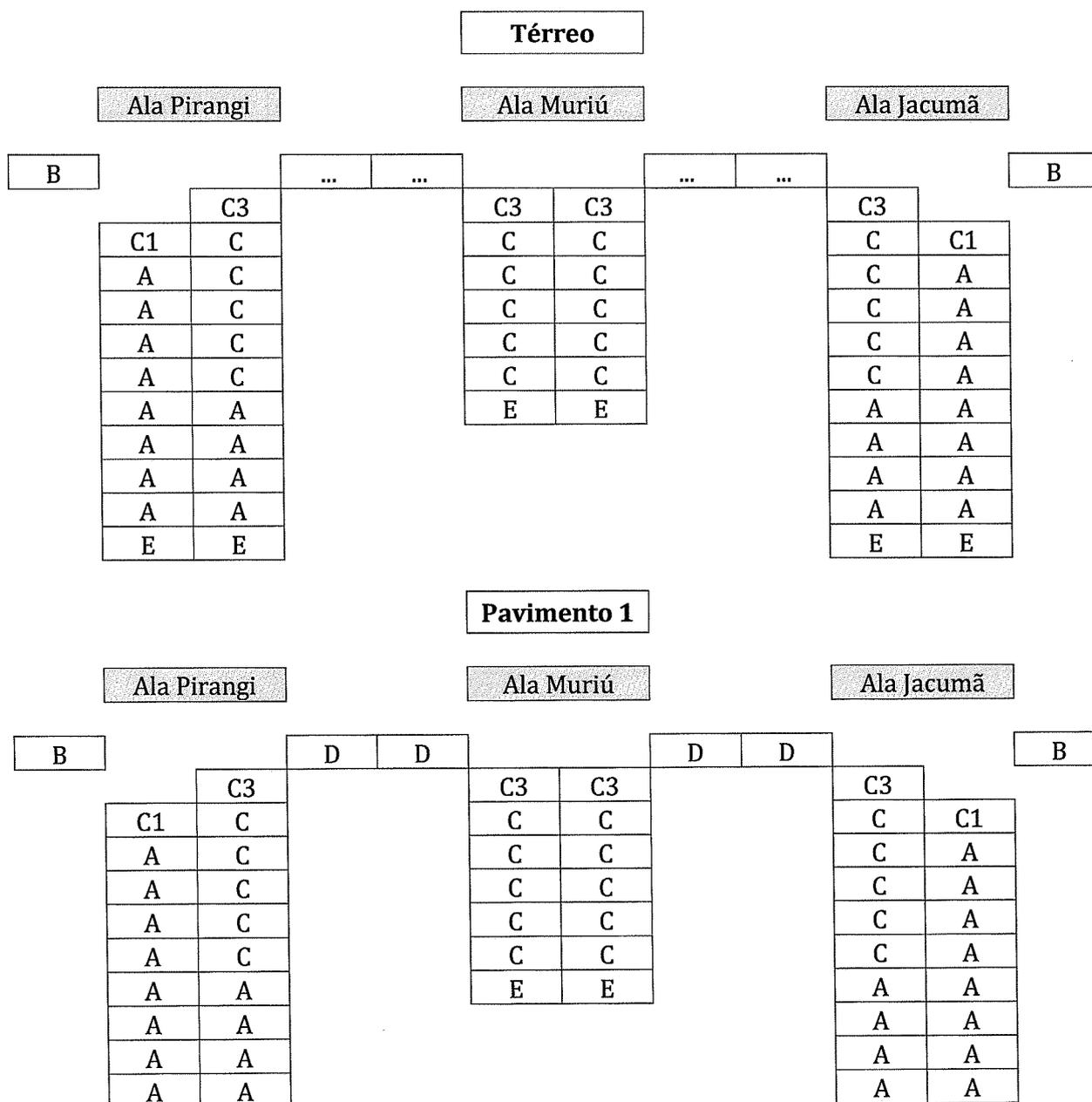




denominadas **Tipo Cd**; e 02 (duas) denominadas **Tipo Ed**, localizadas do Térreo ao 4º pavimento.

- **Unidade Autônoma** denominada **BEACH POINT**, com área privativa Real de **2051,500m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **799,430m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **23,018m<sup>2</sup>**, a área total de **2873,948m<sup>2</sup>**, e a fração ideal de terreno de **0,027057**, localizada na parte dos fundos do empreendimento, confrontando com a área de marinha.

As unidades, para efeitos de visualização na planta, terão as seguintes localizações, em cada uma das 03 (três) Alas denominadas: Ala Pirangi, Ala Muriú e Ala Jacumã.





E	E
---	---

E	E
---	---

**Pavimento 2**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

<b>B</b>		<b>D</b>	<b>D</b>			<b>D</b>	<b>D</b>	<b>B</b>	
	<b>C3</b>			<b>C3</b>	<b>C3</b>			<b>C3</b>	
<b>C1</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C1</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>			<b>E</b>	<b>E</b>			<b>A</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>							<b>A</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>							<b>A</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>							<b>A</b>	<b>A</b>
<b>E</b>	<b>E</b>							<b>E</b>	<b>E</b>

**Pavimento 3**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

		<b>D</b>	<b>D</b>			<b>...</b>	<b>...</b>		
<b>C2</b>	<b>C3</b>			<b>C3</b>	<b>C3</b>			<b>C3</b>	<b>C2</b>
<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>C</b>			<b>C</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>			<b>E</b>	<b>E</b>			<b>A</b>	<b>A</b>
<b>A</b>	<b>A</b>							<b>A</b>	<b>A</b>
<b>Ad</b>	<b>Ad</b>							<b>A</b>	<b>A</b>
<b>Ad</b>	<b>Ad</b>							<b>Ad</b>	<b>Ad</b>
<b>Ed</b>	<b>Ed</b>							<b>Ed</b>	<b>Ed</b>

**Pavimento 4**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

		<b>...</b>	<b>...</b>			<b>...</b>	<b>...</b>		
<b>C2d</b>	<b>C3d</b>			<b>C3d</b>	<b>C3d</b>			<b>C3d</b>	<b>C2d</b>
<b>Cd</b>	<b>Cd</b>			<b>Cd</b>	<b>Cd</b>			<b>Cd</b>	<b>Cd</b>





Ad	Cd
Ad	Ad
Ad	Ad
...	...
...	...
...	...

Cd	Cd
Ed	Ed

Cd	Ad
Ad	Ad
Ad	Ad
Ad	Ad
...	...
...	...

O "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT" será constituído de duas partes distintas, a saber:

- a) Uma composta de propriedade e uso comuns, inalienável e indivisível, indissolúvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos;
- b) Outra, composta de propriedade e uso exclusivos.

**Art. 2** O Condomínio ora constituído regular-se-á pela presente **Convenção** e respectivos **Regimento Interno e Regulamento de Uso e Conduta** e, no que for aplicável, pelos artigos 1.331 à 1.358 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406 de 10/01/2002), pela Lei 10.931/2004 e pelos dispositivos residuais da Lei Federal n.º 4.591 de 16.12.1964, regulamentada pelo Decreto Federal n.º 55.815, de 08.03.1965 e legislação complementar vigente.

**Art. 3** Esta **Convenção**, já plenamente válida e eficaz, bem como o Regimento Interno, nos termos do Artigo 1334, inciso V do Código Civil Brasileiro, que segue a esta, redigido em separado como Anexo I, que após a efetiva instalação do Condomínio de utilização, obrigam a todos os proprietários, seus sucessores, dependentes, serviçais, locatários, ou outras pessoas que, de qualquer forma, a eles se vinculem, inclusive visitantes, quer no que se refere a cada uma das Alas, quer ao conjunto de Alas a constituir o "CONDOMÍNIO".

**Art.4** O **CONDOMÍNIO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"** contempla uma harmônica concepção arquitetônica criada para o terreno objetivado pela **matrícula nº4265**, 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Parnamirim/RN, de forma a integrar as edificações num sistema comum de lazer, de circulação e de aproveitamento em benefício dos titulares de tais edificações, tendo, inclusive, por objetivo a prestação de serviços aos ocupantes, definidos como básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos, e outros serviços e/ou facilidades, conforme estabelecido nesta **Convenção**.

**Parágrafo Único** Para a prestação dos serviços mencionados no caput deste artigo, faz-se necessária a utilização de áreas localizadas nas partes comuns dos prédios, indistintamente, inclusive na garagem coletiva localizada nos subsolos.

**Art. 5** Sempre que nesta **Convenção** se fizer menção a condômino ou condôminos:



- a) No que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e área de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelo usuário, a qualquer título, e empregados;
- b) No que se refere ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular do domínio e se estenderão e serão obedecidas pelo titular de direito de compra de unidade autônoma; e,
- c) Não obstante o estabelecido na alínea “b” acima, o usuário da unidade autônoma, que dela não seja proprietário ou titular do respectivo direito de compra, não terá qualquer representação perante o Condomínio, ficando o proprietário ou titular desse direito de compra responsável pelas infrações e danos por aquele cometido e eventual débito por aquele assumido, salvo o disposto no artigo 83, da Lei nº 8.245/91.

## CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E DE USO COMUM

**Art. 6** As partes de propriedade e uso comuns do “IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT”, além das estabelecidas em lei, são as abaixo discriminadas e têm, especialmente, a seguinte localização:

### **Pavimento Térreo - comum e exclusivo para todas as Alas:**

Reservatório 01 com volume total de 177,5m<sup>3</sup>; Reservatório 02 (pressurizado) com volume total de 177,5m<sup>3</sup>; Bateria de serviço 01 contendo; aterro natural do terreno, 04 (quatro) depósitos, 02 (duas) escadas de acesso, shaft, elevador de serviço, circulações, PCF, área técnica, vazios, hall, hall de serviço, elevador social e lavabo adaptado para PNE; sala de jogos para adolescentes com lavabo de serviço; Sala de lazer; Bateria de serviço 02 contendo: depósito de cadeiras, sala multiuso 04, depósito de malas, BWC masculino com bancada e lavabo adaptado para PNE, divisórias em vidro fixo, hall, lavabo de serviço adaptado para PNE, hall de serviço, PCF, elevador de serviço, escada de acesso, depósito para roupa limpa, BWC feminino com bancada e lavabo adaptado para PNE e hall; Sala de massagem e sauna; Sala de lazer; Sala de informática; Sala de jogos adultos; Sala multiuso 09; Bateria de serviço 03 contendo: 03 (três) depósitos, elevador social, hall, hall de serviço, lavabo de serviço adaptado para PNE, área técnica, elevador de serviço, shaft, escada de acesso e PCF; Halls; Jardins; Aterros naturais do terreno; Terraços; 03 (três) elevadores sociais situados nas Alas; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Vazios; Circulações; Passeios de pedestres; 02 (duas) praças de chegada; Rampas de acesso; 02 (duas) alamedas de palmeiras com passeio de pedestre; 02 (duas) praças da pérgula com jardins; Acessos de pedestres à piscina; Solários; Solário com jardins; 02 (dois) bangalôs de Zen com espelho d'água; 01 (um) bangalô de Massagem com espelho d'água; Deck; Deck molhado; Piscina adulto com hidromassagens; Bar na água; Bar; Piscina adulto; piscina infantil; Duchas; Área de apoio sob o bar contendo: escada de acesso, vestiário masculino, vestiário feminino, lavabo masculino, lavabo feminino, circulação de serviço, depósito para o bar, fraldário, lavabo adaptado para PNE, enfermaria, depósito para recebimento de material e depósito.



**Pavimento Térreo - comum para todas as Alas:** 02 (duas) praças de chegada com duchas; Depósito de cadeiras; Passeio de pedestres com rampas; Jardins; 04 (quatro) bangalôs com decks elevados; 03 (três) bangalôs com decks; Espelho d'água; Solário; Solário com jardins; Decks; Deck molhados; Piscinas adulto; Piscina infantil; Duchas; Escadas de acesso para área de apoio sob o bar; Plataforma adaptada para PNE.

**Pavimento 1 - comum para todas as Alas:** Bateria de serviço 04 com acesso para PNE, contendo: área técnica, gerador, circulações, escada de acesso, PCF, shaft, elevador de serviço, instalações, hall de serviço, lavabo de serviço adaptado para PNE, depósito, elevador social, hall, escada tipo marinho; Vazios; Floco decantador; Misturador; Reator aeróbio; Rampas de acesso; Bicicletário; Jardins; Área técnica; Acesso de entrada e saída de pedestres da garagem ao empreendimento; Bateria de serviço 05 com acesso para PNE, contendo: 02 (dois) depósitos, lavabo de serviço adaptado para PNE, hall de serviço, elevador de serviço, escada de acesso e PCF; Bateria de serviço 06 com acesso para PNE, contendo: 02 (dois) depósitos, elevador social, hall de serviço, lavabo de serviço adaptado para PNE, hall, área técnica, elevador de serviço, shaft, escada de acesso, PCF e circulação; Circulações; Guarda-corpos; 03 (três) elevadores sociais situados nas Alas; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Halls.

**Pavimento 2 - comum para todas as Alas:** Bateria de serviço 07 com acesso para PNE, contendo: subestação, escada de acesso, PCF, shaft, elevador de serviço, circulação, medidores, hall de serviço, lavabo de serviço adaptado para PNE, hall, elevador social e depósito; Vazios; Rampas de acesso; Pranchário; Jardins; Área técnica; Acesso de entrada e saída de pedestres da garagem ao empreendimento; Bateria de serviço 08 com acesso para PNE, contendo: 02 (dois) depósitos, lavabo de serviço adaptado para PNE, hall de serviço, elevador de serviço, escada de acesso e PCF; Bateria de serviço 09 com acesso para PNE, contendo: 03 (três) depósitos, elevador social, hall de serviço, lavabo de serviço adaptado para PNE, elevador de serviço, shaft, medidores, circulação, escada de acesso, PCF; Escada tipo marinho; Circulações; Guarda-corpos; 03 (três) elevadores sociais situados nas Alas; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Halls.

**Pavimento 3 - comum para todas as Alas:** Entrada de veículo para morador; Entrada de veículo para visitante; Controle de entrada; 02 (dois) pilares de concreto, Guarita com laje impermeabilizada; Lavabo para guarita; Entrada de pedestre; Entrada de carga; Vaga de serviço; Jardins; Espelho d'água; Vazios; Rampas de acesso; Jardim com fonte; Passeio de pedestres; Casa de gás; Acesso da entrada da garagem externa ao empreendimento; Acesso às piscinas; Controle de saídas de veículos; Bateria de serviço 10 contendo: 02 (dois) depósitos, shaft, elevador de serviço, escada de acesso, PCF, circulação, hall de serviço, lavabo adaptado para PNE, elevador social e almoxarifado; Bateria de serviço 11, contendo: depósito geral, depósito de equipamentos, depósito da recepção, circulação, circulação de serviço, arquivo morto, antesala, depósito, hall de serviço, elevador de serviço, escada de acesso, PCF, banheiro masculino com bancada, banheiro feminino com bancada, lavabo masculino adaptado para PNE, lavabo feminino adaptado para PNE e hall; Bateria de serviço 12 contendo: depósito, depósito para malas, lavabo adaptado para PNE, banheiro adaptado para PNE, banheiro de funcionários feminino com bancada, banheiro de funcionários masculino com bancada, hall de serviço, elevador de serviço, shaft, escada de acesso, PCF, antesala, controle e doca de serviço; Abrigo para lixo contendo área para lixo orgânico, área para lixo seco, circulação e laje impermeabilizada; Marquise; Salão/recepção; Varanda; Circulações; Guarda-corpos; 03 (três) elevadores sociais situados nas Alas; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Halls; Calçada interna de acesso às piscinas.



**Pavimento 4 - comum para todas as Alas:** Bateria de serviço 13 contendo: 02 (dois) depósitos, escada de acesso, PCF, shaft, elevador de serviço, circulação, hall de serviço, lavabo adaptado para PNE, elevador social e almoxarifado; Vazios; Salão de festas; copa; 02 (dois) WC femininos adaptados para PNE; 02 (dois) WC masculino adaptados para PNE, Espaço gastronômico; Jardins; Sala de brinquedos; Bateria de serviço 14 contendo: depósito de utensílios, depósito para roupa suja, circulação de serviço, 02 (dois) lavabos, depósito de mesas, depósito, hall de serviço, elevador de serviço, escada de acesso, PCF, depósito para roupa limpa e copa com bancada; Bateria de serviço 15 contendo: depósito para utensílios, depósito, elevador social, instalações de segurança, circulação, hall de serviço, elevador de serviço, shaft, escada de acesso, PCF e refeitório com bancada; Circulações; Guarda-corpos; 03 (três) elevadores sociais situados nas Alas; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Halls.

**Cobertura - comum para todas as Alas:** Bateria de serviço 16 contendo: 02 (duas) plataformas elevadas para elevador sem casa de máquinas, escada de acesso e PCF; Vazios; Laje impermeabilizada equipamentos; 02 (duas) escadas de acesso situadas nas Alas; Laje técnica.

