

**RESERVA DO PAIVA
LOTEAMENTO PAIVA**

CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

- Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, art. 32, alínea “j” -

I – PREÂMBULO

A presente Convenção de Condomínio é ora celebrada e firmada entre **TERRENOS E CONSTRUÇÕES RG S.A.**, sociedade empresária limitada com sede e foro na Avenida Mascarenhas de Moraes, nº 3.905, 1º andar, sala 02, Imbiribeira, Município do Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ/ MF sob o nº 05.826.390/0001-77 agindo na situação jurídica de senhora e legítima proprietária e possuidora do imóvel que se identifica como sendo o lote de terreno parte próprio, parte de marinha, de número 1, da quadra G-4, do Loteamento Praia do Paiva, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho – PE, e **MORADA DA PENÍNSULA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade empresária limitada com sede e foro na Avenida A (Via Parque), Lote 1, Quadra G-4, na Praia do Paiva, no Município do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, CEP: 54590-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.238.261/0001-19, agindo na situação jurídica de construtora e incorporadora do “**CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA**”, empreendimento imobiliário para cujo lançamento se acha legitimada na forma do disposto no art. 32, da Lei Federal número 4.591 de 16 de dezembro de 1964, como tudo adiante melhor se contém e declara, e com os seguintes titulares de direitos sobre Unidades Imobiliárias Autônomas do empreendimento:

- (1) MARCELO OLIVEIRA WALTER, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado na Rua Parati, número 134, apto 404, no bairro de Alphaville I, Salvador – BA, inscrito no CPF/MF sob o número 195.837.615-91, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 24 (vinte e quatro);
- (2) SÉRGIO KANO, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado na Av. Beira Mar, 3090, apto 401, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 037.493.634-04, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 52 (cinquenta e dois);
- (3) BERNARDO VIDAL DOMINGUES DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado na Rua Engenho Poeta, 193, apto 2701, no bairro de Caxangá, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 048.937.674-61 e HEITOR BENÍGNO DOMINGUES DOS SANTOS, brasileiro, domiciliado na Rua Engenho Poeta, 193, apto 2701, no bairro de Caxangá, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 065.168.944-93, titulares de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 53 (cinquenta e três);
- (4) JOSÉ HENRIQUE DE AMORIM DE FIGUEIREDO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Boa Viagem, 5450, apto 701, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 183.776.294-53, titular de direitos sobre as unidades imobiliárias autônomas de números 01 e 33;
- (5) HUGO ISMAEL CAMPOS BAHAMONDES, brasileiro, separado, engenheiro, domiciliado na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1571, no bairro da Imbiribeira, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 215.365.893-49, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 02 (dois);
- (6) MARYELEN MANSUR MEDEIROS, brasileira, casada, empresária, domiciliada na Rua Francisco da Cunha, 142, apto 3101, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 265.989.278-46, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 03 (três);
- (7) MARCOS PAULO ARAUJO MELO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Santos Dumont, nº 725, apto 302, no bairro de Rosarinho, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número

- 032.042.394-89, titular de direito sobre as unidades imobiliárias autônoma de números 04 e 57 (quatro e cinquenta e sete);
- (8) LUCIANA GOMES HAZIN, brasileira, casada, empresária, domiciliada na Rua do Loreto 36 apto 1301, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes – PE, inscrita no CPF/MF sob o número 001.730.357-52, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 05 (cinco);
- (9) RICARDO MALTA DE REZENDE, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Boa Viagem, 1998, apto 1101, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 231.319.344-68, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 09 (nove);
- (10) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Boa Viagem, 1998, apto 601, no bairro de Boa Viagem, Recife-PE, inscrito no CPF/MF sob o número 047.359.944-91, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 10 (dez);
- (11) FABIO MACHADO NOGUEIRA, brasileiro, casado, engenheiro electricista, domiciliado na Rua Frei Leandro, 70, apto 1402, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 102.602.238-08, titular de direitos sobre a unidade imobiliária autônoma de número 11 (onze);
- (12) MARCO ANTONIO GUIMARÃES, brasileiro, solteiro, empresário, domiciliado na Rua Felipe de Oliveira 48, apto 901, no bairro de Copacabana, Rio de Janeiro – RJ, inscrito no CPF/MF sob o número 274.694.927-04, titular de direito sobre as unidades imobiliárias autônomas de número 12 e 42 (doze e quarenta e dois);
- (13) GILDAZIO EUDOXIO MACEDO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Rua Ana Camelo da Silva, nº 63, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 133.646.696-00, titular de direito sobre a unidade imobiliária autônoma de número 13 (treze);
- (14) CIRO KAWAMURA, brasileiro, solteiro, engenheiro, domiciliado na Rua Dep. Laércio Corte 1430, apto 221, no bairro Paraíso do Morumbi, São Paulo – SP, inscrito no CPF/MF sob o número 022.664.278-23, titular de direito sobre a unidade imobiliária autônoma de número 14 (quatorze);
- (15) JOSÉ ANTÔNIO ALVAREZ DE LUCAS SIMON, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado na Rua Serinhaem nº 105, sala 301, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 461.741.174-72, titular de direito sobre a unidade imobiliária autônoma de número 17 (dezesete);
- (16) LADJANE DE VASCONCELOS GONÇALVES SANTOS, brasileira, casada, empresária, domiciliada na Av. Pernambuco, 318, ANEXO a, Centro, Camaragibe – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 321.468.504-00, titular de direito sobre a unidade imobiliária autônoma de número 19 (dezenove);
- (17) RICARDO SERPA COELHO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Conselheiro Aguiar 2941, 5º andar, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 066.823.084-34, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 20 (vinte);
- (18) CARLA SCHMITZBERGER, brasileira, solteira, engenheira química, domiciliada na R. Baltazar da Veiga 367, apto 51, no bairro de Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, inscrita no CPF/MF sob o número 667.280.967-87, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 21 (vinte e um);

(19) GUSTAVO ARAUJO MELO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Pres. Kennedy 3984, no bairro de Aguazinha, Olinda – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 037.548.524-42, titular de direitos sobre as unidades imobiliária de número 22 e 57 (vinte e dois e cinquenta e sete);

(20) SANDRO ANUNCIO CURRA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Bernardo Vieira de Melo 3830, Edf. Mirante, apto 501, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 291.463.640-72, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 23 (vinte e três);

(21) MANOEL EMIDIO DE SOUZA NETO, brasileiro, viúvo, médico, domiciliado na Avenida Boa Viagem 3136 apto 601, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 076.878.934-68, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 27 (vinte e sete);

(22) RUI MANUEL RODRIGUES PEREIRA, brasileiro, casado, médico, domiciliado na Av. Bernardo Vieira de Melo, 798, apto 601, no bairro de Piedade, Jaboatão dos Guararapes – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 381.818.004-00, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 28 (vinte e oito);

(23) RAIMUNDO DOMINGOS DANTAS, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na R. Dhalia 74, Edf. S F de Assis, apto 1503, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 570.404.604-59 e ROBERTO FARIAS DE ASSIS, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Rua João Cardoso Aires, 60, AP. 1207, Boa Viagem, Recife/PE, inscrito no CPF/MF sob o número 251.629.424-72, titulares de direito sobre a unidade imobiliária de número 29 (vinte e nove);