**Parágrafo Primeiro:** As partes e coisas referidas, bem como as que se relacionarem com as edificações, não são suscetíveis de alienação ou divisão destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, e não poderão ser alteradas, substituídas ou retiradas sem o consentimento expresso de condôminos representando a totalidade das frações ideais do terreno.

**Parágrafo Segundo:** As partes comuns, principalmente a entrada principal, os halls de cada andar e as escadas gerais, estarão sempre livres e desimpedidos, exceto dos componentes de decoração dos edifícios, nada podendo ser depositado, ainda que momentaneamente. Quaisquer objetos ali encontrados serão removidos sem responsabilidade da administração por eventual estrago, e somente entregues aos respectivos donos após o pagamento da multa prevista nesta **Convenção, no seu Regimento Interno e no Regulamento de Uso e Conduta.**

**Parágrafo Terceiro:** Cada condômino tem o direito de usar e fruir das utilidades próprias das partes, dependências e instalações comuns, segundo sua destinação específica, desde que não prejudique igual direito dos demais, ou as condições, renome e categoria do Condomínio.

**Parágrafo Quarto:** As partes e coisas de uso comum encontram-se descritas em conformidade com o **projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, através do Alvará de Construção nº 1.433/10, expedido em 23 de dezembro de 2010, no processo nº 2229/09 em 23/12/2010.**

### **CAPÍTULO III - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS**

**Art. 7** As partes de propriedade e uso exclusivos de cada condômino são de domínio individual. As unidades autônomas terão as seguintes designações e localizações, no empreendimento IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT, distribuídas em **03 (três) Alas (fingers)**, quais sejam: Ala Pirangi, Ala Muriú e Ala Jacumã.



**ALA PIRANGI:**

<b>Térreo</b>	<b>1º pavimento</b>	<b>2º pavimento</b>	<b>3º pavimento</b>	<b>4º. pavimento</b>
01	101	201	301	401
02	102	202	302	402
03	103	203	303	403
04	104	204	304	404
05	105	205	305	405
06	106	206	306	406
07	107	207	307	407
08	108	208	308	408
09	109	209	309	415
10	110	210	310	416
11	111	211	311	417
12	112	212	312	418
13	113	213	313	419
14	114	214	314	420
15	115	215	315	421
16	116	216	316	422
17	117	217	317	...
18	118	218	318	...
19	119	219	319	...
20	120	220	320	...
21	121	221	321	...
22	122	222	322	...
...	162	262	362	...

**ALA MURIÚ:**

<b>Térreo</b>	<b>1º pavimento</b>	<b>2º pavimento</b>	<b>3º pavimento</b>	<b>4º. pavimento</b>
...	161	261	361	...
23	123	223	323	423
24	124	224	324	424
25	125	225	325	425
26	126	226	326	426
27	127	227	327	427
28	128	228	328	428
29	129	229	329	429
30	130	230	330	430
31	131	231	331	431
32	132	232	332	432
33	133	233	333	433
34	134	234	334	434
35	135	235	335	435
36	136	236	336	436





...	160	260	...	...
-----	-----	-----	-----	-----

**ALA JACUMÃ:**

<b>Térreo</b>	<b>1º pavimento</b>	<b>2º pavimento</b>	<b>3º pavimento</b>	<b>4º. pavimento</b>
...	159	259	...	...
37	137	237	337	437
38	138	238	338	438
39	139	239	339	439
40	140	240	340	440
41	141	241	341	441
42	142	242	342	442
43	143	243	343	443
44	144	244	344	444
45	145	245	345	445
46	146	246	346	450
47	147	247	347	451
48	148	248	348	452
49	149	249	349	453
50	150	250	350	454
51	151	251	351	455
52	152	252	352	456
53	153	253	353	457
54	154	254	354	458
55	155	255	355	...
56	156	256	356	...
57	157	257	357	...
58	158	258	358	...

As unidades, para efeitos de visualização na planta, terão as seguintes localizações, em cada uma das 03 (três) Alas denominadas: Ala Pirangi, Ala Muriú e Ala Jacumã.

**Térreo**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

1	...	...	...	...	58
	22		23	36	37
2	21		24	35	38
3	20		25	34	39
4	19		26	33	40
5	18		27	32	41
6	17		28	31	42
7	16		29	30	43
8	15				44
9	14				45
					57
					56
					55
					54
					53
					52
					51
					50





10	13
11	12

46	49
47	48

**Pavimento 1**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

101		162	161		160	159		158
	122			123	136			137
102	121			124	135			138
103	120			125	134			139
104	119			126	133			140
105	118			127	132			141
106	117			128	131			142
107	116			129	130			143
108	115							144
109	114							145
110	113							146
111	112							147

**Pavimento 2**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

201		262	261		260	259		258
	222			223	236			237
202	221			224	235			238
203	220			225	234			239
204	219			226	233			240
205	218			227	232			241
206	217			228	231			242
207	216			229	230			243
208	215							244
209	214							245
210	213							246
211	212							247

**Pavimento 3**

**Ala Pirangi**

**Ala Muriú**

**Ala Jacumã**

		362	361		...	...		
301	322			323	336			337
302	321			324	335			338
303	320			325	334			339
								358
								357
								356





304	319
305	318
306	317
307	316
308	315
309	314
310	313
311	312

326	333
327	332
328	331
329	330

340	355
341	354
342	353
343	352
344	351
345	350
346	349
347	348

#### Pavimento 4

#### Ala Pirangi

#### Ala Muriú

#### Ala Jacumã

Ala Pirangi		Ala Muriú		Ala Jacumã	
...	...	...	...	...	...
401	422	423	436	437	458
402	421	424	435	438	457
403	420	425	434	439	456
404	419	426	433	440	455
405	418	427	432	441	454
406	417	428	431	442	453
407	416	429	430	443	452
408	415			444	451
...	...			445	450
...	...			...	...
...	...			...	...

Cada uma destas unidades autônomas, de acordo com sua classificação, tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

O empreendimento **IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT** possuirá 13 tipos de unidades, assim denominadas: Tipo A, Tipo B, Tipo C, Tipo D, Tipo E, Tipo Ad, Tipo C1, Tipo C2, Tipo C3, Tipo Cd, Tipo C2d, Tipo C3d e Tipo Ed.

Cada uma destas unidades autônomas, de acordo com sua classificação, tem as seguintes áreas e fração ideal no terreno e nas coisas comuns:

**Unidades Autônomas denominadas Tipo A, designadas como: 13, 14, 15, 16,** localizadas no Térreo da Ala Pirangi; **43, 44, 45, 46,** localizadas no térreo da Ala Jacumã; **103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116,** localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156,** localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 216,** localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; **243, 244, 245, 246, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255 e 256,** localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã; **303, 304, 305, 306, 307, 308, 315, 316,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi e **343, 344, 345, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã, **conterão:** A área privativa





coberta edificada Real de **82.000m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **73.606m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **2.771m<sup>2</sup>**, a área total de **158.377m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003251**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, varanda, 02 (dois) quartos sendo – 01 (uma) suíte com BWC, closet e acesso à varanda e 01 (uma) suíte com BWC e copa.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo A, designadas como: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,** localizadas no Térreo da Ala Pirangi e **49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56,** localizadas no Térreo da Ala Jacumã, **conterão:** Unidade Autônoma Tipo A, designada como 3: A área privativa coberta edificada Real de **124.110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81.767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.122m<sup>2</sup>**, a área total de **208.999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 4: A área privativa coberta edificada Real de **124.110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81.767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.122m<sup>2</sup>**, a área total de **208.999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 5: A área privativa coberta edificada Real de **124.110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81.767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.122m<sup>2</sup>**, a área total de **208.999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 6: A área privativa coberta edificada Real de **127.360m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **82.394 m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.149m<sup>2</sup>**, a área total de **212.903m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003693**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 7: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **85.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.286m<sup>2</sup>**, a área total de **232.752m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003854**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 8: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **85.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.286m<sup>2</sup>**, a área total de **232.752m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003854**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 9: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **97.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.416m<sup>2</sup>**, a área total de **244.882m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,004006**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 10: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **97.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.416m<sup>2</sup>**, a área total de **244.882m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,004006**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 49: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **97.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.416m<sup>2</sup>**, a área total de **244.882m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,004006**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 50: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **97.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.416m<sup>2</sup>**, a área total de **244.882m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,004006**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 51: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **97.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.416m<sup>2</sup>**, a área total de **244.882m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,004006**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 52: A área privativa coberta edificada Real de **143.870m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **85.596m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.286m<sup>2</sup>**, a área total de **232.752m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003854**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como 53: A área privativa coberta edificada Real de **127.360m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **82.394m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.149m<sup>2</sup>**, a área total de





**212,903m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003693**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como **54**: A área privativa coberta edificada Real de **124,110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81,767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3,122m<sup>2</sup>**, a área total de **208,999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como **55**: A área privativa coberta edificada Real de **124,110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81,767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3,122m<sup>2</sup>**, a área total de **208,999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**; Unidade Autônoma Tipo A, designada como **56**: A área privativa coberta edificada Real de **124,110m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **81,767m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3,122m<sup>2</sup>**, a área total de **208,999m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003662**. As unidades designadas como **9, 10, 49, 50 e 51** terão direito a **02 (duas)** vagas de garagem, as demais unidades designadas como **3, 4, 5, 6, 7, 8, 52, 53, 54, 55, 56**, terão direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem. Cada unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, varanda, terraço privativo, 02 (dois) quartos sendo - 01 (uma) suíte com BWC, closet e acesso à varanda, 01 (uma) suíte com BWC e copa.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo B designadas como: 1** localizada no Térreo da Ala Pirangi; **58**, localizada no térreo da Ala Jacumã; **101**, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **158**, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **201**, localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi e **258**, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de **70,040m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **63,227m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **2,326m<sup>2</sup>**, a área total de **135,593m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,002729** com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem reservada para PNE. A unidade será adaptada para PNE e conterá: sala única, copa, 01 (uma) suíte com BWC adaptado para PNE, hall e varanda.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C, designadas como: 17, 18, 19, 20, 21** localizadas no Térreo da Ala Pirangi; **24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35**, localizadas no térreo da Ala Muriú; **38, 39, 40, 41, 42**, localizadas no térreo da Ala Jacumã; **117, 118, 119, 120, 121**, localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **124, 125, 126, 127, 128, 131, 132, 133, 134, 135**, localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; **138, 139, 140, 141, 142**, localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **217, 218, 219, 220, 221**, localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; **224, 225, 226, 227, 228, 231, 232, 233, 234, 235**, localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; **238, 239, 240, 241, 242**, localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã; **302, 317, 318, 319, 320, 321**, localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; **324, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335**, localizadas no pavimento 3 da Ala Muriú e **338, 339, 340, 341, 342, 357**, localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de **56,850m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **54,878m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **1,969m<sup>2</sup>**, a área total de **113,697m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,002309**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, circulação, 01 (uma) suíte com BWC e closet com acesso à varanda, varanda.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C1 designadas como: 2** localizada no Térreo da Ala Pirangi; **57**, localizada no térreo da Ala Jacumã; **102**, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **157**, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **202**, localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi e **257**, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de **56,850m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **54,878m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **1,969m<sup>2</sup>**, a área total de **113,697m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,002309**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de



garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, circulação, 01 (uma) suíte com BWC e closet com acesso à varanda, varanda.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C2 designadas como: 301,** localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi e **358,** localizada no Pavimento 3 da Ala Jacumã, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **59.390m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **56.802m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **2.051m<sup>2</sup>**, a área total de **118.243m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,002401**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, circulação, 01 (uma) suíte com BWC e closet com acesso à varanda, varanda.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C3, designadas como: 22** localizada no Térreo da Ala Pirangi; **23, 36,** localizadas no térreo da Ala Muriú; **37,** localizada no térreo da Ala Jacumã; **122,** localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **123, 136,** localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; **137,** localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **222,** localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi; **223, 236,** localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; **237,** localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã; **322,** localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi; **323, 336,** localizadas no pavimento 3 da Ala Muriú e **337,** localizada no Pavimento 3 da Ala Jacumã, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **56.310m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **54.462m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **1.951m<sup>2</sup>**, a área total de **112.723m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,002288**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, copa, circulação, 01 (uma) suíte com BWC e closet com acesso à varanda, varanda.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo D, designadas como: 162,** localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **160, 161,** localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; **159,** localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **262,** localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi; **260, 261,** localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; **259,** localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã; **362,** localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi e **361,** localizada no pavimento 3 da Ala Muriú, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **95.000m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **84.023m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **3.218m<sup>2</sup>**, a área total de **182.241m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003775**, com direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem reservada para PNE. A unidade será adaptada para PNE e conterá: hall de entrada, sala única, copa, varanda, hall, 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte com BWC adaptado para PNE e closet, BWC.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo E, designadas como: 111, 112,** localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; **129, 130,** localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; **147, 148,** localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; **211, 212,** localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; **229, 230,** localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; **247, 248,** localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã e **329, 330,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Muriú, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **154.000m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **137.359m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **5.120m<sup>2</sup>**, a área total de **296.479m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,006006**, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterá: hall de entrada, sala única, espaço para prataria/armário, copa e área de serviço, BWC de serviço, depósito, varanda, hall, 03 (três) quartos sendo: 01 (uma) suíte com hall, BWC e varanda, 01 (uma) suíte com BWC e varanda e 01 (um) quarto, BWC.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo E, designadas como: 11, 12,** localizadas no Térreo da Ala Pirangi; **29, 30** localizadas no Térreo da Ala Muriú e **47, 48,** localizadas no Térreo da Ala Jacumã, **conterão:** Unidade Autônoma Tipo E, designada como **11:**

A área privativa coberta edificada Real de 263,220m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 158,555m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 6,030m<sup>2</sup>, a área total de 427,805m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,007073; Unidade Autônoma Tipo E, designada como **12**: A área privativa coberta edificada Real de 222,440m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 150,622m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 5,689m<sup>2</sup>, a área total de 378,751m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,006673; Unidade Autônoma Tipo E, designada como **29**: A área privativa coberta edificada Real de 244,560m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 154,908m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 5,873m<sup>2</sup>, a área total de 405,341m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,006889; Unidade Autônoma Tipo E, designada como **30**: A área privativa coberta edificada Real de 244,560m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 154,908m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 5,873m<sup>2</sup>, a área total de 405,341m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,006889; Unidade Autônoma Tipo E, designada como **47**: A área privativa coberta edificada Real de 237,540m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 153,551m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 5,814m<sup>2</sup>, a área total de 396,905m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,006821; Unidade Autônoma Tipo E, designada como **48**: A área privativa coberta edificada Real de 258,000m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 157,550m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 5,985m<sup>2</sup>, a área total de 421,535m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,007020. As unidades designadas terão direito a **02 (duas)** vagas de garagem. Cada unidade conterá: hall de entrada, sala única, espaço para prataria/armário, copa e área de serviço, BWC de serviço, depósito, varanda, hall, terraço privativo, 03 (três) quartos sendo: 01 (uma) suíte com hall, BWC e varanda, 01 (uma) suíte com BWC e varanda e 01 (um) quarto, BWC.

**Unidades Autônomas denominadas Tipo Ad, designadas como: 309, 310, 313, 314** localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; **346, 349**, localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã; **403, 404, 405, 406, 407, 408, 415, 416**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Pirangi e **443, 444, 445, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de 165,840m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 107,415m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 3,837m<sup>2</sup>, a área total de 277,092m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,004500, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterá: Pavimento inferior – hall de entrada, sala única, copa, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, 02 (dois) quartos sendo uma suíte com BWC e copa e 01 (um) quarto com acesso à varanda, BWC, varanda. Pavimento superior – escada de acesso ao pavimento inferior, terraço descoberto (solarium).

**Unidades Autônomas denominadas Tipo Cd, designadas como: 402, 417, 418, 419, 420, 421**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Pirangi; **424, 425, 426, 427, 428, 431, 432, 433, 434, 435**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú e **438, 439, 440, 441, 442, 457**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de 115,130m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de 82,922m<sup>2</sup>, área de uso comum de divisão proporcional de 2,786m<sup>2</sup>, a área total de 200,838m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,003268, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterá: Pavimento inferior – hall de entrada, sala única, copa, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, 01 (um) quarto com acesso à varanda, 01 (um) BWC, varanda. Pavimento superior – escada de acesso ao pavimento inferior, terraço descoberto (solarium).

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C2d, designadas como: 401**, localizada no Pavimento 4 da Ala Pirangi e **458**, localizada no Pavimento 4 da Ala Jacumã, **conterão**: A área privativa coberta edificada Real de 120,080m<sup>2</sup>, a área comum de uso comum



de divisão não proporcional de **85.404m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **2.892m<sup>2</sup>**, a área total de **208.376m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003393**, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterà: Pavimento inferior – hall de entrada, sala única, copa, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, 01 (um) quarto com acesso à varanda, 01 (um) BWC, varanda. Pavimento superior – escada de acesso ao pavimento inferior, terraço descoberto (solarium).