(24) URBANO VITALINO DE MELO NETO, brasileiro, casado, advogado, domiciliado na R. Nestor Silva, 351, apto 3101, no bairro de Santana, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 621.475.954-20, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 31 (trinta e um);

(25) ALCINO DIAS TEIXEIRA NETO, brasileiro, solteiro, empresário, domiciliado na Rua Timbiras 1771, 17º andar, no bairro de Batista Campos, Belém – PA, inscrito no CPF/MF sob o número 611.987.902-10, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 32 (trinta e dois);

(26) AMADEO ROMAGUERA NETO, brasileiro, casado, engenheiro civil, domiciliado na Rua Apipucos 117, apto 1701, no bairro de Apipucos, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 134.669.174-68, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 34 (trinta e quatro);

(27) CARLOS FERNANDO ANASTACIO, brasileiro, casado, engenheiro, domiciliado na Av. 7 setembro, 2110, edf. Victoria Side, ap. 901, no bairro de Vitória, Salvador – BA, inscrito no CPF/MF sob o número 455.727.048-49, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 35 (trinta e cinco);

(28) ANTÔNIO AUGUSTO RIBEIRO REIS JUNIOR, brasileiro, casado, atleta profissional, domiciliado na Av. Fagundes Varela 110, loja 102, no bairro de Jardim Atlântico, Olinda – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 834.714.994-15, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 38 (trinta e oito);

(29) EUZENANDO PRAZERES DE AZEVEDO, brasileiro, casado, engenheiro civil, domiciliado na Av. Boa Viagem 1756, apto 501, no bairro de Boa Viagem, Recife-PE, inscrito no CPF/MF sob o número 127.400.204-49, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 39 (trinta e nove);

- (30) JOÃO ANTÔNIO PACÍFICO FERREIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, domiciliado na Av. Boa Viagem 2080, apto 2101, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 093.964.114-34, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 40 (quarenta);
- (31) LUCIA MARIA SOBRAL MENDONÇA, brasileira, casada, empresária, domiciliada na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 2156, no bairro da Imbiribeira, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 720.397.364-68, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 45 (quarenta e cinco);
- (32) PEDRO EVERTON SCHWAMBACH, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Estrada dos Remédios, 1700, portão B, no bairro da Ilha do Retiro, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 032.702.034-20, titular de direito sobre as unidades imobiliárias de número 47 49 (quarenta e sete e quarenta e nove);
- (33) JULIÃO KONRAD, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Boa Viagem 1998, apto 801, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 052.267.409-72, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 50 (cinquenta);
- (34) NELSON BEZERRA DA SILVA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Recuperação, 7380, apto 101, no bairro Dois Irmãos, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 715.092.244-91, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 51 (cinquenta e um);
- (35) JOÃO CARLOS P. DOS S. L. DE NORONHA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Domingos Ferreira, 2589, sala 1002, Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 163.779.418-54, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 54 (cinquenta e quatro);
- (36) RICHARD GEORGE DE CARVALHO SAUNDERS, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Rua Nestor Silva 351, apto 301, no bairro de Casa Forte, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 715.094.704-25, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 55 (cinquenta e cinco);
- (37) ADELINO FORTUNATO SIMIONI, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Mar. Ant. W. Martinelli, nº 3013, CX 541, Sertãozinho – SP, inscrito no CPF/MF sob o número 980.129.328-49, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 59 (cinquenta e nove);
- (38) PAULO ROGÉRIO BEZERRA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na Av. Boa Viagem 2978, apto 1201, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrito no CPF/MF sob o número 167.739.774-87, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 60 (sessenta);
- (39) ROBERTO MAIA DE MENDONÇA, brasileiro, casado, bancário, domiciliado na Av. Boa Viagem 1958, apto 201, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE, inscrito no CPF/MF sob o número 217.472.536-34, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 61 (sessenta e um);
- (40) MARCOS JOSÉ SANTOS MEIRA, brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado na R. Francisco Alves, 75, 8º andar, Ilha do Leite, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 833.448.374-00, titular de direito sobre as unidades imobiliárias de número 62 e 63 (sessenta e dois e sessenta e três);
- (41) GRAHAM WEIR, britânico, solteiro, empresário, domiciliado na Praia Mamucabinhas nº 8, Cx P.10, no bairro de Faz Estivas, Tamandaré – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 013.427.044-44 e DUÍLIO CÉSAR RIBEIRO BARBOSA, brasileiro, solteiro, radiologista, domiciliado na Praia Mamucabinhas nº 8,

Cx P.10, no bairro de Faz Estivas, Tamandaré – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 931.734.668.53, titulares de direito sobre a unidade imobiliária de número 66 (sessenta e seis);

(42) SAVIO MURILO LEITE, brasileiro, casado, empresário, domiciliado na R. José Vic. Lacerda 114, M. de Nassau, no bairro de Nova Caruaru, Caruaru – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 402.512.844-68, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 67 (sessenta e sete);

(43) TZENG GUO UEN, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Av. Boa Viagem 1958, cobertura, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrito no CPF/MF sob o número 007.767.628-93, titular de direito sobre a unidade imobiliária de número 68 (sessenta e oito).

(44) DISTRIBUIDORA RECIFE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A, sociedade anônima com endereço social na Rua Pastos Bons, número 650, no bairro de Prazeres, Jaboatão dos Guararapes – PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 08.021.677/0001-18, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu sócio administrador José Marcos Gonçalves Oliveira, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 037.527.394-87, titular de direito sobre as Unidades Imobiliárias Autônomas de número 06, 07, 25, 26 e 30 (seis, sete, vinte e cinco, vinte e seis e trinta) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(45) JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA., sociedade empresária limitada com endereço social na Rua Jacobina, número 83, no bairro Graças, Recife – PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 07.483.945/0001-50, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu sócio administrador José Janguier Bezerra Diniz, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 368.383.574-53, titular de direito sobre a Unidade Imobiliária Autônoma de número 58 (cinquenta e oito) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(46) GMI - GROWING MARKETS INVESTMENTS LLC, empresa domiciliada no exterior, com endereço em 1200 Pennsylvania Avenue, número 301, Estado de Delaware, cidade de Wilmington, DF, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 07.148.263/0001-91, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu procurador Germano Bezerra Alves, brasileiro, casado, advogado, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 021.040.184-20, titular de direitos sobre a Unidade Imobiliária Autônoma de número 41 (quarenta e um) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(47) SENA E RAMOS SERVIÇOS E CONSULTORIA LTDA - ME, sociedade empresária limitada com endereço social na Av. Eng. Domingos Ferreira 2800, sala número 03, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 04.807.067/0001-93, neste ato representada, na forma do seu Contrato Social, por seu sócio administrador Marcus Maimone Ramos de Sena Pereira Júnior, brasileiro, separado judicialmente, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 664.933.824-91, titular de direitos sobre a Unidade Imobiliária Autônoma de número 36 (trinta e seis) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(48) BADEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO S.A, sociedade anônima com endereço social na Av. Eng. Domingos Ferreira, número 2800, sala número 04, no bairro de Boa Viagem, Recife – PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 01.148.400/0001-01, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seu Diretor Marcus

Maimone Ramos de Sena Pereira, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 006.728.664-04, titular de direitos sobre a Unidade Imobiliária Autônoma de número 37 (trinta e sete) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(49) HSA EMPREENDIMENTOS DE PARTICIPAÇÕES S/A, sociedade anônima com endereço social na Rua da Aurora, número 295, sala 502, Caixa Postal número 319, no bairro Boa Vista, Recife – PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 07.802.338/0001-06, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seu Diretor Sérgio Colaferri Filho, brasileiro, casado, empresário, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob o número 652.891.024-34 e por Alexandre de Queiroz Colaferri, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 652.686.444-91, titular de direitos sobre as Unidades Imobiliárias Autônomas de números 43 e 46 (quarenta e três e quarenta e seis) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(50) MINERIOS DE BOM JARDIM S/A, sociedade anônima com endereço social na Av. José M. de Andrade s/n, L Alto Paraíso, Bom Jardim - PE, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 08.005.860/0001-20, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus diretores Rui Manuel Corredoura, casado, Ricardo Jorge Lôbo Maranhão, separado judicialmente, e João Pedro Carrasqueira Corredoura, solteiro, brasileiros, empresários, inscritos no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF – do Ministério da Fazenda sob os números 066.556.374-49, 002.252.824-53 e 101.121.204-82, respectivamente, titular de direitos sobre a Unidade Imobiliária Autônoma de número 08 (oito) do “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”;

(51) ROCKWELL HOLDING COMPANY LLC, empresa domiciliada no exterior, com endereço em 619 New York Avenue inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ – do Ministério da Fazenda sob o número 11.147.680/0001-97, representada por Rogério Vieira de Melo da Fonte – CPF: 765.851.664-34 Advogado, Casado, residente na Rua Frei Matias Tavares, 280 -SI 812 - Ilha do leite, Recife/PE. CEP: 50070-450, titular de direito sobre os lotes de número 15, 16 e 44 (quinze, dezesseis e quarenta e quatro);

O “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA”, doravante denominado simplesmente “CONDOMÍNIO”, empreendimento imobiliário objeto da presente Convenção de Condomínio que regulará os direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as partes de uso comum e privativo do condomínio em questão, compreende partes de uso e propriedade comum e partes de uso e propriedade privativa, todas adiante devidamente identificadas e descritas, e será construído pela **MORADA DA PENÍNSULA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** no terreno de propriedade da **TERRENOS E CONSTRUÇÕES RG LTDA.** que se identifica como sendo o lote de terreno parte próprio, parte de marinha, de número 1, da Quadra G-4, do “Loteamento Paiva”, situado no Município do Cabo de Santo Agostinho, Estado de Pernambuco, cujo título aquisitivo, área, dimensões, limites e confrontações são os constantes na Matrícula número 9.283, aberta às fls. 213 do Livro número 2-AH, de Registro Geral, do Cartório do Registro Geral de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho – PE.

O “CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA” como um todo atingirá uma área total de construção de 66.676,738 m² (sessenta e seis mil, seiscentos e setenta e seis, vírgula setecentos e trinta e oito metros quadrados), sendo 48.777,473 m² (quarenta e oito mil, setecentos e setenta e sete vírgula quatrocentos e setenta e três metros quadrados) de área útil ou privativa e 17.899,266m² (dezessete mil, oitocentos e noventa e nove vírgula duzentos e sessenta e seis metros quadrados) de área comum “pro-indiviso”, observados os conceitos e definições estabelecidos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na NBR número 12.721.

II – DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

- a) - para os fins e efeitos de direito serão doravante adotadas na presente Convenção de Condomínio as seguintes definições e conceitos:
- a.1) - **Administradora:** é a empresa especializada em administrar condomínios, contratada para exercer a administração do “**CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA**”
 - a.2) - **Associação Geral da Reserva do Paiva:** é a sociedade civil, sem fins lucrativos, políticos ou religiosos, que tem como objetivos, entre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, tendo sua área de atuação limitada às áreas comuns aos empreendimentos realizados pela **ODEBRECHT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** na Reserva do Paiva, na forma do seu Estatuto Social.
 - a.3) - **Casas ou Unidades Autônomas:** são as 66 (sessenta e seis) unidades imobiliárias autônomas que compõem o “**CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA**”, todas de destinação exclusivamente residencial de uma única família, edificadas em uma ou mais de uma área de terreno de uso privativo, compreendendo a edificação e respectiva área de terreno de uso privativo, assim designada no projeto primitivo do **CONDOMÍNIO** aprovado na municipalidade, conforme as plantas e descrições constantes do Memorial de Incorporação depositado no Registro de Imóveis do Cabo de Santo Agostinho - PE, observadas as modificações contratadas quando da celebração do contrato de promessa de compra e venda correspondente.
 - a.4) - **Condomínio:** é o condomínio do Condomínio Morada da Península.
 - a.5) - **Convenção:** é o conjunto de normas constantes no presente instrumento, incluídas regras de regimento interno, reguladoras dos direitos e obrigações dos Condôminos titulares de direitos sobre as Unidades Imobiliárias Autônomas do “**CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA**”.
 - a.6) - **Incorporadora:** é a **MORADA DA PENÍNSULA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**;
 - a.7) - **Regimento interno:** é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta interna dos Condôminos e dos Usuários;
 - a.8) - **Servidões:** são as áreas reservadas para passagem de pessoas e em terreno do **CONDOMÍNIO**, notadamente para o acesso à praia garantido legalmente;
 - a.9) - **Usuários:** são todos os efetivos ocupantes das **unidades imobiliárias autônomas** a qualquer título, seus familiares, empregados ou dependentes;
 - a.10) **Reserva do Paiva:** área de terras desmembrada da propriedade denominada “Paiva” ou “São José do Paiva”, com 526,2933 ha (quinhentos e vinte e seis hectares, vinte e nove ares e trinta e três centiares), objeto de parcelamento primitivamente levado a efeito e posteriormente alterado na forma legal, incluindo as áreas que venham ser integradas ou incorporadas futuramente, com todos os seus elementos e acessões projetadas para moradia, atividades de turismo, cultura, lazer, prática de esportes, comércio, serviços, e de qualquer outra natureza, existentes e/ou que venham a existir na área de terras em questão, bem como todas as infra-estruturas urbanas existentes e/ou que venham a ser na mesma implantadas.