**Unidades Autônomas denominadas Tipo C3d, designadas como: 422,** localizada no Pavimento 4 da Ala Pirangi; **423, 436,** localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú e **437,** localizada no Pavimento 4 da Ala Jacumã, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **114.260m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **82.428m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **2.765m<sup>2</sup>**, a área total de **199.453m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,003243**, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterà: Pavimento inferior – hall de entrada, sala única, copa, circulação, escada de acesso ao pavimento superior, 01 (um) quarto com acesso à varanda, 01 (um) BWC, varanda. Pavimento superior – escada de acesso ao pavimento inferior, terraço descoberto (solarium).

**Unidades Autônomas denominadas Tipo Ed, designadas como: 311, 312,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; **347, 348,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã e **329, 330,** localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú, **conterão:** A área privativa coberta edificada Real de **305.000m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **175.612m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **6.761m<sup>2</sup>**, a área total de **487.373m<sup>2</sup>** e a fração ideal de **0,007930**, com direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem. A unidade conterà: Pavimento inferior – hall de entrada, escada de acesso ao pavimento superior, sala única, copa e área de serviço, BWC de serviço, depósito, varanda, hall, 03 (três) quartos sendo: 01 (uma) suíte com hall, BWC e varanda, 01 (uma) suíte com BWC e varanda e 01 (um) quarto, BWC. Pavimento superior – escada de acesso ao pavimento inferior, terraço descoberto (solarium).

**Unidade Autônoma denominada BEACH POINT,** com área privativa Real de **2051.500m<sup>2</sup>**, a área comum de uso comum de divisão não proporcional de **799.430m<sup>2</sup>**, área de uso comum de divisão proporcional de **23.018m<sup>2</sup>**, a área total de **2873.948m<sup>2</sup>**, e a fração ideal de terreno de **0,027057**, localizada na parte dos fundos do empreendimento, confrontando com a área de marinha.

**Parágrafo Primeiro:** As unidades autônomas destinam-se unicamente a fins residenciais, vedado expressamente seu uso para fins comerciais, devendo esta destinação ser rigorosamente obedecida.

**Parágrafo Segundo:** Todas as instalações das unidades autônomas serão reparadas por iniciativa e conta dos respectivos condôminos, assim como os aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, esgoto, luz, força, telefone (linha externa) e todos os demais acessórios. Se tais reparos forem suscetíveis de afetar as partes comuns, somente poderão ser realizados após o consentimento por escrito do Síndico e/ou da Administradora do Condomínio.

**Parágrafo Terceiro:** Quando o estrago ocorrer em linha tronco, não tendo sido causado por qualquer condômino, as despesas de reparo correrão por conta de todos os condôminos.



**Parágrafo Quarto:** O serviço de limpeza das unidades autônomas e de seus móveis não deve prejudicar as partes comuns e os locais exclusivos dos demais condôminos. Incumbe a cada condômino manter limpa sua unidade, sobretudo as instalações sanitárias.

**Parágrafo Quinto:** Os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso, em suas unidades autônomas, ao Síndico, à Administradora, e aos funcionários de repartições e de empresas de serviços públicos, quando necessário para verificação ou reparo.

**Parágrafo Sexto:** Os condôminos poderão onerar ou alienar suas unidades autônomas, independentemente de consulta ou preferência dos demais.

**Parágrafo Sétimo:** Os condôminos têm o direito de usar, administrar e usufruir suas unidades autônomas, segundo sua conveniência, sob a condição de não prejudicar igual direito aos demais, observando e fazendo observar, por quem fizer as suas vezes na ocupação da unidade autônoma, os preceitos desta **Convenção**, do **Regimento Interno** e do **Regulamento de Uso e Condutas**, bem como de não comprometer ou permitir que alguém por eles comprometa a segurança, categoria e nível moral do condomínio.

**Parágrafo Oitavo:** Além dos direitos expressamente previstos nesta Convenção é facultado aos condôminos:

(a) modificar e/ou alterar as disposições das paredes internas das dependências da unidade autônoma privativa, desde que não comprometa a segurança da edificação e, obtendo, entretanto, prévia autorização por escrito da Administração do Condomínio, ouvidos sempre os Engenheiros e/ou responsáveis pela sua construção;

(a.1) as modificações previstas acima, devem, obrigatoriamente, respeitar a norma nº 16.280 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), já vigente, que determina, exemplificadamente, para todas as edificações brasileiras que: toda alteração estrutural dentro das unidades, como quebra de paredes, troca de picos, instalação de ar-condicionado ou banheiras, envidraçamento de sacadas, etc., deverá ser comunicada e aprovada pelo Administração/síndico; antes de executar a obra, o morador deve enviar à Administração/ síndico uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) assinada por um engenheiro ou arquiteto explicando detalhadamente o que será feito; as alterações simples como pintura, que não mexam na parte estrutural da edificação, devem ser apenas comunicadas ao síndico;

(b) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e equipamentos em geral, da unidade autônoma privativa, observadas as restrições constantes do Regimento Interno e Memorial Descritivo da Unidade;

(c) executar as suas expensas quaisquer reparos na unidade autônoma privativa e suas instalações em geral, desde que não venham prejudicar os demais condôminos residentes no condomínio.

**Parágrafo Nono:** São ainda direitos dos condôminos:



(a) participar das assembléias gerais, debater, discutir, deliberar, aprovar ou rejeitar as proposições em pauta na ordem do dia, pessoalmente, estando quite com suas contribuições, ou através de procurador, na forma deste instrumento;

(a.1) O condômino, ainda que não esteja quite, somente poderá votar nas deliberações das assembléias gerais que exijam o quorum da unanimidade, estabelecido pela Lei e/ou por esta **Convenção**;

(b) votar e ser votado para o cargo de Síndico do condomínio, ou membro do Conselho Fiscal, nos termos e na forma deste instrumento e desde que estejam quites com suas contribuições condominiais (Art. 1335, nº II, do Código Civil).

(c) comunicar à administração do condomínio, por escrito, qualquer reclamação contra a inobservância dos Regimentos Internos, do Regulamento de Uso e Conduta, se houver, e desta **Convenção**, bem como quanto ao desempenho de qualquer um dos empregados da administração;

(d) pedir, por escrito, esclarecimentos ou providências aos membros da administração, bem como formular queixas e reclamações em livro próprio, existente na recepção, se assim o desejar;

(e) utilizar os serviços obrigatórios, sem qualquer exclusividade ou de direito de preferência, respeitando a presente **Convenção**, o **Regimentos Interno**, o **Regulamento de Uso e Conduta** e as demais normas administrativas a respeito, baixadas pela Administração do Condomínio.

(f) utilizar os serviços opcionais, com o mesmo respeito às normas que o presidirem, efetivando regular pagamento decorrente dessa utilização;

(g) alienar parte acessória de sua unidade autônoma a outro condômino, porém, sendo isso vetado a terceiros, estranhos ao Condomínio, na forma do Art. 1.339, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo Décimo:** São deveres dos condôminos:

(a) contribuir para as despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de custeio, conforme tabela abaixo, e na medida da utilização, pelo condômino, das partes comuns de uso exclusivo, na forma dos arts. 1.334, I, e 1.340, ambos do Código Civil;

(b) constantemente, atualizar seu endereço nos registros do CONDOMÍNIO;

(c) executar, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obra e serviço;

(d) destinar sua unidade autônoma à finalidade prevista nesta **Convenção**, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;



(e) somente instalar aparelho individual de ar condicionado nas unidades autônomas se houver previsão de local próprio, efetuada na construção e, nessa hipótese, pintar a parte externa do aparelho, em igual cor e tonalidade das esquadrias da fachada do **CONDOMÍNIO**;

(f) não sobrecarregar a estrutura e as lajes do **CONDOMÍNIO** com pesos superiores aos previstos nos projetos executivos;

(g) não proceder a demanda de energia elétrica além da capacidade prevista para sua unidade autônoma;

(h) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

(i) dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

(j) efetuar, nos prazos e na forma determinados pela administração do condomínio, o pagamento das respectivas quotas-partes das despesas de custeio, das quotas partes extras, taxas e outras despesas de custeio comum, aprovadas em Assembléia Geral e/ou previstas nos *Regimento Interno e Regulamento de Uso e Conduta*, bem como as especificamente estabelecidas na forma e nos prazos desta **Convenção**;

(l) notificar imediatamente à administração do condomínio a ocorrência de incidência eventual de qualquer tipo de moléstia grave, infecto-contagiosa, ou outra qualquer moléstia, que possa por em risco a saúde, salubridade e integridade dos **condôminos**;

(m) permitir, a qualquer hora do dia ou da noite, o Síndico, o representante da Administradora, e aos seus prepostos, empregados, ou não, do Condomínio, acesso à **unidade autônoma** de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à manutenção, preservação, conservação e segurança das demais **unidades autônomas** e partes comuns;

(n) observar e fazer observar nas dependências das respectivas edificações, pátios internos e áreas comuns as regras de boa conduta, respeito, urbanidade, decência e moralidade, bem como as normas gerais de salubridade e de segurança estabelecidas na **Convenção**, no **Regimento Interno** e no **Regulamento de Uso e Conduta**;

(o) prestigiar e fazer acatar as decisões das Assembleias gerais, do Conselho Fiscal, e do Síndico, tendo em vista manter a disciplina, a conduta, o comportamento e a convivência de todos quantos ocupem as **unidades autônomas do condomínio** ou delas se utilizem;

(p) estar ciente e dar a conhecer a seus dependentes, serviços em geral e demais pessoas ocupantes ou usuários do condomínio, da presente **Convenção**,



**Regimento Interno, Normas Gerais e Regulamentos de Uso e Conduta**, cumpra-los e exigir sua estrita observância, bem como, fazer constar, como parte integrante dos contratos de locação ou de venda da **unidade autônoma**, exemplar desta **Convenção, Regimento Interno e Normas gerais**;

q) cumprir, observar e fazer observar as determinações emanadas das autoridades públicas, bem como, aquelas da administração do condomínio, ligadas ao interesse comum em geral;

r) manter, preservar e conservar em perfeitas condições de uso as áreas privativas e comuns do Condomínio, efetuando a manutenção preventiva do imóvel, conforme as orientações constantes no Manual do Proprietário, na forma como foram entregues por ocasião da instalação do condomínio, sob pena de perda de garantia;

s) como co-responsável, manter preventivamente o conjunto da edificação, conforme estabelecido nas Normas Técnica Brasileiras, no Manual do Proprietário e no Manual das Áreas Comuns, obrigando-se a permitir o acesso do profissional destacado pela Instituidora e/ou construtora para proceder às vistorias técnicas necessárias, sob pena de perda de garantia;

t) O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, seja nas **unidades autônomas** de outros condôminos;

u) O condômino, para proceder a modificações em sua **unidade autônoma**, deverá comunicar, por escrito, ao Síndico e/ou Administradora do Condomínio a intenção de assim proceder e o conteúdo da modificação, acompanhado, de plantas e desenhos, estudos de cargas, etc., tudo com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados do início destas modificações, sem que isso implique em exoneração de responsabilidade, que é exclusiva do condômino, principalmente pela efetiva e prévia obtenção da competente licença administrativa, quando assim exigido por lei.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** O condômino que deixar de cumprir sua obrigação de efetuar o pagamento mensal das contribuições para as despesas condominiais de forma reiterada, assim considerada a falta de pagamento por 02 (duas) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

**Parágrafo Décimo Segundo:** O condômino, em cuja **unidade autônoma** for realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos elevadores, áreas, corredores e outros locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados, sem anuência da Administradora, em qualquer área de uso comum. Ocorrendo tal depósito, será de sua responsabilidade o pagamento das despesas de sua remoção e armazenamento em local adequado.

**Parágrafo Décimo Terceiro:** São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os titulares de direito sobre as **unidades autônomas**, os titulares de direito reais ou pessoais sobre as **unidades autônomas**, desde que a transferência de titularidade tenha sido formalmente comunicada e comprovada ao Condomínio, em especial na obrigação de contribuir para as



despesas de condomínio, na proporção fixada nesta Convenção, bem como responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**Parágrafo Décimo Quarto:** O Síndico e/ou representante da administração condominial poderá autorizar a realização de obra em unidade de propriedade exclusiva em que haja vazamento quando o proprietário ou titular dos direitos de aquisição da mesma se recusar a providenciar, ou que procrastine o conserto em manifesto prejuízo de outro condômino.

**Parágrafo Décimo Quinto:** Sempre quando as circunstâncias, o risco e/ou gravidade da ocorrência assim demonstrar (*p.ex.: vazamento de gás, danos de grandes proporções em tubulações de água e esgoto, dano elétrico, etc.*), independente de qualquer aviso prévio, os condôminos se obrigam a permitir o livre ingresso em suas unidades autônomas, do Síndico Geral e/ou representante da administração condominial, a qualquer hora do dia ou da noite, para a efetiva providência prévia e que possa restabelecer a imediata segurança dos condôminos e condomínio, sem que isso constitua qualquer irregularidade.

**Parágrafo Décimo Sexto:** O custo da obra realizada nas condições previstas no § anterior será obrigatoriamente rateado entre todos os condôminos, quando for impossível apurar-se a responsabilidade pelo vazamento.

**Parágrafo Décimo Sétimo:** Os proprietários das unidades autônomas que contenha terraço de cobertura, são responsáveis pelas despesas de sua conservação, com o objetivo, inclusive, de não causar dano às unidades autônomas dos pavimentos inferiores, nos termos do artigo 1.344, do Código Civil.

**Parágrafo Décimo Oitavo:** O adquirente de qualquer unidade autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, conforme dispõe o artigo 1.345, do Código Civil.

**Parágrafo Décimo Nono:** Ao condômino não será permitido:

- a) pisar ou permanecer sobre as partes que compõem os jardins internos e externos do condomínio e as suas áreas verdes, modificá-los, removendo plantas e árvores, alterar seus arranjos e sua composição estética;
- b) abater nenhuma árvore existente no local, mesmo doente ou por qualquer outro motivo condenada, sem prévia e expressa autorização da administração;
- c) modificar, decorar, alterar a forma, aspecto e pintura de fachadas, partes externas e demais dependências de uso comum do Condomínio e das **unidades autônomas**;
- d) instalar, manter e usar aparelhos, máquinas e/ou equipamentos em geral, suscetíveis de, por qualquer forma, afetar a saúde, segurança e tranqüilidade de quantos ocupem o condomínio;



e) instalar varais, colocar grades, fixar cortinas, cartazes, inscrições, anúncios, avisos, placas, comunicados, etc., nas partes externas, paredes e janelas, varandas e nas fachadas da torre do condomínio e das **unidades autônomas**, bem como estender, bater, secar e/ou expor tapetes, roupas, bacias, vasos, latas e quaisquer outros objetos nas janelas e parapeitos das citadas edificações;

f) lançar, através de duto coletor da lixeira, vidros, garrafas, litros, latas e objetos cortantes, caixas, caixotes, jornais e revistas, bem como outros objetos de maior tamanho, que deverão ser colocados no "hall" de serviço;

g) manter ou guardar na unidade privativa, ainda que temporariamente, produtos inflamáveis, substâncias químicas e odoríferas, explosivos ou outros materiais, produtos e substâncias perigosas à saúde, a salubridades e à segurança de quantos ocupem as edificações do condomínio;

h) a permanência e o trânsito de serviçais em geral, nas áreas, partes e dependências sociais de uso comum, a não ser durante o tempo estritamente necessário à execução de seu trabalho, obedecidas as determinações *da Convenção, Regimento Interno, Regulamento de Uso e Conduta* e as exceções neles previstas;

i) a prática de jogos de azar, sob qualquer pretexto, nas áreas, partes e dependências de uso comum, bem como a prática de jogos e brincadeiras infantis que ponham em risco a integridade de pessoas, bens, instalações e materiais de uso comum;

j) embaraçar e/ou prejudicar, em qualquer momento, e sob qualquer pretexto e forma, a utilização, uso e gozo, por parte dos demais condôminos, das áreas, partes e dependências de uso comum de cada edificação e do condomínio e respeitadas as determinações na *Convenção, Regimento Interno, Normas Gerais e Regulamento de Uso e Conduta*;

k) execução de obras e/ou conserto nas unidades privativas, que impliquem barulhos excessivos, que possam prejudicar a tranquilidade dos demais condôminos, restringindo seu horário entre 09 e 17 horas, de 2ª a 6ª feira; a mudança ou remoção de móveis, utensílios e etc, não será permitida aos domingos e feriados, e aos sábados, após as 15 horas;

l) utilizar rádios, vitrolas, equipamentos de som, amplificadores e alto falantes, televisão ou qualquer outro instrumento musical ou de ruído, de forma a prejudicar o sossego e tranquilidade dos demais condôminos, e de quantos ocupem as unidades do condomínio;

m) o trânsito e permanência de animais de qualquer porte ou tamanho nas áreas, partes ou dependências sociais de uso comum, inclusive pátios internos, recreação, "hall" e elevadores sociais;

n) executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos ou permitir lavagem dos mesmos, em qualquer dependência do setor de garagem.