III – DAS CONDIÇÕES GERAIS

- a) - As “Unidades Autônomas”, ou “Casas”, têm destinação exclusivamente residencial, com características especiais de prestação de serviços de comodidade, apoio e conforto para seus Usuários, mantendo o **CONDOMÍNIO** sistema de utilização de áreas comuns para desenvolvimento e prestação dos serviços

por terceiros, gerenciados e supervisionados pela Administradora, executados por esta e/ou de forma terceirizada;

- b) - sempre que nesta Convenção se fizer menção a Condômino ou Condôminos:
- b.1) - no que se referir ao uso e utilização de unidade autônoma e partes de propriedade e uso comuns, as regras se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas e por quantos sobre as unidades autônomas exerçam posse, ocupação ou detenção, notadamente familiares, empregados, prestadores de serviços e visitantes do titular da unidade autônoma;
 - b.2) - no que se referir ao direito de propriedade, as regras se aplicarão ao titular de domínio e se estenderão e serão obedecidas pelos titulares de direitos sobre as unidades autônomas.
- c) - não obstante o estabelecido na alínea "b.1", acima, o possuidor ou detentor da unidade autônoma, que não seja proprietário ou titular de direitos sobre a mesma não terá qualquer representação perante o **CONDOMÍNIO**, ficando o proprietário ou titular dos direitos sobre a unidade autônoma responsável pelas infrações e danos por aquele cometidos e eventuais débitos de responsabilidade do mesmo;
- d) - o **CONDOMÍNIO** é constituído de duas partes distintas, a saber:
- d.1) - uma parte de uso e propriedade comuns a todos os Condôminos, inalienável e indivisível, indissolavelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivos;
 - d.2) - uma parte composta de propriedade e uso exclusivos;
- e) - os Condôminos, mediante prévia análise e expressa autorização da **INCORPORADORA** até a expedição do "Habite-se" e, após essa data, mediante prévia análise e expressa autorização do "**Comitê de Obras e Meio Ambiente**" do **CONDOMÍNIO**, poderão, obedecidos os limites legais impostos, apresentar e fazer aprovar Projeto Modificativo àquele anteriormente aprovado pela Municipalidade em relação às suas respectivas unidades autônomas, suportando eles, Condôminos, parcial ou coletivamente, nessa hipótese, toda e qualquer despesa decorrente do exercício dessa prerrogativa, especialmente – mas não exclusivamente – no que se refere às custas municipais e de registro de imóveis;
- f) - a alteração das condições gerais acima estabelecidas somente poderá ser deliberada com obediência ao quorum especial estatuído na alínea "e" do item "4.18.1" da presente Convenção de Condomínio.

IV – DOS SERVIÇOS:

- a) - o **CONDOMÍNIO** contará com sistema de oferta de serviços aos Usuários, oferecidos ou gerenciados pela Administradora, executados diretamente por esta ou de forma terceirizada, serviços estes agrupados em 2 (duas) distintas categorias, a saber:

1) SERVIÇOS BÁSICOS OU OBRIGATÓRIOS: são os serviços que dizem respeito ao bom funcionamento e uso das coisas e áreas comuns, tais como:

- a) limpeza;
- b) segurança;
- c) recepção e controle de acesso;
- d) manutenção de áreas comuns e do paisagismo;
- e) serviços de concierge;
- f) coleta seletiva de lixo;
- g) administração de pessoal, financeira e contábil;

- h) serviços de praia: montagem / desmontagem de cadeiras e guarda-sol e recolhimento de lixo, na faixa de praia que se projeta à frente do clube em direção ao mar;
- i) acesso ao Spa no Clube, incluindo serviços mensais contratados entre o **CONDOMÍNIO** e a prestadora de serviços de Spa no Clube para cada Unidade Autônoma.

2) SERVIÇOS OPCIONAIS OU FACULTATIVOS: são os serviços cuja execução será feita pelo **CONDOMÍNIO**, pela Administradora ou por terceiros, sendo pagos por quem os utilizar diretamente (sistema “pay-per-use”), tais como:

- a) governança;
- b) manutenção e reparos das unidades autônomas;
- c) manutenção e reparos das piscinas privativas;
- d) serviços de entrega cadastrados: farmácia, petshop, padaria, vídeo locadora e alimentação em geral;
- e) Personal training;
- f) Equipe de monitoria infantil no Clube;
- g) Serviço de bar na área da piscina do Clube;
- h) Serviços Adicionais de Spa no Clube, além do serviço disposto no item 1, “j” acima;
- i) Aulas individuais ou em grupo de Yoga, ginástica ou hidroginástica no Clube;
- j) Aulas infantis de Tênis, futebol, voleibol, natação ou outros esportes;
- l) Recreação infantil em grupo no Kids Club;
- m) Serviços opcionais de apoio a Festas;
- n) jardinagem das áreas privativas.

V – DO REGRAMENTO CONDOMINIAL PROPRIAMENTE DITO

CAPÍTULO I - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

1.1. Constituem partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, além das estabelecidas no art. 1.331, §2º, do Código Civil, as seguintes:

A) Guarita social: edificação destinada ao controle de acesso de veículos e pedestres ao **CONDOMÍNIO**, contemplando jardins externos; 03 (três) vagas de estacionamento descobertas para visitantes e/ou prestadores de serviço; antecâmaras distintas para entrada de veículos de condôminos e de visitantes; área de retorno de veículos e uma edificação constando de 01 (uma) sala de controle visual; 01 (um) WC; 01 (uma) sala de espera; e 01 (uma) antecâmara para entrada e saída de pedestres.

B) Vias de circulação interna: o sistema viário de circulação interna ao **CONDOMÍNIO** é constituído de 04 (quatro) vias internas de acesso de veículos e pedestres às Unidades Privativas, uma ciclovia e uma pista de Cooper. A via interna “A” permite o acesso às Unidades Privativas de números L01 a L17 e de L19 a L39 além da fração de terreno (parcela) de número L18 onde se localiza o Clube Privado; a via interna “B” permite o acesso às Unidades Privativas de números L40 a L47; a via interna “C” permite o acesso às Unidades Privativas de números L48 a L53, bem como à parcela de número L18; e a via interna “D” permite o acesso às Unidades Privativas de números L54 a L68 e à fração de terreno (parcela) de número L69 onde se localiza a Vila de Serviço.

C) Clube Privado: localizado na fração de terreno (parcela) de nº L18, na porção central do **CONDOMÍNIO**, o Clube Privado é composto de espaços de entretenimento, lazer e serviços assim distribuídos, em três níveis:

C.1.Pavimento subsolo: composto por rampa de acesso de serviço; pátio de carga e descarga; área de manobra; 01 (uma) sala de recebimento de materiais, dotada de escada de acesso e monta-carga; 01 (um) depósito; circulação; 01 (uma) sala de controle; 01 (um) depósito de material de limpeza; 01 (uma) sala de alimentação elétrica; 01 (uma) sala de manutenção; casa de bombas da piscina e espelhos d'água; circulação de serviço; 01 (um) vestiário feminino; 01 (um) vestiário masculino; refeitório e jardim; circulação; sala de estar de funcionários com escada de acesso ao pavimento térreo; 01 (uma) sala da administração; circulação da administração; 01 (um) WC; 01 (um) almoxarifado; 01 (uma) sala de reunião; 01 (uma) sala do CPD – centro de processamento de dados; antecâmara, sala de monitoramento e depósito; circulação de áreas técnicas; sala para os tanques de água quente; sala de quadros gerais; subestação e gerador; casa de bombas e circulação de reservatórios; 02 (dois) reservatórios d'água para o clube/quadra; e 01 (um) reservatório d'água para irrigação; hall com escada de acesso social e 01 (um) elevador do tipo *home-lift*; 01 (uma) sala de ensaio/studio com palco; 01 (um) cinema; circulação e 02 (dois) WC; quadra de tênis coberta; arquibancadas; 01 (um) vestiário feminino e 1(um) vestiário masculino.