#### CAPÍTULO IV - DO REGIMENTO INTERNO

**Art. 8** O *Regimento Interno*, disciplinador da conduta interna do Condomínio In Mare Bali Residencial Resort e dos seus usuários, a qualquer título, de suas áreas privativas e comuns, elaborado em separado, constitui parte integrante e complementar deste instrumento, conforme Art. 1334, V do Código Civil Brasileiro, não contrariando as disposições desta *Convenção* que prevalecem para todos os fins e efeitos de direito.

**Parágrafo Primeiro:** No *Regimento Interno* do Condomínio deverá estar expressamente observado que aos condôminos **não será permitido:**

- a) mudar a forma, cor ou aspecto externo da edificação e, particularmente, a fachada do(s) edifício(s);
- b) decorar ou pintar as paredes e esquadrias externas com cores de tonalidades diversas das empregadas na edificação em seu todo, devendo qualquer pintura ser feita com autorização do Síndico, após deliberação dos condôminos;
- c) embaraçar ou embargar o uso das partes comuns ou lançar-lhes detritos, água e impurezas;
- d) empregar qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança das edificações ou prejudicar-lhes a higiene e limpeza;
- e) fechar as varandas por qualquer maneira, bem como instalar toldos ou outras coberturas nas partes externas do(s) edifício(s), afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza nas fachadas, vidros, escadas, "halls" e vestibulos;
- f) cuspir, atirar papéis, pontas de cigarro e detritos nas partes ou coisas comuns do condomínio e do(s) edifício(s);
- g) usar a respectiva unidade autônoma ou alugá-la ou cedê-la para atividades ruidosas ou a pessoas de maus costumes;
- h) remover o pó de tapetes, de cortinas ou partes das unidades autônomas, exceto por meio que impeçam sua dispersão;
- i) estender tapetes ou peças lavadas nas janelas ou lugares visíveis do exterior;
- j) lançar lixo em local não apropriado;
- k) permitir a realização de jogos nas partes comuns ou autônomas do Condomínio;
- l) executar ou permitir que se executem serviços de mecânica, funilaria, ou qualquer conserto de veículos, bem como de lavagem de veículos (exceto a seco),



em qualquer dependência do setor de estacionamento, pois não foram estas projetadas para esse tipo de atividade;

**m)** ter e usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, odorífera, suscetível de afetar a saúde dos demais condôminos e ocupantes das unidades autônomas, ou de que possa resultar o aumento do prêmio de seguro do condomínio;

**n)** utilizar bujões de gás;

**o)** construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções;

**p)** utilizar-se dos empregados do condomínio para seus serviços eminentemente particulares, no horário de trabalho dos mesmos;

**q)** transportar cargas e bagagens nos elevadores sociais, salvo por motivo de força maior a juízo da administradora ou da gerência do prédio.

**Parágrafo Segundo:** Dado às características do **CONDOMÍNIO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"** em seu todo e, de sorte a promover uma maior agilidade e versatilidade operacional e com vistas à melhor convivência, complementar e mais bem explicitará o **Regimento Interno do Condomínio**, o(s) **Regulamento(s) de Uso e Conduta** das diversas áreas e serviços do Condomínio, instrumentos estes a serem formulados somente quando o dia-a-dia do Condomínio mostrar fundamentalmente necessário, cabendo ser elaborado pela Administradora e aprovado(s) pelo Síndico e Conselho Fiscal, de sorte a corrigir e/ou elidir reiteradas faltas ou ainda preencher lacunas do **Regimento Interno do Condomínio**, eventualmente não previstas neste instrumento e, só detectadas no momento da efetiva instalação da vida Condominial, ou ainda, com o fito de manter o Condomínio atualizado quanto às melhores práticas de convívio e sensível às transformações dos valores culturais da sociedade, no tempo, ao qual o Empreendimento encontra-se inserido.

## CAPÍTULO V - DO SÍNDICO

**Art. 9** Os edifícios serão administrados por um único **Síndico**, pessoa física ou jurídica, podendo ser condômino, nos termos desta Convenção, ou pessoa estranha ao Condomínio.

**Parágrafo Primeiro:** Hodiernamente, dado a toda evolução tecnológica, seja de comunicação, de imagem, de dados e voz, coerente com o conceito contemporâneo do próprio condomínio, o **EMPREENDIMENTO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"** não contará com o cargo de subsíndico. De qualquer forma e de sorte a preservar o aspecto contingencial, na eventual ausência e/ou impedimento temporário do Síndico, o presidente do Conselho Fiscal poderá assumir interinamente a função de Síndico.



**Parágrafo Segundo:** O Síndico será assessorado por um Conselho Fiscal, constituído de 03 (três) condôminos (um para cada Ala), e também por uma Administradora (Art. 20 deste instrumento).

**Parágrafo Terceiro: Exceto a Administradora,** todos os membros indicados nos preceitos anteriores serão eleitos em Assembléia Geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleitos, observando o disposto no **Art. 84 e seu § único** adiante.

**Parágrafo Quarto:** Dada às características e conceito operacional do CONDOMÍNIO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT", bem como, visando dar ao CONDOMÍNIO RESIDENCIAL uma gestão profissional e impessoal, as Incorporadoras e os atuais Condôminos, investidos de todos os poderes, desde já, nos termos do Artigo 1348, §§ 1º e 2º do Código Civil Brasileiro, transferem e/ou depositam os poderes de representação e atribuições Administrativas do Síndico, para a Administradora do Condomínio, a ser contratada nos termos do Art. 20 da presente Convenção.

**Parágrafo Quinto:** Nos moldes do parágrafo antecedente e de forma ilimitada, fica desde já determinado que o Síndico poderá, independentemente da realização de assembleia, transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação deste Condomínio, em Juízo ou fora dele, para atuação em audiências cível, trabalhista, criminal e juizados especiais, conforme previsto no § 2º do art. 1348 CC.

**Art. 10** Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições:

a) elaborar e apresentar o orçamento do exercício social, que terá duração de **01 (um) ano**, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subsequente, sendo que o primeiro orçamento será "pro rata" a partir da data da primeira assembleia geral e o 1º dia de abril do ano subsequente, salvo diversa deliberação da Assembléia Geral;

b) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada;

c) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços dos edifícios, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo **previamente** à aprovação do **Conselho Fiscal** as despesas extra-orçamentárias, podendo, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, **independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal**, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;

d) cumprir e fazer cumprir a presente **Convenção, o Regimento Interno e Regulamento de Uso e Conduta**, referentes às áreas comuns, áreas de estacionamento e etc. e as deliberações das assembleias Gerais, podendo, dentro do que vier a ser necessário, alterar o Regimento Interno, após prévia autorização do Conselho Fiscal;



- e) advertir, verbalmente, ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente **Convenção**, Regimento Interno e Regulamentos de Uso e Conduta, bem como, das deliberações das Assembléias Gerais;
- f) receber e dar quitação em nome dos edifícios, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em Instituição Financeira;
- g) efetuar seguro dos edifícios previstos nesta **Convenção**, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão de reconstrução dos edifícios no caso de destruição total ou parcial;
- h) efetuar seguros dos edifícios contra incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros, inclusive o seguro de fidelidade, em razão da estrutura funcional do Condomínio e de cada um dos edifícios que o compõe;
- i) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente, na Lei ou nesta **Convenção**;
- j) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: a) livro de ata da Assembléia Geral e de presença de condôminos na Assembléia Geral; b) livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; c) livro de queixas, ocorrências e sugestões; d) fichário de empregados; e) livro de protocolo e outros que a prática aconselhar; além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas, dentre outros;
- k) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos mencionados livros;
- l) manter guardada durante o prazo de 5 (**cinco**) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa aos edifícios;
- m) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;
- n) emitir e enviar os carnês de cobrança a cada condômino;
- o) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelos edifícios, tais como, telefone, luz, água, gás, esgoto;
- p) quando for o caso, proceder o registro de todos os empregados do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos (INSS, PIS, FGTS, etc.), previstos em lei;



q) enviar cartas de convocação para a Assembléia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos;

r) delegar funções administrativas à Administradora;

(r.1) – as funções que exorbitem da mera administração são indelegáveis, devendo ser exercidas direta e pessoalmente pelo Síndico;

s) juntamente com a Administradora e ouvindo o Conselho Fiscal, representar o Condomínio na prorrogação dos contratos firmados com terceiros referentes aos serviços de que poderão ser dotados os edifícios, inclusive contrato de arrendamento ou de locação se já existentes;

t) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, conforme disposto no artigo 1.348 do Código Civil e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, para o que lhe são conferidos amplos, gerais e ilimitados poderes, e os especiais para receber citação, firmar compromisso, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, inclusive os da causa “ad juditia”, estes a ser substabelecido a advogado habilitado, além das atribuições previstas no Código Civil e na Lei 4591/64, cumprindo-lhe de tudo dar conhecimento ao Conselho Fiscal do Condomínio, na primeira oportunidade;

u) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como cobrar e impor as multas devidas;

v) dar imediato conhecimento à Assembléia Geral a existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

**Art. 11** Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembléia Geral.

**Art. 12** Respeitado o Art. 84 infra, o Síndico poderá ser destituído pela maioria absoluta dos condôminos dos edifícios (50% mais um voto), em Assembléia Geral, para esse fim especialmente convocada.

**Art.13** As funções do Síndico, Conselho Fiscal e dos membros de outros órgãos eventuais são de natureza não remunerada, podendo a Assembléia Geral atribuir natureza remunerada a essas funções, sendo desde já estipulado que, em caso de vir a ser fixada remuneração, esta não poderá em hipótese alguma ultrapassar valor equivalente a 02 (dois) salários mínimos vigentes à época da Assembléia que a instituiu, sendo certo que tal decisão de remuneração dos aludidos cargos, deverá ser renovada a cada novo período de mandato.

**Parágrafo Único:** os termos do artigo 1.348, parágrafo 2º, do Código Civil Brasileiro, o Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, salvo disposição em contrário da Convenção.

**Art. 14** Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções, o Presidente do Conselho Fiscal.



**Parágrafo Único:** O presidente do Conselho Fiscal, assumindo as funções do Síndico, convocará a assembléia Geral, que se reunirá dentro de **20 (vinte) dias** corridos, contados da vacância do cargo, para se proceder a eleição do novo Síndico, sendo que seu mandato será até a realização da próxima Assembléia Geral Ordinária.

## CAPÍTULO VI - DO CONSELHO FISCAL

**Art. 15** O Conselho Fiscal do Condomínio será constituído por 01 (um) membro efetivo e 01 (um) membro suplente para cada uma das Alas, todos condôminos, eleitos em Assembléia Geral Ordinária, para o mandato de 02 (dois) anos, presidido pelo mais idoso dos seus membros e terá como atribuição:

(a) assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;

(b) autorizar o Síndico a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembléia Geral, ressalvado o disposto no Art. 10º, letra "c" desta **Convenção**;

(c) respeitado o art. 19 da presente Convenção, emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as já que a ele poderá ser dada esta incumbência, nos termos do Art. 1356 do Código Civil Brasileiro;

(d) comunicar aos condôminos irregularidades praticadas pelo Síndico, e por este não corrigida;

(e) dar parecer sobre a necessidade e oportunidade de despesas extraordinárias;

(f) aprovar alterações no Regimento Interno e Regulamentos de Uso e Conduta, elaborados pela Administradora, que forem necessários, para uso das áreas comuns de uso não exclusivo e recreativas do Condomínio, se houver, sem disposições contrárias aos preceitos dessa **Convenção**, o qual obrigará a todos os Condôminos.

**Art. 16** No caso de vacância do cargo de Conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembléia Geral.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer um dos membros do Conselho Fiscal é apto a substituir o Síndico, no caso de vacância deste cargo, independentemente do tempo decorrido do exercício da função para o qual foi eleito.

**Parágrafo Segundo:** Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembléia Geral será convocada (**Art. 27**) para proceder a nova eleição, observando o disposto no **Art. 31**, parágrafo terceiro desta **Convenção**.



**Art. 17** O Conselho Fiscal se reunirá sempre que os interesses do Condomínio exigir, devendo o Síndico e o representante da administradora estar sempre presente às reuniões. As decisões do Conselho Fiscal serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, obedecido o estabelecido, no que couber, para as da Assembléia Geral.

**Art. 18** Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Fiscal não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Fiscal, este poderá recorrer à Assembléia Geral.

**Art. 19** Dado às características e conceito operacional do **CONDOMÍNIO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"**, o Conselho Fiscal contratará em nome do Condomínio e as expensas também do Condomínio, até 31 (trinta e um) de Janeiro do ano seguinte, a verificação das contas condominiais, através da empresa de auditoria especializada e de reputação ilibada, reconhecida pelo mercado, com registro na CVM (Comissão de Valores Mobiliários) a qual deverá apresentar ao Conselho Fiscal, suas considerações, avaliações, estudos e recomendações sobre as contas avaliadas.

**Parágrafo Primeiro:** Considerando o disposto no artigo 19 supra, o Conselho Fiscal emitirá seu parecer sobre as contas do Síndico, conforme item "c" do Artigo 15, com base exclusivamente em parecer técnico de Empresas de Auditoria idônea e especializada, para esse fim contratado pelo **CONDOMÍNIO**, nos termos do parágrafo anterior, sendo seu custo, considerado sempre despesas ordinárias de **CONDOMÍNIO**.

**Parágrafo Segundo:** Consoante ao que dispõe o artigo 19 caso o Conselho Fiscal não indique e/ou diligencie para a contratação de empresa de auditoria em nome do Condomínio, dentro do prazo regimental, fica o Síndico obrigado a notificar o Conselho Fiscal sobre o descumprimento da obrigação, dando um prazo de 20 (vinte) dias corridos para fazê-lo, sobre pena de tal responsabilidade, ser cumprida pelo próprio Síndico do Condomínio.

**Parágrafo Terceiro:** Caso a Assembléia Geral Ordinária do Condomínio, por qualquer motivo, não institua o Conselho Fiscal, conforme facultado no Art. 1.356 do Código Civil Brasileiro, a Assembléia aprovará ou não as contas do Síndico, com base exclusivamente em parecer técnico de Empresas de Auditoria idônea e especializada, para esse fim contratado pelo **CONDOMÍNIO**.

## CAPÍTULO VII - DA ADMINISTRADORA

**Art. 20** A Administradora do Condomínio, que será necessariamente a Operadora dos serviços, escolhida conforme estabelecido nos **Arts. 21 e 22**, terá as funções administrativas que lhe forem atribuídas nesta **Convenção** e as delegadas pelo Síndico, devendo orientar e organizar o Condomínio, obedecendo o disposto nesta **Convenção**.

**Art. 21** A Administradora, que deverá ser empresa especializada no setor de hotelaria e serviços de conforto, prestará seus serviços por períodos máximos de 02 (dois) anos, respeitado o disposto no **Art. 84**, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.



**Art. 22** Dada as características conceituais e operacionais do empreendimento de sorte a viabilizar a instalação do conceito desenvolvido exclusivamente para o Condomínio **IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT**, bem como para a efetiva implantação e amadurecimento das operações do complexo imobiliário, nos **04 (quatro) primeiros anos** de atividade do Condomínio, ou seja, durante **a primeira e a segunda gestão**, contados a partir da data de Assembléia de Instalação do Condomínio, a Incorporadora, representando o Condomínio, contratará a Administradora. **A partir do 5º (quinto) ano**, em Assembléia Geral Ordinária, desde que por conveniência do Condomínio, os condôminos poderão escolher outra Administradora dentre as empresas especializadas em administração de condomínios, com serviços característicos, como os previstos nesta **Convenção**, para um **período de 02 (dois) anos**, sendo permitida a prorrogação deste prazo por iguais períodos, fixando-lhe a respectiva remuneração. O pagamento deverá ser efetuado pelo Condomínio à Administradora, até o dia **05 (cinco) de cada mês**. O contrato entre o Condomínio e a Administradora deverá obedecer aos termos desta **Convenção**, e em especial aos constantes deste item.