C.2.Pavimento térreo: acesso principal para entrada e saída de veículos (*porte-cochere*), jardins; marquise; acesso à área da quadra de tênis coberta a oeste (localizada no pavimento subsolo); 01 (um) kid's club com 01 (um) WC anexo; 01 (um) salão de jogos; 01 (uma) sala de carteados e arquibancadas. Circulação de acesso às demais dependências do clube a leste: escada social e 01 (um) elevador do tipo *home-lift*; lounge; 01 (uma) sala de administração e apoio; 01 (uma) boate; terraço coberto com acesso a 01 (um) wc feminino e a 01 (um) wc masculino; circulação; 01 (um) salão de festas; 01 (um) bar; praça de garçons; apoio da cozinha com monta-carga e escada de acesso à cobertura e à sala de recebimento de materiais no subsolo; circulação da cozinha; e cozinha; compartimento para aquecedores; acesso externo à escada para a área de funcionários, localizado no subsolo e a 02 (dois) WC externos; varanda coberta do salão de festas; solário/área da piscina; deck molhado; 01 (uma) piscina de recreação; 01 (uma) piscina infantil; 01 (uma) piscina semi-olímpica; hidromassagem; área do SPA compreendendo: 01 acesso independente; jardins; 02 (dois) terraços – spa com uma hidromassagens cada; varanda coberta; circulação; espaço relax; 02 (duas) salas privativas para massagem; duchas relax e sauna; 01 (uma) sala de *fitness*; 01 (um) vestiário feminino; 01 (um) vestiário masculino; escada de acesso à 1 (uma) sala de relaxamento localizada na cobertura.

C.3.Primeiro pavimento: composto por escada de acesso social; 01 (um) elevador do tipo *home-lift*; circulação; 01 (uma) sala de relaxamento; 01 (um) depósito; escada de acesso à área do SPA localizada no pavimento térreo; jardins; solário; mirante; 01 (uma) cozinha/bar com monta-carga; 01 (um) WC masculino; 01 (um) WC feminino; espaço para chiller; 01 (um) depósito; circulação e escada de acesso ao apoio da cozinha, localizado no pavimento térreo, e à sala de recebimento de materiais, localizada no subsolo.

D) Guarita de Serviço: compreendendo de 01 (uma) sala de controle; 01 (um) WC; acesso para entrada e saída de pedestres; e área de espera externa sob pergolado.

E) Vila de serviços: localizada na fração de terreno (parcela) de nº L69 do CONDOMÍNIO, compreende: quadra poliesportiva para recreação, (medidas não-oficiais); passagem de pedestres; apoio de serviço e apoio esportivo.

F) Áreas verdes: As áreas verdes do CONDOMÍNIO e de uso comum são compostas pelas áreas de canteiros, pelas áreas das duas praças lineares e pelo tratamento paisagístico da orla da Praia do Paiva. O espaço de conexão das Unidades Privativas com as vias internas e as áreas verdes são entendidos como uma área de transição do espaço de uso comum para o espaço de uso privativo, sem barreiras visuais ou interrupções com muros, apresentando apenas cercas vivas.

G) A Estação de Tratamento de água – ETA e a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, construídas para atendimento transitório das necessidades do CONDOMÍNIO, até que a Companhia Pernambucana de Saneamento – COMPESA, entre com a operação das infra-estruturas definitivas necessárias para tanto.

1.2. As partes de propriedade e uso comuns não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta Convenção ou consentimento dos Condôminos, obtido em assembléia geral na forma do item 4.18.1, alínea "e".

1.3. As Áreas de Preservação Permanente – APP somente poderão ser utilizadas para os fins aprovados pelos órgãos ambientais.

CAPÍTULO II - DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVOS

2.1. São partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino as Unidades autônomas integrantes do "CONDOMÍNIO", em número de 66 (sessenta e seis) e numeradas de 01 (um) a 17 (dezesete) e de 19 (dezenove) a 68 (sessenta e oito), conforme Memorial Descritivo, a saber:

2.1.1. TABELAS DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO E FRAÇÕES IDEAIS DE TERRENO DO CONDOMÍNIO MORADA DA PENÍNSULA:

Casas N°s	Área Útil ou Privativa m ²	Área Comum pro-indiviso m ²	Área Total m ²	Fração Ideal de Terreno	Área de Ocupação Exclusiva m ²
01	523,812	192,217	716,028	0,01452	1.369,98
02	520,353	190,947	711,300	0,01411	1.331,32
03	575,320	211,118	786,437	0,01410	1.331,11
04	517,519	189,908	707,427	0,01407	1.328,03
05	756,466	277,591	1.034,057	0,01407	1.327,55
06	580,818	213,135	793,953	0,01407	1.327,55
07	571,809	209,829	781,638	0,01407	1.327,55
08	584,275	214,404	798,678	0,01396	1.317,10
09	517,180	189,783	706,963	0,01405	1.325,77
10	573,486	210,445	783,930	0,01352	1.276,48
11	596,393	218,851	815,244	0,01353	1.276,55
12	564,549	207,166	771,715	0,01352	1.276,31
13	591,493	217,053	808,546	0,01352	1.275,86
14	564,194	207,035	771,229	0,01352	1.276,32
15	591,603	217,093	808,696	0,01353	1.276,59
16	573,600	210,487	784,086	0,01353	1.277,24
17	648,449	237,953	886,402	0,01490	1.406,21
19	663,132	243,341	906,473	0,01447	1.366,10
20	565,500	207,515	773,015	0,01358	1.281,76
21	567,806	208,361	776,167	0,01360	1.283,20
22	510,414	187,300	697,714	0,01357	1.280,66
23	592,035	217,252	809,286	0,01356	1.279,47
24	628,674	230,697	859,371	0,01350	1.274,38
25	842,970	309,334	1.152,304	0,01351	1.275,03
26	564,486	207,142	771,628	0,01351	1.275,00
27	564,486	207,142	771,628	0,01351	1.275,00
28	509,565	186,989	696,553	0,01351	1.275,00
29	564,486	207,142	771,628	0,01351	1.275,00

30	588,594	215,989	804,582	0,01331	1.256,53
31	539,345	197,917	737,261	0,01172	1.106,35
32	846,719	310,710	1.157,429	0,01292	1.219,63
33	1.117,000	409,892	1.526,892	0,01590	1.500,67
34	881,573	323,500	1.205,073	0,01591	1.501,54
35	619,633	227,379	847,012	0,01589	1.499,33
36	1.103,926	405,094	1.509,020	0,01590	1.500,43
37	927,455	340,337	1.267,792	0,01590	1.500,40
38	926,885	340,128	1.267,013	0,01588	1.498,57
39	1.136,293	416,971	1.553,264	0,01735	1.637,07
40	881,723	323,555	1.205,278	0,01722	1.625,45
41	934,649	342,977	1.277,626	0,01603	1.513,08
42	852,576	312,859	1.165,435	0,01604	1.513,50
43	879,562	322,762	1.202,323	0,01605	1.514,77
44	798,860	293,148	1.092,008	0,01603	1.512,89
45	926,878	340,125	1.267,002	0,01605	1.515,20
46	872,755	320,264	1.193,018	0,01602	1.511,90
47	956,077	350,840	1.306,917	0,01829	1.726,51
48	618,301	226,890	845,191	0,01623	1.531,71
49	617,400	226,559	843,959	0,01573	1.484,44
50	925,511	339,623	1.265,134	0,01571	1.482,68
51	1,082,861	397,364	1.480,225	0,01569	1.480,89
52	873,528	320,548	1.194,076	0,01558	1.470,14
53	608,103	223,148	831,250	0,01507	1.422,46
54	819,429	300,696	1.120,125	0,01547	1.460,24
55	873,351	320,483	1.193,834	0,01608	1.517,38
56	622,632	228,479	851,111	0,01610	1.519,32
57	709,693	260,427	970,120	0,01605	1.514,72
58	866,860	318,101	1.184,960	0,01599	1.509,36
59	671,822	246,530	918,352	0,01607	1.516,80
60	877,880	322,145	1.200,024	0,01610	1.519,29
61	743,454	272,816	1.016,269	0,01614	1.523,64
62/63	2.258,156	828,648	3.086,804	0,03339	3.151,44
64	638,425	234,275	872,700	0,01683	1.588,74
65	624,109	229,022	853,131	0,01620	1.529,17
66	692,425	254,090	946,515	0,01568	1.479,67
67	613,452	225,111	838,563	0,01447	1.365,34
68	824,718	302,637	1.127,355	0,01261	1.189,94

2.2. As áreas referidas em metros quadrados na presente Convenção de Condomínio se acham todas calculadas com observância do conceito de “ÁREA DE CONSTRUÇÃO” tal como estabelecido pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, na NBR número 12.721, constando no “QUADRO II” das “INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”; as frações ideais correspondem ao conceito de “FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO” constante no mesmo regramento acima referido e no “QUADRO IX” das “INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”, com a particularidade de haver sido efetuado o respectivo cálculo, caso a caso, com base nas acima discriminadas áreas de ocupação exclusiva, ou seja, as frações ideais de terreno se acham calculadas em função da parcela de terreno especificamente ocupada por cada uma das casas que constituem as unidades imobiliárias autônomas do condomínio, sem qualquer vinculação às áreas de construção das mesmas.

2.3. As áreas de entorno da construção de cada unidade autônoma, demarcada nas plantas do projeto arquitetônico do “**CONDOMÍNIO**”, são consideradas como áreas de uso privativo de cada Condômino proprietário ou titular de direitos aquisitivos sobre cada uma dessas unidades, não podendo todavia e em hipótese alguma, serem objeto de alteração do que for entregue pela INCOPROPRADORA, os muros, cercas ou obras outras tendentes ao isolamento do perímetro das mesmas, observado o disposto no Capítulo XIV abaixo.

2.4. A Incorporadora declara que o cálculo das áreas constantes nos Quadros da NBR 12.721, anexados ao presente, foi elaborado com a adoção do critério de valor (relação de proporção entre a área de terreno da unidade autônoma e área de terreno de uso privativo do Condomínio) para o cálculo das frações ideais vinculadas às unidades autônomas, razão pela qual, **a fração ideal de terreno das mesmas será sempre imutável.**

CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

3.1 O Condômino poderá exercer direitos e deverá cumprir deveres, a saber:

a) - DIREITOS:

- a.1) - usar das partes de propriedade e uso exclusivos e as de propriedade e uso comuns, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei, a Convenção e o regimento interno, com observância das normas de boa vizinhança;
- a.2) - convocar assembléia geral, pela forma prescrita nesta Convenção, e a ela comparecer, votar nas deliberações da assembléia e dela participar, desde que esteja quite com as suas obrigações;
 - a.2.1) - o Condômino, ainda que não esteja quite, poderá votar nas deliberações das assembléias gerais que exijam o quorum da unanimidade, estabelecido por lei e/ou por esta Convenção.
- a.3) - examinar livros e arquivos do **CONDOMÍNIO**;
- a.4) - formular queixas e reclamações, por escrito, ao Síndico e/ou à Administradora;
- a.5) - recorrer à assembléia geral das decisões proferidas pelo Síndico em seu prejuízo;
- a.6) - realizar modificações ou benfeitorias nas áreas externas e fachada das unidades autônomas, mediante prévia autorização da **INCORPORADORA**, até a data de expedição do “Habite-se” e, após esta data, do “Comitê de Obras e Meio Ambiente” do **CONDOMÍNIO** e posterior aprovação pelos órgãos públicos, desde que não afetem ou prejudiquem a solidez e segurança do **CONDOMÍNIO** e que respeitem as disposições legais pertinentes às construções, observado o disposto nas condições gerais e no item 3.3;

b) - DEVERES:

- b.1) - contribuir para as despesas de **CONDOMÍNIO**, na proporção de sua fração ideal de terreno e na medida da utilização que fizer dos serviços executados mediante pagamento, na forma dos Artigos 1.334, I, e 1.340, ambos do Código Civil;
- b.2) - manter atualizado seu endereço, no Brasil, constante nos registros do **CONDOMÍNIO**;
- b.3) - permitir ao Síndico e seus prepostos, empregados ou não do **CONDOMÍNIO**, acesso à unidade autônoma de sua propriedade para fins de execução de obras ou serviços necessários à conservação do **CONDOMÍNIO** ou vizinhos, ficando as respectivas despesas, nesta hipótese, sob sua responsabilidade, notadamente aquelas relativas a dedetização, e desratização, serviços de jardinagem e limpeza de piscinas;
- b.4) - executar, sempre que necessário, em sua própria unidade autônoma e às expensas próprias, obras de manutenção, reparo e dedetização, atendido o disposto no item 3.2;

b.5) - dar às suas áreas a mesma destinação que tem o **CONDOMÍNIO**, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

3.1.1. São equiparados aos proprietários, para os fins deste item, os adquirentes, os promitentes compradores e os cessionários de direitos aquisitivos de propriedade relativos às unidades autônomas, em especial na obrigação de contribuir para as despesas do **CONDOMÍNIO**, na proporção fixada nesta Convenção e na medida da utilização das partes comuns de uso exclusivo, e dos serviços executados mediante pagamento, bem como responder, como sucessor, por eventuais débitos do condômino a quem haja adquirido unidade autônoma, para com o **CONDOMÍNIO**, inclusive multas e juros moratórios.

3.1.2. 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 duas (02) vezes consecutivas, dentro do ano calendário, estará sujeito à multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias, a ser decidido na forma do item 4.18.1, letra "f", independentemente das perdas e danos que se apurarem.

3.2. 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.

3.3. O Condômino em cuja unidade autônoma forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos 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 (item 6.7).

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DA ASSEMBLÉIA GERAL

a) - DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO:

4.1. O **CONDOMÍNIO** será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser ou não Condômino.

4.1.1. O Síndico poderá ser assessorado por outros órgãos administrativos, por um Subsíndico, o qual deverá ser Condômino, na hipótese do Síndico não o ser, sendo obrigatória a contratação de uma **ADMINISTRADORA** (item 4.10) para possibilitar o dia-a-dia da administração do Condomínio.

4.1.2. Todos os membros indicados nos preceitos anteriores, a exceção da **ADMINISTRADORA**, serão escolhidos em assembleia geral, sendo desde logo considerados empossados, todos com mandato de dois (2) anos, o qual poderá renovar-se. O cargo de Subsíndico e os de conselheiros poderão deixar de ser preenchidos se assim deliberar a assembleia.