**Parágrafo Primeiro:** Além dos demais expressamente previstos nesta **Convenção**, constituem deveres e atribuições da Administradora:

- a) contratar, nos limites desta **Convenção**, coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, apresentando relatórios periódicos ao Síndico, quanto aos aspectos de limpeza, conservação e qualidade de serviços;
- b) proceder à administração geral e defender os interesses do Condomínio, fazendo observar a **Convenção, Regimento Interno e Regulamento de Uso e Conduta**, bem assim, as deliberações tomadas nas Assembléias;
- c) admitir e demitir funcionários e empregados para a coletividade condominial, inclusive os necessários à prestação dos serviços convencionados dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento anual, dando conhecimento ao Síndico, e na falta deste do Conselho Fiscal. Fica facultado à Administradora, ao invés de admitir individualmente os funcionários do Condomínio, firmar contrato com empresa especializada para a prática dos serviços convencionados, contrato esse que poderá abranger a prestação de serviços mediante fornecimento de pessoal, máquinas, equipamentos e material necessários aos serviços. A contratada, neste caso, poderá ser a própria Administradora, desde que comprove capacidade para tanto;
- d) a seu critério, contratar em nome próprio ou do condomínio, o Supervisor de Serviços dedicado do prédio, definindo sua remuneração que ocorrerá sempre por conta do condomínio, desde que aprovado pelo Síndico e pelo Conselho Fiscal.
- e) autorizar as despesas extraordinárias, até o máximo de 5% (cinco por cento) do orçamento anual, com a prévia autorização do Síndico, do Conselho Fiscal e da Assembléia Geral, respectivamente. A Administradora poderá, com prévia autorização do Síndico, proceder às despesas normais de custeio não previsto no orçamento inicial, e que excedam os valores totais orçados, **desde que não ultrapassem 20% (vinte por cento) das**



**despesas previstas para o mês em curso.** Ultrapassando este valor, o excedente deverá ser submetido à aprovação da Assembléia Extraordinária para esse fim convocada;

**f)** contratar e manter em dia, com a anuência do Síndico, os seguros dos edifícios, contra incêndio, pela responsabilidade civil contra terceiros e dos empregados, por acidentes de trabalho, inclusive de danos causados por seus empregados a condôminos;

**g)** às expensas do Condomínio, pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo prédio, tais como telefones, luz, água e esgotos;

**h)** rubricar e manter em seu poder, como depositário, o Livro de Presença e de Atas das Assembléias Gerais, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo, ou conforme orientação do Síndico;

**i)** impor, diretamente aos condôminos, a fiel observância da **Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Usos e Condutas do Condomínio**, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas;

**j)** admitir, demitir, dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir os funcionários e empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada;

**k)** elaborar o orçamento para cada exercício, justificando-o e submetendo-o ao Síndico para que este o aprove e apresente ao Conselho Fiscal, para posterior apresentação e aprovação em Assembléia Geral, que deverá ser realizada até o 60º (sexagésimo) dia anterior ao término de cada exercício, emitindo e enviando os carnês de cobrança a cada proprietário, enquanto a Assembléia para a aprovação das contas deverá ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias do exercício anterior;

**l)** cobrar, inclusive judicialmente as quotas, multas e demais contribuições devidas pelo condômino, dando-lhes a conveniente aplicação, prestando orientação e assessoria jurídicas, excluídos os procedimentos contenciosos que serão propostos e acompanhados pelos advogados contratados e pagos pelo Condomínio;

**m)** administrar os serviços, sejam básicos ou opcionais, e tudo mais que seja de interesse da coletividade condominial, prestando-lhes conta de sua administração, anualmente em Assembléia Ordinária;

**n)** abrir, movimentar e encerrar contas bancárias;

**o)** por si ou por quem assim livremente determinar, providenciar em boa ordem a escrituração das despesas de coletividade condominial, em livros adequados, lançado todas as operações relativas à administração do Condomínio;

**p)** disponibilizar ao Síndico e ao Conselho Fiscal, mensalmente e a cada condômino, trimestralmente, o demonstrativo das contas do Condomínio;



q) manter em seu poder, como depositário o arquivo do Condomínio e os livros de sua contabilidade, inclusive os relativos aos exercícios findos, fornecendo cópias autenticadas ao condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo ou conforme orientação do Síndico;

r) propor ao Síndico e aos membros do Conselho Fiscal, a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, bem como a instituição de outras além das previstas na **Convenção, Regimento Interno e Regulamento de Uso e Conduta;**

s) entregar ao Síndico todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio, quando encerrada sua administração;

t) proceder, quando for o caso, ao registro de todos os funcionários do Condomínio nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de impostos, encargos e benefícios (INSS, PIS, FGTS, etc.) previstos na legislação;

u) fiscalizar permanentemente as áreas comuns, arrendadas ou locadas a terceiros do Condomínio, no que tange à limpeza, conservação, qualidade dos serviços, qualidade dos produtos, preços e emitindo relatórios periódicos ao Síndico, homologando previamente e a seu critério, empresa, prestadores de serviços que atenda operacionalmente o condomínio e condôminos, sobretudo como forma de segurança da coletividade condominial;

v) manter os Livros de Reclamações do condomínio, assim como dos serviços prestados por terceiros, em local de fácil acesso, com respectiva indicação, ficando a Administradora obrigada a assinar sob cada reclamação, através do seu representante, dando ciência e tomando as devidas providências;

w) fica a administradora obrigada a apresentar qualquer documento relativo ao Condomínio, no que tange ao recolhimento de impostos, encargos ou benefícios, extratos bancários, ou documentos contábeis de qualquer natureza, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas da solicitação pelo Síndico;

x) submeter à prévia apreciação do Síndico todo e qualquer contrato de manutenção, conservação ou convênios que venham a ser necessários;

y) enviar cartas de convocação para as Assembléias, elaborar as atas destas, providenciando os respectivos registros e enviando cópia aos condôminos, correndo as despesas por conta do Condomínio, a título de despesa ordinária; e,

z) prestar assistência jurídica ao Condomínio sempre que necessário em qualquer circunstância, correndo as despesas por conta do Condomínio.

**Parágrafo Segundo:** A Administradora e o Condomínio têm a obrigação do cumprimento dos termos do contrato de administração condominial entre eles firmado, e qualquer infração às suas cláusulas dará à parte lesada, pelo descumprimento, o direito de notificar por escrito a outra parte, mediante carta registrada, na qual será especificada a natureza da infração. Recebida a notificação, deverá a parte infratora tomar as providências necessárias para as



soluções adequadas ou efetuar as indenizações devidas, dentro de **30 (trinta) dias**, contados da data do recebimento da notificação. No caso de ausência de reparação no prazo ora estipulado, a parte lesada poderá dar o referido contrato como rescindido, sem prejuízo das reivindicações legais ou contratuais que lhe caibam e sem que, por isso, fique devedor de qualquer indenização, a outra em razão da rescisão antecipada.

**Parágrafo Terceiro:** Em qualquer hipótese de extinção do contrato de admissão de administração condominial, a Administradora disporá de 90 (noventa) dias para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil.

**Parágrafo Quarto:** Se a partir da data da assinatura do contrato de administração condominial, a Administradora for colocada, sem justo motivo, na impossibilidade de receber, nas datas previstas, qualquer uma das quantias devidas, a qualquer título, a Administradora poderá no prazo de **30 (trinta) dias, após notificar o Condomínio**, mediante carta registrada com aviso de recebimento, rescindi-lo, sem prejuízo para a Administradora de recorrer ao competente processo para a cobrança do que lhe for devido, bem como para pleitear indenização pelas eventuais perdas e danos que tenham decorrido dessa rescisão imotivada.

**Parágrafo Quinto:** Em qualquer hipótese de extinção do contrato de administração condominial, a Administradora **disporá de 90 (noventa) dias** para o encerramento e devida prestação de contas, seja dos recursos confiados a sua guarda, seja dos serviços de caráter contábil, realizando-se, às expensas do condomínio e, assim consideradas como despesas ordinárias, uma auditoria para verificação das contas apresentadas pela Administradora.

**Parágrafo Sexto:** Concluindo a auditoria pela exatidão das contas condominiais, apresentadas pela Administradora, a quitação das obrigações desta no exercício de suas atribuições e no cumprimento de seu contrato, considerar-se-ão realizadas, independentemente de outra formalização.

**Parágrafo Sétimo:** Tendo em vista as características operacionais do Condomínio, e de sorte a não ocorrer solução de continuidade nas operações do Empreendimento, o Condomínio garantirá livre acesso aos representantes e/ou prepostos da Administradora, nas dependências do próprio Condomínio, até findo e entregue a prestação de contas Condominiais, relativo ao encerramento das atividades da Administradora.

**Art. 23** A empresa Administradora terá remuneração fixada em contrato específico. Tal remuneração poderá ser calculada sobre o valor mensal orçado de gastos do condomínio.

**Art. 24** A empresa Administradora deverá manter conta individual em estabelecimento bancário, aberta em nome do Condomínio de Utilização do Condomínio, ficando desde já, autorizada a movimentar a referida conta.

**Parágrafo Único:** A administradora, que será pessoa jurídica, terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico, e procederá de acordo com as suas determinações, mediante aprovação da Assembléia Geral.



## CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLÉIA GERAL

**Art. 25** Os condôminos reunir-se-ão em Assembleias Gerais Ordinárias e em Assembleias Gerais Extraordinárias, sempre que necessário à discussão, deliberação e aprovação de assuntos específicos de interesse comum de cada bloco e geral do Condomínio.

**Parágrafo Único:** O(s) convocante(s) providenciará (ão) que as Assembleias Gerais sejam sempre realizadas nas dependências das torres do condomínio, sendo vetada a realização em outro local.

**Art. 26** A convocação da Assembleia Geral será efetuada :

- a) pelo Síndico;
- b) pelo Conselho Fiscal, ou
- c) por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  **(um quarto) dos votos do Condomínio.**

**Parágrafo Primeiro:** Se por qualquer motivo, a Assembleia não se reunir, qualquer condômino poderá requerer em juízo que se decida a respeito dos assuntos da ordem do dia apresentada na respectiva convocação.

**Parágrafo Segundo:** Conforme dispõe o Art. 1.354, do Código Civil, a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**Art. 27.** A Assembleia Geral será convocada por meio de Edital de Convocação colocado em local visível do Condomínio, e enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, para o endereço registrado no próprio Condomínio, e com **antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos, contados da postagem ou protocolo da convocação.**

**Parágrafo Primeiro:** No Edital de Convocação constará, ainda que abreviadamente, a ordem do dia, sobre a qual deliberarão os presentes, e mais o item assuntos gerais e de interesse do Condomínio.

**Parágrafo Segundo:** Também serão indicados no Edital de Convocação o dia, a hora e o local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que, não havendo quorum suficiente para instalação da Assembleia Geral, em primeira convocação, a segunda se fará **30 (trinta) minutos após.**

**Parágrafo Terceiro:** Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral, tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou, por delegação deste, pela Administradora, e que se refira, especificamente, a esse mesmo condômino.



**Parágrafo Quarto:** Para instalação da Assembléia Geral será observado o seguinte “quorum”, conforme o disposto nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil:

**(a) primeira convocação:** por maioria de votos dos condôminos presentes quites em relação às despesas e multas condominiais, que representem, pelo menos, metade do total dos votos do condomínio, salvo quando exigido “quorum” especial;

**(b) segunda convocação:** que será realizada sempre 30 (trinta) minutos após a primeira, com qualquer número de votos dos condôminos, salvo quando exigido “quorum” especial;

**Parágrafo Quinto:** Poderá tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhe tenham sido impostas, não podendo, no entanto, manifestar-se e nem votar, salvo na hipótese de matéria a exigir “quorum” qualificado de 2/3 (dois terços) ou da unanimidade, quando todos os condôminos poderão votar, quer estejam ou não em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 28** As Assembléias serão dirigidas por mesa composta por um Presidente, escolhido entre os condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Administradora, na pessoa de seu representante.

**Parágrafo Único:** Caberá, ainda ao Presidente da Assembléia Geral:

**a)** examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

**b)** examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembléia Geral, enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado;

**c)** dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;

**d)** suspender a reunião, em face do adiantamento da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriados; e,

**e)** encerrar o livro de Registro de Presença e assinar o livro de ata da Assembléia Geral.

**Art. 29** Dos trabalhos e deliberações da Assembléia Geral será lavrada ata em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição, apenas, das deliberações tomadas, desde que:

**a)** os documentos ou propostas submetidos à Assembléia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente,



autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio; e,

**b)** a mesa, a pedido do condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto, dissidência ou protesto apresentado.

**Parágrafo Primeiro:** A ata da assembléia Geral será lavrada, preferencialmente, pelo representante da Administradora ou na impossibilidade deste, por outra pessoa de livre indicação do Presidente da Assembléia Geral, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Segundo:** Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta **Convenção** será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

**Parágrafo Terceiro:** Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de **08 (oito) dias da data da Assembléia Geral**, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de **08 (oito) dias**, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

**Parágrafo Quarto:** A manifestação em contrário, por parte de algum condômino, significará recurso à próxima Assembléia Geral, muito embora a decisão deverá ser obedecida, desde logo, por todos os condôminos, inclusive pelo impugnante.

**Art. 30** A Assembléia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e, a ela caberá, principalmente:

**a)** apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico, e relatório das atividades da Administradora, tudo relativamente ao exercício social anterior;

**b)** fixar o orçamento anual para o exercício social vincendo e a forma de cobrança das respectivas despesas de condomínio. Caso haja dúvida das partes a respeito de qualquer ponto relevante do orçamento, a Administradora continuará administrando o condomínio, estritamente em relação aos pontos não aprovados, de acordo com o orçamento referente ao exercício anterior, acrescida das modificações qual julgar necessárias, de acordo com sua experiência profissional, e necessidades do Condomínio;

**c)** eleger o Síndico e os membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos;

**d)** impor multa a condômino;

**e)** conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Fiscal; e,

**f)** decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da Ordem do Dia.



g) escolher a Administradora do Condomínio e autorizar o Síndico e o Conselho Fiscal a efetiva contratação da mesma, ressalvado o que dispões os Artigos 21 e 22 da presente Convenção.

**Parágrafo Único:** A Assembléia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) matéria específica da Assembléia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou que tenha surgido posteriormente;
- b) alteração da presente **Convenção**;
- c) destituição do Síndico e/ou dos membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão; e,
- d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembléia Geral Ordinária.

**Art. 31** Na forma do disposto na parte final do parágrafo único, do Art. 1352 do Código Civil, convencionou-se que, para efeito de "quorum" e deliberação das assembleias gerais, cada condômino representará 1 (um) voto e terá direito a tantos votos quantos forem às unidades autônomas que lhe pertençam de direito, independentemente da fração ideal que toca à sua unidade no condomínio, no terreno, ou demais partes, áreas e coisas comuns do condomínio, sendo que os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos, salvo as hipóteses previstas no **Art. 35**, letras "a", "b", "c", "d" e "e" **Art. 36** letra "a", desta **Convenção**.

**Art. 32** As decisões das Assembleias Gerais, tomadas, e cada caso, pelo quórum estabelecido por esta Convenção obrigam a todos os condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, residentes e ocupantes ou não do condomínio, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo aos membros da administração executá-las e fazê-las cumprir.

**Parágrafo Primeiro:** Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao Presidente da Assembléia Geral.

**Parágrafo Segundo:** Todo condômino terá direito a fazer uso da palavra, concedendo ou não apartes, bem como fazer declarações de voto em separado, e solicitar sua menção em ata.

**Parágrafo Terceiro:** Salvo as exceções previstas expressamente nesta **Convenção**, as assembleias gerais decidirão por maioria dos votos dos condôminos presentes e que estejam em plena posse de seus direitos, respeitados os dispositivos deste instrumento.

**Art. 33** Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma que represente as demais na Assembléia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente **Convenção**, inclusive do direito de voto.



**Art. 34** O condômino poderá fazer-se representar na Assembléia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembléia Geral ou diretamente com o Presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

**Parágrafo Primeiro:** Conforme disposto no artigo supra, é lícito o condômino fazer-se representar nas assembleias por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que:

(a) não seja membro do Conselho Fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau;

(b) que cada procurador represente no máximo a 05 (cinco) condôminos, sendo vedada à presença de procuradores que representem número superior a este, o que, em ocorrendo, determinará com que deva o procurador escolher apenas 05 (cinco) das procurações, restando os demais como ausentes.

**Parágrafo Segundo:** A critério do Síndico, ou Presidente da Assembléia Geral, poderá ser dispensado o reconhecimento da firma na procuração, quando por instrumento particular.

**Art. 35:** Será exigido voto unânime dos condôminos titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:

(a) eventual modificação e obras na estrutura, fachadas e aspecto arquitetônico do condomínio;

(b) eventuais decisões que alterem, no todo ou em parte, o direito de propriedade dos condôminos e suas unidades autônomas, bem como demais áreas, partes e coisas de propriedade comum;

(c) construção nova que implique em outro pavimento, ou no solo comum em outro condomínio, destinado a conter novas unidades imobiliárias (Art. 1.343, do Código Civil);

(d) eventual demolição de edifício ou sua alienação por qualquer forma, inclusive áreas, partes e coisas comuns a cada edifício, ao terreno condominial e suas áreas verdes;

(e) a mudança de destinação do condomínio ou da unidade imobiliária e, modificação do conceito operacional personalizado, concebido pela Marca **Facilities Resort**, para o Empreendimento **IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT**.