4.1.3. A primeira eleição será efetuada na primeira assembleia geral que se realizar. Cada mandato estender-se-á até a primeira assembleia geral ordinária seguinte, a qual se realizará no segundo ano-calendário após essa eleição.

4.1.4. Não poderá ser eleito para Síndico, Subsíndico, membro de eventuais órgãos prestadores de serviços ao Condomínio, nem o Condômino que tenha sido multado ou acionado judicialmente para cobrança de contribuições para o Condomínio, de sua responsabilidade, nos dois exercícios sociais anteriores ao da eleição.

4.2. Além das legais, o Síndico tem as seguintes atribuições, devendo atuar com moderação:

- a) - convocar a assembléia dos condôminos, a reunião de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- b) - representar, ativa e passivamente, o **CONDOMÍNIO**, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, inclusive na Associação Geral da Reserva do Paiva;
- c) - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do **CONDOMÍNIO**, notadamente naquele em que o **CONDOMÍNIO** for parte ;
- d) - cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- e) - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f) - fixar as atribuições do Subsíndico;
- g) - elaborar e apresentar o orçamento da receita e da despesa, que terá duração de um (1) ano, iniciando-se em 1º de abril de cada ano e encerrando-se no dia 31 de março do ano subseqüente, sendo certo que o primeiro orçamento será “pro rata” a partir da data da primeira assembléia geral e o dia 1º de abril do ano subseqüente;
- h) - elaborar balancete mensal das despesas efetuadas e receitas auferidas, apresentando à assembléia geral, quando solicitado, a documentação correspondente, que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do **CONDOMÍNIO**;
- i) - cobrar dos Condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas e penalidades moratórias devidas;
- j) - fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do **CONDOMÍNIO**, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação da assembléia geral as despesas extra-orçamentárias;
- k) - prestar contas à assembléia geral, anualmente e quando exigidas;
- l) - advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e regimento interno;
- m) - receber e dar quitação em nome do **CONDOMÍNIO**, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha;
- n) - efetuar seguros do **CONDOMÍNIO**, inclusive contra incêndio, das áreas privativas e comuns, excetuado seus conteúdos, e de responsabilidade civil contra terceiros, devendo fazer constar das respectivas apólices previsão da reconstrução do **CONDOMÍNIO**, em caso de destruição total ou parcial;
- o) - resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;
- p) - 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: livro de atas da assembléia geral; livro de presença de Condôminos na assembléia geral; livro de atas das reuniões de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria; contabilidade atualizada; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; livro de moradores; plantas, originais dos contratos vigentes, entre outros.;
- q) - providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- r) - determinar execução de obras e serviços autorizados pela assembléia geral, nos casos gerais, tanto nas partes de propriedade e uso comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações;

- r.1) - na hipótese de não cumprimento das obrigações pelo Condômino, os serviços serão realizados às suas expensas, e, se necessário, o **CONDOMÍNIO** adiantará o pagamento das despesas, cujo valor será reembolsado dentro de quinze (15) dias, a contar do recebimento de notificação enviada ao Condômino, acrescido de taxa de administração de vinte por cento (20%);
- r.2) - inadimplente, o Condômino devedor incidirá nas penalidades previstas no Capítulo VIII;
- r.3) - as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer Condômino, que será reembolsado, nesta hipótese, das despesas que efetuar;

- r.4) - se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o Síndico ou Condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente. Para os efeitos desta Convenção, são considerados excessivos os gastos superiores a 10% (dez por cento) da arrecadação ordinária mensal do **CONDOMÍNIO**;
- r.5) - não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos Condôminos.

- s) - admitir e demitir empregados do **CONDOMÍNIO**, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, assim como efetuar os recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei;
- t) - dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do **CONDOMÍNIO**, submetendo-os à disciplina adequada;
- u) - emitir e enviar os documentos de cobrança a cada Condômino, efetuando a cobrança judicial, se necessário for, das contribuições para o Condomínio, bem como dos demais encargos estabelecidas nesta Convenção e/ou na lei;
- v) - pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo **CONDOMÍNIO**, tais como telefone, luz, água, gás, esgoto, entre outras;
- w) - enviar cartas de convocação para a assembléia geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos Condôminos;
- x) - transferir à Administradora e/ou pessoas jurídica especializada, total ou parcialmente, os poderes de representação e as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia geral (item 4.18). Para os 2 (dois) primeiros mandatos a indicação da Administradora caberá à **INCORPORADORA**.

4.3. Das decisões do Síndico caberá recurso para a assembléia geral.

4.4. As funções de Síndico, Subsíndico e dos membros de outros órgãos da administração são de natureza não remunerada.

4.4.1. Poderá a assembléia geral, contudo, na forma do item 4.18.1, letra "a", atribuir natureza remunerada a essas funções.

4.5. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico e, na sua falta ou impedimento, o presidente de Conselho Consultivo; ocorrendo impedimento deste, o cargo será assumido pelo Presidente do Conselho Fiscal. 5.1. O presidente de Conselho que assumir as funções do Síndico

convocará a assembléia geral, que se reunirá dentro de vinte (20) dias corridos, contados da vacância do cargo, para fins de eleger novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da assembléia geral ordinária seguinte.

b) – DOS OUTROS ÓRGÃOS ADMINISTRATIVOS.

4.6. Poderá a assembléia geral, na forma do item 4.18.1, letra "a", instituir órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de três (3) Condôminos, com atribuições que expressamente definir. O Conselho Consultivo, quando instituído pela assembléia geral, será presidido por conselheiro escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo conselheiro mais idoso. O Conselho Consultivo terá as seguintes atribuições:

- a) - assessorar o Síndico e fiscalizar sua ação nas soluções dos problemas;
- b) - elaborar as normas de conduta interna do **CONDOMÍNIO** e as alterações que forem necessárias, para uso das suas áreas recreativas, se houver;
- c) - convocar a assembléia geral.

4.6.1. O Conselho Fiscal, eventualmente instituído pela assembléia geral, será presidido por aquele escolhido consensualmente; não havendo consenso, será presidido pelo mais idoso de seus membros. Cabe ao Conselho Fiscal emitir parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as e opinando pela sua aprovação ou rejeição pela assembléia geral.

4.7. No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e permanecerá no cargo até a assembléia geral subsequente.

4.7.1. Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a assembléia geral será convocada para proceder a nova eleição, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a".

4.8. O Conselho Consultivo, o Conselho Fiscal e outros órgãos que vierem a ser criados pela assembléia geral reunir-se-ão sempre que os interesses do **CONDOMÍNIO** exigirem, podendo a reunião ser convocada pelo Síndico. As decisões desse(s) órgão(s) serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade para desempate, de tudo devendo ser lavrada ata, observado o disposto, no que couber, para as da assembléia geral.

4.9. Quando decisão do Síndico contrariar recomendação de qualquer dos Conselhos ou de qualquer órgão de assessoria, o coletivo contrariado poderá recorrer à assembléia geral.

c) - DA ADMINISTRADORA:

4.10. A **ADMINISTRADORA** terá as funções administrativas que lhe forem delegadas pelo Síndico e procederá de acordo com suas determinações.