**Art. 36** Será exigido o voto mínimo que representem a maioria de 2/3 (dois terços) dos condôminos, titulares de direitos sobre unidades autônomas, nas deliberações e aprovação de:



(a) - eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações desta **Convenção** de Condomínio, inclusive no tocante à utilização das vagas de garagem (art. 1.351, do Código Civil);

(b) - realização de obras voluptuárias (art. 1.341, do Código Civil);

(c) - realização de obras em partes comuns, em acréscimos às já existentes a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, desde que não prejudique a utilização das partes comuns ou das unidades autônomas (art. 1341, 1342 e 1351 do Código Civil), ressalvado o disposto no parágrafo 2º do Art. 5º e no art. 8º desta **Convenção**;

**Parágrafo Primeiro:** Se a obra for necessária e urgente ao condomínio, e houver omissão do Síndico, qualquer condômino, quando o primeiro for omissor, poderá realizá-la, independentemente da aprovação da Assembléia.

**Parágrafo Segundo:** Se a obra urgente e necessária for realizada pelo condômino, às suas expensas próprias, deverá ser reembolsado pelo condomínio ou por todos os condôminos do Condomínio, desde que comprovada a necessidade de sua realização e dos gastos efetuados, considerando-se, para tanto, o local de sua realização.

**Art. 37** Será exigido o voto mínimo de condôminos que represente a maioria simples dos condôminos, presentes nas Assembléias nas deliberações e aprovação de:

(a) eleição do Síndico, e membros do Conselho Fiscal do condomínio;

(b) eventual substituição, emenda, supressão ou acréscimo e quaisquer outras modificações do Regimento Interno do condomínio;

(c) “orçamentos-programa” para o exercício seguinte, fixação das quotas-partes normais, ordinárias e/ou extraordinárias e contratação de seguros em geral;

(d) contas de receitas e de despesas de custeio normais, ordinárias e/ou extraordinárias do exercício findo, anualmente apresentado pela administração;

(e) Recursos apresentados por condôminos pela aplicação de multas pecuniárias a eventuais infrações e/ou inobservância desta **Convenção, Regimento Interno e Regulamento de Uso e Condutas** do Condomínio;

(f) Em segunda e última convocação, nos assuntos constantes do artigo anterior, uma vez não atingido o quorum previamente fixado;

(g) Imposição de multa por não cumprimento reiterado dos deveres perante o condomínio, ou por reiterado comportamento anti-social, gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores;

(h) Outros assuntos e resoluções não especificamente prevista neste capítulo;



**Parágrafo Único:** É facultado a qualquer condômino solicitar que as deliberações em segunda e última votação sejam por aclamação dos condôminos presentes as Assembleias Gerais;

**Art. 38** Será exigido o voto mínimo de condôminos que represente a maioria absoluta das unidades autônomas do condomínio nas Assembleias Gerais, na deliberações e aprovações de:

**a)** eventual re-edificação ou reconstrução em caso de ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação;

**(b)** realização de eventuais obras e benfeitorias úteis em geral.

**(c)** destituição do síndico Geral que praticar irregularidades, não prestar contas ao condomínio, desde que a Assembléia tenha sido convocada para essa finalidade (art. 1.349 do Código Civil)

**Parágrafo primeiro:** O condômino que não se interessar pela reconstrução, poderá eximir-se das respectivas despesas alienando os seus direitos e outros condôminos, mediante avaliação judicial.

**Parágrafo Segundo:** Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, o montante apurado será rateado entre os condôminos proporcionalmente ao valor das suas unidades autônoma.

## CAPÍTULO IX - DO SEGURO

**Art. 39** O Condomínio é obrigado a proceder aos seus seguros, e assim mantê-los, sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidade autônomas e o total das partes comuns, com respectivos valores, inclusive de responsabilidade civil contra terceiros e danos a condôminos.

**Parágrafo Único:** Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que porventura, realize na sua unidade autônoma e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

**Art. 40** Fica fazendo parte integrante da presente **Convenção**, como se cláusulas desta fossem, as disposições do Art. 1357 e parágrafos do Código Civil (Lei 10.406/2002), bem como os Artigos 13 a 18, do Capítulo IV, do Título I, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

**Art. 41** No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo,



se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro, proporcionalmente às respectivas frações ideais.

## CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

**Art. 42** Cada condômino, na proporção de suas frações ideais de terreno, participará de todas as despesas do condomínio, de acordo com o orçamento fixado para o exercício social, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 05 (cinco) dias de cada mês a que correspondam e após o recebimento do aviso da Administradora, expedido para o endereço do condômino registrado no **CONDOMÍNIO**, salvo se o vulto das despesas aconselhar seja feito o recolhimento em prestações, com a autorização do Síndico, da Administradora ou do Conselho Fiscal, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos.

**Parágrafo Primeiro:** As quotas das despesas de condomínio serão devidas pelos condôminos, uma vez instalado o condomínio de utilização do **CONDOMÍNIO IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT**, o que se caracterizará, pela emissão do documento de "Habite-se", independentemente de qualquer outra formalidade, expedido pelos órgãos competentes, mesmo que os condôminos ainda não tenham recebido as respectivas unidades autônomas.

**Art. 43** São consideradas despesas de responsabilidade dos condôminos, mas não exclusivamente:

- a) tributos incidentes sobre as partes comuns do Condomínio;
- b) prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) remuneração da Administradora, inclusive com o fornecimento de mão-de-obra, máquinas e equipamentos, perícias, auditorias e, material de limpeza, se houver;
- d) salários, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio;
- e) despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações e equipamentos de propriedade e uso comuns, inclusive na hipótese do Art.47;
- f) despesas de luz, energia elétrica, água, gás, esgoto e telefone do Condomínio;
- g) despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção do Condomínio, e tudo mais que interessa ou tenha relação com as partes e coisas comuns ou que os condôminos deliberarem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o Fundo de Reserva;



**h)** custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporária ou permanente a serviço apenas de algum condômino.

**i)** taxas pré-operacionais e de implantação do condomínio, conforme orçamento elaborado pela Administradora e estabelecimento no contrato de Administração;

**j)** outras, não especificadas, mas que sejam necessárias ao funcionamento normal do **Condomínio** e ao desenvolvimento de suas atividades e serviços;

**k)** despesas referentes à relação de pertences (RP1) das áreas comuns, com itens envolvidos na fase pré-operacional e operacional do Empreendimento.

**Parágrafo Primeiro:** Conforme disposto no artigo 43, letra "k", após orçamento aprovado previamente pelos Incorporadores, fica a administradora autorizada a emitir boleto de cobrança e encaminhar aos condôminos, referente às despesas da relação de pertences (RP1) das áreas comuns do Condomínio, 02 (dois) meses antecedentes da Assembléia de Instalação de Utilização do Condomínio, a fim de implantar e entregar todas as áreas comuns devidamente equipadas (equipamentos operacionais - ex.: vassouras, lixeiras, material de limpeza, e etc.) e prontas para o uso dos condôminos, quando da Instalação do Condomínio.

**Parágrafo Segundo:** A prestação de contas referente a essas despesas, serão apresentadas em separado das despesas correntes do condomínio. O balancete de prestação de contas referente a essas despesas deverá ser apresentado ao Conselho Fiscal do Condomínio, 90 dias após a assembléia de instalação do Condomínio de Utilização.

**Parágrafo Terceiro:** Conforme dispõe o Art. 1344 do CC, ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

**Art. 44** As despesas extraordinárias deverão ser submetidas à aprovação do Síndico, Conselho Fiscal ou Assembléia Geral salvo o disposto na letra "c" do Art. 15 marcando o Síndico prazo para resposta e avocando a decisão, caso o Conselho Fiscal não se manifeste no prazo concedido.

**Parágrafo Único:** O limite para os gastos extraordinários fica, desde já fixado no valor correspondente a 10% (dez por cento) do orçamento anual.

**Art. 45** O condômino, que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar.

**Art. 46** Os condôminos suprirão a Administradora das quotas com que tenham de concorrer para as despesas comuns aprovadas em Assembléia Geral, na forma em que nela ficar decidido, se for alterada à disposição geral constante do **Art. 42**.

**Art. 47** As obras, que interessam à estrutura integral do prédio, serão feitas mediante orçamento prévio obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado pelo Síndico, que ficará encarregado de mandar executá-las.



**Parágrafo Único:** O condômino é responsável pelos danos a que der causa, seja nas coisas e partes comuns dos edifícios, seja nas unidades autônomas de outros condôminos.

**Art. 48** As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do condômino responsável.

**Art. 49** A renúncia de qualquer condômino de seus direitos, em hipótese alguma, valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de seus deveres e, principalmente, do pagamento dos encargos a que ficar obrigado.

## CAPITULO XI - DO FUNDO DE RESERVA

**Art. 50** *Conforme dispõe a Art. 9º, parágrafo 3, letra j, da Lei nº 10.406*, será obrigatória a constituição de um fundo de reserva para o Condomínio, integralizado na forma deste instrumento, para atender as eventuais obras, serviços de manutenção e conservação, e outros, além das áreas, partes e coisas comuns ao edifício, e as áreas, partes e coisas comuns do condomínio, urgentes, imprevistas e inadiáveis, e não constantes dos respectivos “orçamentos-programas” anuais.

**Parágrafo Único:** As importâncias referentes ao fundo de reserva serão depositadas em conta corrente específica, em banco em conta poupança, movimentada pelo Síndico e/ou Administradora do Condomínio.

**Art.51** Fica criado o Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) **5% (cinco por cento)** da contribuição mensal de cada condômino;
- b) juros moratórios e multas previstas nesta **Convenção**, e que venham a ser cobradas dos condôminos; e,
- c) **20% (vinte por cento)** do saldo verificado no orçamento de cada exercício social.
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio Fundo de Reserva.

**Art. 52** O Fundo de Reserva fica limitado ao valor que corresponder no mínimo a 20% (vinte por cento) e no máximo 50% (cinquenta por cento) do total das despesas ordinárias a ser rateado no ano (exercício).

**Art. 53** O Síndico, desde que autorizado pelo Conselho Fiscal, poderá utilizar o Fundo de Reserva para a execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.



**Art. 54** Ressalvado o disposto no artigo anterior, a Assembléia Geral deliberará sobre a utilização do Fundo de Reserva, na forma do **Art. 30, letra "a"**.

## CAPITULO XII - DAS PENALIDADES

**Art. 55** O condômino que não efetuar o pagamento de sua contribuição para despesas de condomínio, na proporção de suas frações ideais de terreno ficará sujeito ao pagamento dos juros de mora de 5% (cinco por cento) ao mês, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento) sobre o montante devido, e honorários de advogados (a ser arbitrado pelo juiz), se constituído para a respectiva cobrança, judicial ou extrajudicial, encargos esses que incidirão sobre os valores das contribuições e/ou outras obrigações em atraso, de acordo com os critérios estabelecidos nesta **Convenção**.

**Parágrafo Primeiro:** Além dos acréscimos previstos no art. 1.336, § 1º do Código Civil, o condômino que não honrar com o pagamento de sua quota condominial de forma tempestiva, estará sujeito à negativação perante aos órgãos de proteção ao crédito, encaminhamento a protesto, além do pagamento da verba honorária em caso de cobrança judicial e extrajudicial, estes conforme determina o art. 389 do Código Civil.

**Parágrafo Segundo:** Atualmente, e por força do disposto no art. 1336, 1º, do Código Civil, a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento), se e enquanto não majorada por lei.

**Parágrafo Terceiro:** Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que deixar de cumprir reiteradamente com os deveres contidos no art. 1.336 incisos II a IV, sofrerá a imposição de multa, nos seguintes critérios de reiteração do descumprimento:

- 3 a 5 meses - multa de uma quota condominial vigente na época da aplicação
- 6 a 8 meses - multa de duas quotas condominiais vigentes na época da aplicação
- 9 a 12 meses - multa de três quotas condominiais vigentes na época da aplicação
- Acima de 12 meses - multa de cinco quotas condominiais vigentes na época da aplicação

**Art. 56** A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta **Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Uso e Conduta**, tornará o condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico e/ou Administradora que, se não atendida no prazo de **03 (três) dias**, será convertida em multa, correspondente a 20% (vinte por cento) de sua quota condominial mensal, independentemente das perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de reincidência em infração a essa **Convenção**, dentro do mesmo exercício, seja ela genérica ou específica, a multa determinada neste artigo terá



acréscimo de **50% (cinquenta por cento)**, independente de perdas e danos sob sua responsabilidade que forem apurados.

**Art. 57** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, sejam aqueles genericamente previstos na Lei, sejam os definidos nesta Convenção, no Regimento Interno e no Regulamento de Uso e Condutas, poderá, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos condôminos restantes, tomada em Assembléia especialmente convocada, ser constringido a pagar multa correspondente até o quántuplo no valor atribuído à contribuição para despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração. Referida multa poderá ser elevada para o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais se o seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais integrantes do condomínio, independentemente das perdas e danos, em qualquer dos casos supra, sob sua responsabilidade que forem apurados.

**Art. 58** O condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação e/ou deixar de dar as suas unidades autônomas a mesma destinação da edificação e/ou, ainda, utilizá-las de modo prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, ou aos bons costumes, pagará ao condomínio uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes o valor de suas contribuições mensais, inclusive indenização por perdas e danos comprovadamente originários de sua ação ou omissão faltosa.

**Art. 59** As multas acaso aplicadas e não solvidas voluntariamente poderão ser cobradas judicialmente, ao rito sumário, conforme estabelecido no artigo 275, II, letra "b", do Código de Processo Civil.

**Art. 60** Se o agente infrator for inquilino ou a terceiro que se sirva, ou utilize, a qualquer título, das dependências, áreas e partes comuns, as sanções serão aplicadas ao respectivo condômino proprietário ou promitente proprietário, conforme Art 5º desta *convenção*, assegurando-lhe o direito de regresso contra aquele.

**Art. 61** As penalidades pecuniárias aplicadas aos condôminos faltosos, por infração ou inobservância desta *Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Uso e Condutas*, serão aplicadas pelo Síndico, através da Administradora, observados os demais preceitos desta *Convenção*.

**Parágrafo Primeiro:** A aplicação de penalidade pecuniária será sempre precedida de advertência por escrito ao infrator ou infratores.

**Parágrafo Segundo:** A qualquer tempo, após advertência por escrito, caberá ao infrator ou infratores o direito de defesa, por escrito, sendo-lhe também facultado o direito de defesa oral na reunião do Conselho Fiscal, se assim o solicitar.

**Art. 62** Das decisões do Conselho Fiscal caberá recurso à Assembléia Geral Extraordinária que, no caso da espécie, somente será realizada para discussão do assunto, se convocada nos estritos termos deste instrumento, não sendo permitida a inclusão, na ordem do dia, de outros assuntos.



**Art. 63** O direito à defesa, escrita ou oral, após a aplicação da penalidade pecuniária imposta ao infrator ou infratores, somente será considerada após o recolhimento da importância ou valor cominado, e lhe será devolvido, sem quaisquer acréscimos, caso comprovadamente venha a ser considerado indevido, ou assim o determinar a Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada.

**Art. 64** A aplicação de pena de advertência ou de multa pecuniária para uma falta, irregularidade ou inobservância aos preceitos em vigor, não ilide a aplicação de pena de advertência e de multa pecuniária para outras faltas, irregularidades e/ou inobservância a outros itens deste instrumento e dos regulamentos, não pertencentes ao mesmo grupo de infração.

**Art. 65** Os valores recolhidos nos prazos fixados neste instrumento, relativos às multas, juros de mora, correção monetária e às multas pecuniárias, serão levados a depósito, a crédito de fundo de reserva do edifício, imediatamente após seu recebimento.

**Parágrafo Único:** Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão a passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.344, parágrafo 2º, do Código Civil.

### CAPITULO XIII - DAS VAGAS DE GARAGEM

**Art. 66** O empreendimento possui **377 (trezentos e setenta e sete) vagas de garagem**, localizadas nos pavimentos 1, 2 e 3, assim distribuídas:

**a)** A garagem coletiva do empreendimento situada no **pavimento 1** terá o total de **171 (cento e setenta e uma) vagas de garagem**, sendo **164 (cento e sessenta e quatro) vagas** destinadas às unidades e **07 (sete) vagas** reservadas às unidades destinadas a portadores de necessidades especiais - PNE, assim distribuídas: 170 (cento e setenta) vagas, numeradas de 207 à 377. Todas as vagas estão situadas em lugares individuais, indeterminados, de uso comum dos condôminos, numeradas no piso tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

**b)** A garagem coletiva do empreendimento situada no **pavimento 2** terá o total de **167 (cento e sessenta e sete) vagas de garagem**, sendo **160 (cento e sessenta) vagas** destinadas às unidades e **07 (sete) vagas** reservadas às unidades destinadas a portadores de necessidades especiais - PNE, assim distribuídas: 167 (cento e sessenta e sete) vagas, numeradas de 40 à 206. Todas as vagas estão situadas em lugares individuais, indeterminados, de uso comum dos condôminos, numeradas no piso tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

**c)** A garagem coletiva do empreendimento situada no **pavimento 3** terá o total de **39 (trinta e nove) vagas de garagem**, sendo **33 (trinta e três) vagas** destinadas às unidades, **04 (quatro) vagas** destinadas à idosos e **02 (duas) vagas** reservadas às unidades



destinadas a portadores de necessidades especiais – PNE, assim distribuídas: 39 (trinta e nove) vagas, numeradas de 01 à 39. Todas as vagas estão situadas em lugares individuais, indeterminados, de uso comum dos condôminos, numeradas no piso tão somente para efeito de disponibilidade e discriminação.

**Art.67** Às unidades autônomas do empreendimento caberá o direito de uso de vagas de garagem conforme a descrição que segue:

**a) Unidades Autônomas denominadas Tipo A, designadas como: 13, 14, 15, 16, localizadas no Térreo da Ala Pirangi; 43, 44, 45, 46, localizadas no térreo da Ala Jacumã; 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 213, 214, 215, 216, localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; 243, 244, 245, 246, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255 e 256, localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã; 303, 304, 305, 306, 307, 308, 315, 316, localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi e 343, 344, 345, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem.**

**b) Unidades Autônomas denominadas Tipo A, designadas como: 9, 10, localizadas no Térreo da Ala Pirangi e 49, 50 e 51, localizadas no Térreo da Ala Jacumã terão direito a **02 (duas)** vagas de garagem**

**c) Unidades Autônomas denominadas Tipo A, designadas como: 3, 4, 5, 6, 7, 8, localizadas no Térreo da Ala Pirangi e 52, 53, 54, 55, 56, localizadas no Térreo da Ala Jacumã terão direito a **01 (uma)** vaga de garagem.**

**d) Unidades Autônomas denominadas Tipo B designadas como: 1 localizada no Térreo da Ala Pirangi; 58, localizada no térreo da Ala Jacumã; 101, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 158, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 201, localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi e 258, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem reservada para PNE.**

**e) Unidades Autônomas denominadas Tipo C, designadas como: 17, 18, 19, 20, 21 localizadas no Térreo da Ala Pirangi; 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, localizadas no térreo da Ala Muriú; 38, 39, 40, 41, 42, localizadas no térreo da Ala Jacumã; 117, 118, 119, 120, 121, localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 124, 125, 126, 127, 128, localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; 138, 139, 140, 141, 142, localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 217, 218, 219, 220, 221, localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; 224, 225, 226, 227, 228, 231, 232, 233, 234, 235, localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; 238, 239, 240, 241, 242, localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã; 302, 317, 318, 319, 320, 321, localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; 324, 325, 326, 327, 328, 331, 332, 333, 334, 335, localizadas no pavimento 3 da Ala Muriú e 338, 339, 340, 341, 342, 357, localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de **01 (uma)** vaga de garagem.**

**f) Unidades Autônomas denominadas Tipo C1 designadas como: 2 localizada no Térreo da Ala Pirangi; 57, localizada no térreo da Ala Jacumã; 102, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 157, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 202, localizada no**



Pavimento 2 da Ala Pirangi e 257, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem.

**g) Unidades Autônomas denominadas Tipo C2 designadas como: 301**, localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi e 358, localizada no Pavimento 3 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem.

**h) Unidades Autônomas denominadas Tipo C3, designadas como: 22** localizada no Térreo da Ala Pirangi; 23, 36, localizadas no térreo da Ala Muriú; 37, localizada no térreo da Ala Jacumã; 122, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 123, 136, localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; 137, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 222, localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi; 223, 236, localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; 237, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã; 322, localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi; 323, 336, localizadas no pavimento 3 da Ala Muriú e 337, localizada no Pavimento 3 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem.

**i) Unidades Autônomas denominadas Tipo D, designadas como: 162**, localizada no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 160, 161, localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; 159, localizada no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 262, localizada no Pavimento 2 da Ala Pirangi; 260, 261, localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; 259, localizada no Pavimento 2 da Ala Jacumã; 362, localizada no Pavimento 3 da Ala Pirangi e 361, localizada no pavimento 3 da Ala Muriú, terão direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem reservada para PNE.

**j) Unidades Autônomas denominadas Tipo E, designadas como: 11**, 12, localizadas no Térreo da Ala Pirangi; 29, 30, localizadas no térreo da Ala Muriú; 47, 48, localizadas no térreo da Ala Jacumã; 111, 112, localizadas no Pavimento 1 da Ala Pirangi; 129, 130, localizadas no pavimento 1 da Ala Muriú; 147, 148, localizadas no Pavimento 1 da Ala Jacumã; 211, 212, localizadas no Pavimento 2 da Ala Pirangi; 229, 230, localizadas no pavimento 2 da Ala Muriú; 247, 248, localizadas no Pavimento 2 da Ala Jacumã e 329, 330, localizadas no Pavimento 3 da Ala Muriú, terão direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.

**l) Unidades Autônomas denominadas Tipo Ad, designadas como: 309, 310, 313, 314** localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; 346, 349, localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã; 403, 404, 405, 406, 407, 408, 415, 416, localizadas no Pavimento 4 da Ala Pirangi e 443, 444, 445, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, localizadas no Pavimento 4 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.

**m) Unidades Autônomas denominadas Tipo Cd, designadas como: 402, 417, 418, 419, 420, 421**, localizadas no Pavimento 4 da Ala Pirangi; 424, 425, 426, 427, 428, 431, 432, 433, 434, 435, localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú e 438, 439, 440, 441, 442, 457, localizadas no Pavimento 4 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.

**n) Unidades Autônomas denominadas Tipo C2d, designadas como: 401**, localizada no Pavimento 4 da Ala Pirangi e 458, localizada no Pavimento 4 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem.



**o) Unidades Autônomas denominadas Tipo C3d, designadas como: 422,** localizada no Pavimento 4 da Ala Pirangi; **423, 436,** localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú e **437,** localizada no Pavimento 4 da Ala Jacumã, terão direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem.

**p) Unidades Autônomas denominadas Tipo Ed, designadas como: 311, 312,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Pirangi; **347, 348,** localizadas no Pavimento 3 da Ala Jacumã e **329, 330,** localizadas no Pavimento 4 da Ala Muriú, terão direito ao uso de **02 (duas)** vagas de garagem.

**Art. 68** Poderão as vagas situadas em locais indeterminados ser objeto de alteração, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete a redução dessa mesma quantidade de vagas, sendo vedados, ainda, seu parcelamento ou subdivisão.

**Parágrafo Único:** A administração do condomínio, na elaboração do **Regimento Interno**, abordará a utilização da garagem coletiva, submetendo-a para aprovação dos condôminos, mantendo cadastro de veículos autorizados à entrada, estacionamento e guarda a que se obrigam todos os condôminos e pessoas residentes no condomínio.

**Art. 69** As vagas de garagem indeterminadas terão as suas utilizações sujeitas obrigatoriamente ao auxílio de manobrista/garagista.

**Parágrafo Primeiro:** Os condôminos presentes na assembléia de instalação do condomínio poderão decidir pelo sorteio das vagas indeterminadas, **respeitado o critério previsto no art. 69 acima** de tal forma que cada um deles utilize vaga(s) específica(s), sorteio esse que será realizado a cada período de meses aprovado pela mesma assembléia de instalação do condomínio.

**Parágrafo Segundo:** Considerando as vagas de garagem de uso comum e indeterminado como partes acessórias dos apartamentos, na forma do parágrafo segundo do art. 1.339 do Código Civil, **ficam expressamente vedadas as suas alienações**, nem mesmo entre condôminos. Todavia, a cessão do seu uso, comodato, ou locação poderá ser feita a qualquer condômino, mas nunca a terceiros estranhos ao condomínio. As vagas de garagem autônomas somente poderão ser alienadas entre condôminos, vedada, também, a sua alienação, a qualquer título, ou cessão do seu uso, comodato ou locação a terceiros estranhos ao condomínio.

**Parágrafo Terceiro:** É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem coletiva, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos, substâncias inflamáveis, químicas e odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.

**Parágrafo Quarto:** Cada condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes e serviçais em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros.



**Parágrafo Quinto:** A infração a qualquer disposição relativamente às vagas de garagem, sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta **Convenção**.

**Parágrafo Sexto:** A administração do condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral.

**Parágrafo Sétimo:** O estacionamento de motos, bicicletas e similares, se houver, deverá ser feito de acordo com as regras estabelecidas no Regimento Interno do condomínio.

**Parágrafo Oitavo:** Fica expressamente proibida a lavagem de veículos de qualquer natureza, em qualquer dos pavimentos de garagem, exceto a seco, por empresa especializada, e a critério da administradora.

**Parágrafo Nono -** O uso das vagas de garagem para deficientes físicos poderá ser efetuado por condôminos desde que:

a) não haja moradores deficientes físicos, observado o disposto no parágrafo 11º abaixo;

b) em assembléia geral ordinária os condôminos que desejarem seu uso se pronunciarão;

b.1) em caso de haver mais de um condômino por vaga (letra b supra), efetuar-se-á um sorteio;

b.2)- o direito de uso, na forma da letra "b.1" supra, terá o prazo de duração de um ano, até a próxima assembléia geral ordinária. Mediante o pagamento de um aluguel mensal equivalente a trinta por cento (30%) das despesas ordinárias da unidade autônoma-tipo, do mês anterior.

**Parágrafo Décimo:** Referido direito de uso (letra "b.1" supra) se extinguirá automaticamente, a partir do momento em que houver moradores deficientes físicos no **CONDOMINIO**, interessados no uso das referidas vagas para deficientes.

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Para a guarda e estacionamento de motos, aplicam-se as mesmas regras contidas neste capítulo.

#### CAPITULO XIV - DOS SERVIÇOS BÁSICOS E OPCIONAIS

**Art. 70** Quando da instalação do Condomínio de Utilização, serão obrigatoriamente implantados pelo Condomínio os serviços específicos para exclusiva utilização dos condôminos. Esses serviços são definidos como **básicos e/ou obrigatórios e opcionais e/ou facultativos**, os quais, a partir da instalação do Condomínio de Utilização, serão obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente pelo Condomínio e abaixo descritos.



**Art. 71** Competirá à Administradora a inspeção e condução dos serviços abaixo descritos, cabendo à administração do Condomínio (parágrafo terceiro, item 2 abaixo) a coordenação “in loco” dos mesmos, sob a exclusiva orientação, supervisão, controle e responsabilidade da Administradora.

**Parágrafo Primeiro:** Os serviços **básicos e/ou obrigatórios** são de custeio obrigatório de todos os condôminos, incluídos nas despesas normais de condomínio, em rateio definido nesta **Convenção**. Os **opcionais e/ou facultativos** serão custeados de acordo com sua utilização.

**Parágrafo Segundo:** Considera-se serviços básicos e/ou obrigatórios àqueles oferecidos pelo Condomínio, a saber:

1. **Segurança Patrimonial:** portaria 24 horas para controle de entrada e saída de moradores e visitantes, mediante contratação de empresa especializada, de forma a manter-se no condomínio um posto de vigia e/ou segurança, que, entre outras atribuições próprias da função, controlará o fluxo de entrada e saída de pessoas, bem como cuidar da triagem inicial dos visitantes do condomínio;
2. **Gerente e Recepcionista:** formação de uma estrutura mínima de pessoal com atribuição de concatenar ações que viabilizem os serviços a ser oferecidos;
3. **Manutenção simples nos apartamentos:** a ser exercida pela manutencionista do condomínio, para realização de pequenos consertos nos apartamentos, tais como troca de lâmpadas, reparos em torneiras e etc. O material empregado em tais serviços deverá ser pago pelo proprietário e/ou requisitante dos mesmos;
4. **Arrumação simples:** a ser exercida pela governança, sob a supervisão da Administradora, tendo como tarefa básica à arrumação das camas, limpeza dos banheiros e retirada de lixo dos cestos;
5. **Serviços de recados:** anotação de eventuais recados na ausência do morador;
6. **Manutenção dos jardins:** contratação de empresa especializada responsável pela poda, limpeza e tratamento dos jardins, vasos e/ou áreas verdes do condomínio;
7. **Governança/Supervisora:** com a tarefa de promover a limpeza das áreas comuns do condomínio sob a coordenação e supervisão da administradora;
8. **Fitness Center:** sala/espço a ser guarnecido com equipamentos básicos para exercícios físicos;



9. **Administração predial:** a ser exercida pelo Gerente de Operações da Administradora com a finalidade de coordenar os serviços e toda a manutenção patrimonial, inclusive a estrutura da área administrativa do Condomínio (txa. de Condomínio, cobrança de serviços extras, inadimplência, etc.);
10. **Portal de Serviços:** implantação, manutenção e alimentação do sistema de comunicação remota;
11. **Manutenção Predial:** consistente na manutenção rotineira das áreas comuns do condomínio, visando ações preventivas relacionadas ao seu desgaste natural, para mantê-las sempre em bom estado de conservação;
12. **Assessoria Esportiva:** inclui uma grade mínima de atividades esportivas aos condôminos, sendo consideradas despesas ordinárias do empreendimento. Aludida assessoria esportiva deverá ser desenvolvida exclusivamente por empresa especializada, a qual ficará responsável pela gestão integral do espaço fitness. (Ex.: piscina, sauna, personal trainer, ginástica, musculação, artes marciais).

**Parágrafo Terceiro:** Considera-se **serviços opcionais e/ou facultativos** aqueles oferecidos pelo condomínio, sob a supervisão da Administradora, e cujo custeio é cobrado diretamente do usuário, de acordo com a sua utilização, a saber:

1. **Pacotes personalizados de limpeza das unidades:** a ser exercida pela governança através de programa/pacote flexível de serviços de limpeza do apartamento oferecidos aos condôminos por meio de terceirizada;
2. **Lavanderia:** cadastramento pela Administradora de uma lavanderia que, à medida que for solicitada, retirará as roupas do próprio condomínio, cobrando diretamente do usuário pelo serviço prestado;
3. **Manutenção Pesada:** com a disponibilização dos serviços de encanador, pedreiro, pintor, eletricista, etc., cabendo à Administradora o controle e supervisão dos mesmos e a fixação dos preços e critério para sua contratação;
4. **Gestão imobiliária:** serviço disponível aos proprietários de apartamentos que tenham interesse em alugar suas unidades. A administração indicaria empresa parceira e atuaria como veículo facilitador da locação, até a efetiva locação da unidade (agendamento de visitas, acompanhamento de corretores, e eventuais interessados na locação, supervisão/acompanhamento de eventual manutenção e/ou reforma no apartamento, com a finalidade de locar, etc.)



**Parágrafo Quarto:** Outras áreas comuns poderão ser destinadas para a utilização de certos serviços de interesse do condomínio, razão pela qual serão arrendadas, alugadas, cedidas ou sublocadas pela Administradora, a título oneroso ou gratuito, àqueles que os forem prestar, e cuja renda, se houver, reverterá em benefício do Condomínio. Referidas áreas deverão ser equipadas e decoradas com móveis, equipamentos e utensílios de propriedade do Condomínio. Na hipótese da Administradora instalar qualquer bem de sua propriedade no Condomínio, inclusive software de controle administrativo e operacional, desenvolvido exclusivamente para a gestão dos Empreendimentos sob sua Administração, vindo à mesma a ser destituída, os retirará imediatamente, quando da sua saída, que deverão ser, então, repostos às expensas de todos os condôminos.

**Art. 72.** À Administradora competirá à inspeção e condução de todos os serviços antes descritos, cabendo ao supervisor de serviços a coordenação “in loco” dos mesmos.

**Art. 73** Tendo em vista o conceito de serviços *pay-per-use* (serviços contratados), o qual possibilitará pacotes personalizados de limpeza, manutenção, *buffet*, decoração e etc. ao Empreendimento, a Administradora diligenciará de sorte a operar todos os serviços do Condomínio, sejam esses, serviços básicos ou opcionais, com quadro de pessoal próprio ou por intermédio de empresas especializadas e por ela (Administradora) determinado, sendo certo que os custos dos serviços básicos serão arcados integralmente pelo Condomínio, sendo ainda considerado esses custos, despesas ordinárias e quanto aos serviços opcionais, esses serão arcados individualmente pelo condômino solicitante.

#### **CAPITULO XV – DO USO DA MARCA E CONCEITO OPERACIONAL**

**Art. 74** Homologada pela Licenciadora da Marca Facilities, a Administradora é detentora dos direitos de utilização da Marca **Facilities Resort**, na região geograficamente abrangida pelo Residencial “**IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT**”, no que autoriza a Incorporadora a utilizar a Marca, de forma não exclusiva, no lançamento do empreendimento e durante o período pré-operacional, em estrita conexão com o conceito operacional desenvolvido pela Marca, para o empreendimento e desde que submeta à autorização escrita prévia da Administradora homologada pela Licenciadora, todo e qualquer material de publicidade, propaganda e/ou promoção. A Incorporadora é a única responsável por qualquer dano decorrente de propaganda abusiva ou enganosa, quando do envolvimento da Marca e sua Licenciadora, com a divulgação de informações públicas ou outros dados quaisquer que ocasionem demandas de indenizações.

**Parágrafo Único:** O objetivo precípuo do presente capítulo é dar publicidade ao promitente comprador das unidades autônomas, sobre o conceito operacional de serviços e a utilização da Marca “**Facilities Resort**” pelo empreendimento “**IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT**”, assim como, sobre o estabelecimento de normas e condições indispensáveis para que a Incorporadora construa o Empreendimento de acordo com os padrões internacionais do contemporâneo modelo de Administração de Propriedades e Serviços, e em consonância com as especificações técnicas da Marca “**Facilities**”, permitindo que a Administradora aceite a incumbência de sua administração, operação e integração à Rede a qual pertence a Marca.



**Art. 75** A Incorporadora arcará junto à Administradora, ou diretamente à licenciadora, com os valores correspondentes aos direitos de uso da Marca, a título de taxa inicial de uso da Marca, quantia esta, não restituível.

**Art. 76** Caberá a Licenciadora da Marca fixar os conceitos gerais e específicos da operação do Empreendimento no que seja necessário para a consecução das atividades às quais o Empreendimento se destina, bem como, definir, rever e alterar seus padrões, procedimentos e rotinas, a fim de garantir o mais alto grau de qualidade na prestação dos serviços de conforto aos seus usuários.

**Art. 77** O Empreendimento atenderá aos padrões operacionais do Sistema Facilities e, especialmente, da Marca **Facilities Resort**, devendo, portanto, seu projeto receber as adequações necessárias. Para a assessoria técnica das adequações, a Incorporadora desde já contrata a Administradora homologada pela Licenciadora para a prestação dos serviços técnicos, definidos para a Marca, em seus manuais de operações.

**Parágrafo Primeiro:** O condomínio contará com serviços característicos, os quais deverão privilegiar o conceito "*pay-per-use*" (pagamento pelo uso), de sorte a não onerar a coletividade condominial em função de necessidades autônomas e/ou particulares.

**Parágrafo Segundo:** A Administradora reserva-se o direito de havendo igualdade de escopo e preços, indicar, contratar e adquirir em nome e as expensas do condomínio, os móveis, equipamentos e demais itens necessários à montagem, equipagem das áreas comuns e de serviços do Empreendimento, quando for o caso. Da mesma forma, a Administradora reserva-se no direito de havendo igualdade de escopo e preços, indicar e contratar fornecedores e/ou prestadores de serviços, por ela homologado, ou pela Licenciadora da Marca, a fim de atender às características e modelo de gestão operacional da Marca.

**Parágrafo Terceiro:** Os serviços de administração do Condomínio e das demais atividades realizadas no Empreendimento serão desenvolvidos pela Administradora dentro dos seus critérios e padrões internacionais de administração de propriedades e serviços de conforto, competindo à Incorporadora certificar-se de que os Investidores concordam com estes critérios e contratualmente obrigam-se a respeitá-los, mantendo os termos da **Convenção de Condomínio** em consonância com o objetivo de manter o Empreendimento dentro de padrões internacionais de operação e Gestão de Propriedades.

## CAPITULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 78** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta **Convenção**, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das comunicações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam suas causas. Fica, outrossim, entendido que a ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta **Convenção**, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.



**Art. 79** O Condomínio, o Síndico e a Administradora, esta desde que tenha agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não será(ão) responsável(is):

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências, inclusive dentro das unidades;
- b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos; e,
- c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos, aos empregados do Condomínio.

**Art. 80** Não poderá ser eleito para Síndico, membro do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos, o condômino que tenha sido multado, por qualquer motivo, ou acionado judicialmente, para a cobrança das quotas-parte de sua responsabilidade nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

#### CAPITULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

**Art. 81** Tendo em vista as características peculiares da operação do **CONDOMÍNIO "IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"** e a necessidade de dar uma continuidade administrativa ao mesmo, a **INCORPORADORA CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - contratará a Administradora do condomínio, ficando a **INCORPORADORA**, de forma irrevogável e irretratável, investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no contrato de Administração.

**Parágrafo Único:** Na primeira Assembléia geral que se realizar após a instalação do condomínio de utilização relativamente ao empreendimento, será escolhido os membros do Conselho Fiscal.

**Art.82** A **INCORPORADORA** por ocasião da Assembléia Geral de Instalação do Condomínio, fornecerá a lista com nome, qualificação e endereço dos adquirentes das unidades condominiais, contra os quais, necessariamente, serão promovidas as medidas judiciais cabíveis para cobrança de eventuais débitos condominiais, ficando, desde já, ciente o condomínio em que a inobservância ao disposto neste artigo ensejará o ajuizamento e procedimento judicial próprios à composição das perdas e danos resultantes.

**Art. 83** É permitido à **INCORPORADORA**, e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na frente do condomínio, bem como autorizar a permanência de "stand" de vendas, corretores de plantão, em suas áreas comuns ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do Condomínio de Utilização, enquanto a **INCORPORADORA** tiver unidades autônomas de sua titularidade à venda.



**Parágrafo Primeiro:** Assim, também, é permitido à Administradora, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração do condomínio, manter sinais indicativos de seu nome e atividade, no condomínio, externa e internamente, em locais previamente aprovados pela **INCORPORADORA**.

**Parágrafo Segundo:** Fica concedido à **INCORPORADORA** direito permanente de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo de seus nomes e atividades empresariais, nas demais dependências internas e áreas externas, inclusive na cobertura dos edifícios, arcando ela **INCORPORADORA**, com os respectivos custos.

**Parágrafo Terceiro:** É permitido à **INCORPORADORA** e à construtora dos edifícios integrantes do **CONDOMÍNIO**, a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto às entradas sociais dos Edifícios, sendo que os condôminos não poderão retirá-la.

**Parágrafo Quarto:** O presente Artigo não poderá ser modificado, alterado ou eliminado da presente Convenção de Condomínio, ainda que votado em Assembléia de Condomínio, **por ser considerada cláusula irretroatável, com efeito erga omnes, e ad perpetum.**

**Art. 84** Durante os primeiros 04 (quatro) anos de atividade do **Condomínio** de Utilização, ou seja, durante a primeira e segunda gestão, tendo em vista suas características e visando dar continuidade administrativa ao mesmo, a **INCORPORADORA CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** tem como prerrogativa, servir como Síndica do condomínio, titular da marca **Facilities** - empresa especializada no mercado, para exercer a função de **Síndica**. Outrossim, a **INCORPORADORA** ou a **BRC ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA** desde já, fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, contratar a primeira Administradora.

**Parágrafo Único:** mandato da **INCORPORADORA CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, como primeira Síndica do Condomínio, expirará em 48 (quarenta e oito) meses após a Assembléia de instalação do condomínio, ou antes, a seu exclusivo critério, quando julgar que a vida operacional do condomínio esteja definitivamente implantada.

## CAPITULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 85** As obrigações pecuniárias constantes desta **Convenção** e as quantias em atraso, serão atualizadas monetariamente desde a data de vencimento da(s) contribuição(ões) e/ou obrigação(ões) em atraso até a data do(s) seu(s) efetivo(s) pagamento(s), automaticamente para todos os efeitos jurídicos legais, econômicos, financeiros e administrativos, de acordo com a variação do IGPM - Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, observando que:

- (a) na hipótese de o pagamento das quantias em débito ocorrer dentro do mês de vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor desta será feito diariamente até o dia do efetivo pagamento no mesmo mês do vencimento, mediante a incidência



de fator de correção monetária correspondente a **1/30** da variação do índice adotado ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;

**(b)** se o pagamento das quantias em débito ocorrer em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso a atualização monetária do valor devido será feito até o dia **1º do mês do pagamento**, com base na variação do índice adotado e, daí em diante até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária correspondente a **1/30** da variação daquele índice ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente.

**Art. 86** Eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte.

**Art. 87** Se, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator, legalmente previsto, para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta **Convenção** permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulado, daí em diante, pelo índice que reflita a taxa real de inflação, daquela data em diante, de escolha do Síndico e Conselho "*ad referendum*" da Assembléia.

**Art. 88** Todos os valores constantes desta **Convenção** e critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembléia Geral convocada com fim específico.

**Art. 89** Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

**a)** os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

**b)** o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referente à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

**Art. 90** Os demais dispositivos reguladores da vida condominial complementarão a presente **Convenção** e não poderão contrariar suas bases e determinações, aqui expressas.

**Parágrafo Único:** Uma cópia deste instrumento e uma do Regimento Interno, serão obrigatoriamente enviadas a cada um dos titulares de direitos sobre unidades autônomas do Condomínio.



**Art. 91** Cada condômino, de per si, ou em conjunto com outros condôminos, poderá intentar as ações que decorram do Condomínio, devendo dar ciência à administração e ao Conselho Fiscal da propositura, a fim de que estes possam assumir, no processo, a intervenção que lhes caiba.

**Art. 92** O condomínio fica desde já obrigado a respeitar integralmente todas as disposições relativas ao compromisso ambiental firmado pela incorporadora perante os órgãos respectivos, de modo que não poderá efetuar qualquer alteração, supressão ou inclusão no conjunto arbóreo do empreendimento, sem autorização do órgão competente, de modo que, uma vez violado, responderá o infrator, perante a legislação civil e penal por toda ação em desacordo com o referido compromisso ambiental, isentando a incorporadora de qualquer responsabilidade, uma vez que o condomínio se encontrará instalado na respectiva assembléia, na qual deverá constar em sua ata à ratificação sobre o que aqui se encontra preconizada.

**Art. 93** Compete ao Síndico, após à Assembléia de instalação do condomínio, providenciar o cadastramento do condomínio no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, nos termos da legislação em vigor.

**Art. 94** A signatária se obriga por si, e sucessores pelo fiel cumprimento desta **Convenção** em todos os seus termos.

**Art. 95** A Incorporadora desde já veda ao Condomínio, como medida de precaução, que seja absolutamente proibido o uso da água subterrânea do empreendimento. Caso o Condomínio delibere, na forma desta Convenção, sobre sua utilização, deverá ser feito sob sua inteira responsabilidade e mediante as licenças necessárias, o acompanhamento periódico através de análises químicas das amostras de água, com base na Portaria 518 do Ministério da Saúde, **de modo que não caberá qualquer responsabilidade à Incorporadora.**

**Art.96** As despesas condominiais tratadas nesta **Convenção**, inclusive provisão para gastos iniciais, tais como, contratação de vigias, porteiros e outras despesas necessárias ao funcionamento do condomínio, serão devidas a contar da expedição do "**Habite-se**", ainda que parcial, e rateadas na proporção indicada nesta **Convenção** entre os proprietários ou adquirentes a qualquer título, aí entendidos os compromissários compradores ou cessionários de direitos e obrigações, de unidades autônomas integrantes do Edifício objeto do "**Habite-se**" parcial expedido.

**Art. 97** Será executada Estação de Tratamento de Esgoto Compacta (E.T.E) PROVISÓRIA até que a rede de esgotamento sanitário do município seja ativada. A manutenção da mesma será de responsabilidade da Incorporadora durante esse período de transição. A Estação de Tratamento de Esgoto Provisória (E.T.E) será desativada tao logo seja feita a ativação do sistema de esgotamento sanitário do empreendimento.

**Art. 98** O condomínio deverá assinar contrato de manutenção dos elevadores diretamente com a empresa fornecedora, contrato este previamente pactuado pela INCORPORADORA, inclusive para execução de eventuais reparos nos



mesmos, devendo, portanto, referido contrato ser transferido à pessoa jurídica do condomínio, tendo em vista que as garantias de fabricação dos mesmos obrigam referida manutenção, sob pena do condomínio perder a sua garantia. Na remota hipótese de perda de garantia, por culpa exclusiva do Condomínio, a INCORPORADORA não poderá ser responsabilizada, tendo em vista o disposto no presente Artigo.

**Parágrafo Único.** O presente Artigo não poderá ser modificado, alterado ou eliminado da presente Convenção de Condomínio, ainda que votado em Assembléia de Condomínio, tendo em vista a obrigação ser determinação legal da empresa fornecedora dos elevadores.

**Art 99** As áreas comuns do empreendimento serão consideradas entregues para o Condomínio quando da assembleia de instalação do condomínio, de modo que todas as despesas e manutenção, tanto de suas áreas como equipamentos correrão por conta do condomínio, a partir de sua instalação. Todos os contratos de manutenção das áreas comuns e dos equipamentos até então firmados passarão a ter o condomínio como sujeito passivo da obrigação contratual, devendo assumir todo e qualquer pagamento deles derivados. Fica ressalvado que em havendo apuração de eventual irregularidades nessas áreas comuns, por meio de apuração através do Condomínio, representado por seu Síndico, a Incorporadora prestará as garantias necessárias e prevista em Lei, em especial àquelas, previstas no Memorial Descritivo da unidade autônoma, caso tenha dado causa à estas irregularidades.

**Art. 100** **A unidade autônoma denominada como BEACH POINT será transmitida pela incorporadora ao CONDOMÍNIO, por meio de escritura de doação irrevogável e irrevogável, com efeito erga omnes, e ad perpetuam.**

**Parágrafo Primeiro: Todos os adquirentes de unidade do empreendimento In Mare Bali Residencial Resort participarão e contribuirão com todos os rateios necessários com base na fração ideal de cada unidade autônoma do empreendimento, em caráter irrevogável e irrevogável, para utilização deste espaço.**

**Parágrafo Segundo. O presente Artigo não poderá ser modificado, alterado ou eliminado da presente Convenção de Condomínio, ainda que votado em Assembléia de Condomínio, por ser considerada cláusula irrevogável, com efeito erga omnes, e ad perpetuam.**

**Art. 101** É expressamente vetado aos condôminos modificar e/ou alterar as áreas descobertas ou cobertas das coberturas das unidades autônomas tipo duplex e jardins, unilateralmente, de modo que dever-se-á preservar sempre sua estrutura original.

**Parágrafo Único:** Para que sejam autorizadas as alterações nos projetos das áreas descobertas ou cobertas das coberturas das unidades autônomas tipo duplex e jardins, será necessário a apresentação prévia dos projetos modificativos que serão submetidos à autorização por escrito da Administração do Condomínio, ouvidos sempre os Engenheiros e/ou responsáveis pela sua construção.

**Art. 102** Fica eleito o Foro da Comarca de Parnamirim/RN com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como único competente para dirimir ação ou dúvidas que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.



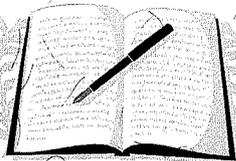
**Art. 103** Os casos omissos, não previstos nesta **Convenção** serão resolvidos pelo Síndico, ouvidos os membros do Conselho Fiscal, conforme o caso.

Parnamirim/RN, 14 de outubro de 2014.

**INCORPORADORA:**

*Renée Garófalo Silveira*

**CYRELA SUÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
Neste ato representada por sua Procuradora Renée Garófalo Silveira



# 1º Ofício de Notas

PARNAMIRIM - RN

Eguiberto Lira do Vale  
Tabelião



## **PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS**

Registro Geral de Imóveis, Títulos,

Documentos e Pessoa Jurídica

Bel. EGUIBERTO LIRA DO VALE

- Oficial do Registro -

LUCIANA CHRISTINE RODRIGUES DO VALE

ANTÔNIO JOSÉ RODRIGUES DO VALE

- substitutos -

Protocolado no livro "1" sob número **152.534**.

Registro no livro "3" de Registro Auxiliar, sob  
o número de ordem **1.294**.

Parnamirim/RN, 23 de outubro de 2014.

Bel. Eguiberto Lira do Vale  
- Oficial do Registro -



**CERTIFICO**, que o registro supra se refere ao registro da **Convenção de Condomínio**, datada de 14 de outubro de 2014, do empreendimento denominado **"IN MARE BALI RESIDENCIAL RESORT"**, situado à Avenida Edgardo Medeiros (antiga Estrada Natal/Pirangi) nº 2545, no distrito do litoral - Cotovelo, neste Município.

O referido é verdade, dou fé.

Data supra.

Bel. Eguiberto Lira do Vale  
- Oficial do Registro -



## **PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS**

Registro Geral de Imóveis, Títulos,

Documentos e Pessoa Jurídica

Bel. Eguiberto Lira do Vale

Tabelião e Oficial do Registro

Luciana Christine Rodrigues do Vale

Antônio José Rodrigues do Vale

Substitutos

**Parnamirim - Rio Grande do Norte**

PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS  
PRIVATIVO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
DOCUMENTO VÁLIDO  
SOMENTE COM O SELO DE  
AUTENTICIDADE  
PARNAMIRIM - R. G. NORTE

**EM BRANCO**