4.11. A **ADMINISTRADORA**, que será empresa especializada no setor, prestará seus serviços pelo período contratualmente estabelecido, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos de idêntica duração.

4.11.1. É permitido à **ADMINISTRADORA**, desde que aprovado pelo Síndico, enquanto perdurar o Contrato de Administração, manter sinais indicativos de seu nome e atividade no **CONDOMÍNIO**, externa e internamente. Igualmente, poderá a **ADMINISTRADORA**, no mesmo

período, apor e divulgar seu nome/logotipo nos materiais, utensílios e produtos, em geral, utilizados nas dependências do **CONDOMÍNIO**.

4.11.2. A ADMINISTRADORA é titular das seguintes atribuições:

- a) supervisionar, dirigir e controlar a administração e operação do **CONDOMÍNIO** durante o período em que permanecer nessa função, de maneira a manter o controle e o critério exclusivos, sem nenhuma interferência, interrupção ou distúrbio, de todos os assuntos referentes à sua administração e operação do **CONDOMÍNIO**;
- b) conduzir as atividades pré-operacionais a partir da data de Instituição do **Condomínio**;
- c) receber, manter e desembolsar fundos; abrir e fechar contas bancárias; manter investimentos financeiros dentro dos limites estabelecidos no Contrato de Administração e pelo síndico;
- d) contratar, em nome do **CONDOMÍNIO**, todos os contadores, advogados e outros profissionais, conforme necessário à administração e operação do **CONDOMÍNIO**, seguros e obrigações legais incluindo a execução das disposições desta Convenção, dando-lhes as instruções cabíveis;
- e) providenciar para que os serviços previstos nesta Convenção e no Contrato de Administração sejam fornecidos ao **CONDOMÍNIO**, de acordo com os padrões ali estabelecidos;
- f) elaborar e apresentar ao Síndico em nome do **CONDOMÍNIO**, até o vigésimo dia de cada mês, o balancete referente ao mês anterior, tudo de acordo com o especificado no Contrato de Administração;
- g) executar, ou providenciar para que sejam executados, reparos e manutenção de rotina e pequenas modificações, se necessários para manter o **CONDOMÍNIO** em boas condições, conforme exigem as leis e os regulamentos aplicáveis, referentes à segurança, higiene e manutenção, cujo custo será alocado de acordo com o estabelecido no Contrato de Administração;
- h) manter registros e documentos necessários à administração do **CONDOMÍNIO**, em especial o livro de registro de empregados.

4.11.3. O contrato a ser firmado com a **ADMINISTRADORA** terá prazo indeterminado, podendo ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

4.11.4. Considerando as características do **CONDOMÍNIO**, durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses de seu funcionamento, a **INCORPORADORA** poderá indicar o Síndico ou mesmo assumir esta função, bem como contratar empresa que será responsável pelas funções de Síndico do **CONDOMÍNIO**, cujo mandato deverá ser ratificado na Assembléia de Instalação do **CONDOMÍNIO**.

4.11.5. A **ADMINISTRADORA** será remunerada na forma estabelecida no Contrato de Administração, ficando garantida pela **INCORPORADORA** a sua indicação pelos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de instituição do **CONDOMÍNIO**.

4.11.6. Em nenhuma hipótese será admitida como **ADMINISTRADORA**, empresa de que seja sócio ou de qualquer maneira participe condômino ou parente de condômino até o 2º (segundo) grau.

d) - **DA ASSEMBLÉIA GERAL:**

4.12. As deliberações conjuntas dos Condôminos serão tomadas em assembléia geral, ordinária ou extraordinária, realizada em dependências do próprio **CONDOMÍNIO** ou em outro local.

4.13. A convocação da assembléia geral poderá ser efetuada:

- a) - pelo Síndico;
- b) - pelo presidente do conselho fiscal, se instalado;
- c) - pelo presidente do conselho consultivo, se instalado e em não estando instalado o conselho fiscal;
- d) - por Condôminos, que representem um quarto (1/4) dos votos do **CONDOMÍNIO**.

4.14. A assembléia geral será convocada por meio de edital de convocação, enviado, por cópia e através de carta registrada ou sob protocolo, a cada Condômino, para o endereço registrado no **CONDOMÍNIO**, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação e com antecedência mínima de 08 (oito) dias corridos.

4.14.1. 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**."

4.14.2. Também serão indicados no edital de convocação o dia, hora e local da realização da assembléia geral e a disposição de que, não havendo o quorum suficiente para instalação da assembléia geral, em primeira convocação, a segunda far-se-á trinta (30) minutos após.

4.14.3. Como exceção, ainda que não conste da ordem do dia, a assembléia geral tomará conhecimento de recurso, apresentado por Condômino ou pelos órgão(s) de assessoria, de decisão proferida pelo Síndico ou por delegação deste, pelo Subsíndico, pelo órgão administrativo ou de assessoria eventualmente escolhido pela assembléia geral, ou pela administradora, e que se refira, especialmente, a esse mesmo Condômino.

4.15 . As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido por aclamação, entre os Condôminos, e secretariada por pessoa de livre escolha do presidente eleito, podendo ser ou não Condômino.

4.15.1. Caberá 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 adiantado 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 apropriado;
- e) - encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da assembléia geral.

4.16. Dos trabalhos e deliberações da assembléia geral será lavrada ata, em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter apenas a transcrição 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**;
- b) - a mesa, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

4.16.1. A ata da assembléia geral será lavrada por pessoa de indicação do presidente da assembléia geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário, facultada, também, a assinatura pelos Condôminos presentes, e levada a registro no cartório de registro de títulos e documentos. Poderá a assembléia geral, observado o disposto no item 4.18.1, letra "a", e se a deliberação não produzir efeitos perante terceiros, deliberar pela dispensa do registro da ata em registro de títulos e documentos.

4.16.2. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no registro de imóveis competente.

4.16.3. A critério do presidente da assembléia geral, a ata poderá ser lavrada e lida ao final da própria assembléia geral ou, então, lavrada posteriormente e submetida à apreciação e aprovação na primeira assembléia geral que se seguir, mesmo que sejam outros os Condôminos presentes.

4.16.4. A cópia da ata será remetida a cada Condômino, dentro de 08 (oito) dias da data da assembléia geral que aprovar seu texto, ainda que não tenha sido objeto de registro, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará a aprovação integral e irrevogável, pelo Condômino, do texto contido na ata.

4.16.5. A manifestação em contrário, por parte de algum Condômino, significará recurso à próxima assembléia geral, sem efeito suspensivo, devendo a decisão ser obedecida, desde logo, por todos os Condôminos, inclusive pelo impugnante.

4.17. A primeira assembléia geral ordinária, denominada, também, de assembléia geral de instalação, será realizada quando convocada for pela **INCORPORADORA** estando ou não expedido o competente certificado de conclusão da construção ("habite-se"), com as seguintes atribuições:

- a) - eleger o primeiro Síndico, Subsíndico, os membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, que poderão receber um mandato-tampão até a primeira assembléia geral ordinária que se realizar;
- b) - fixar o primeiro orçamento, que poderá abranger um período inferior ao anual;
- c) - deliberar sobre as medidas e providências preliminares a respeito da instalação e funcionamento inicial do **CONDOMÍNIO** e de sua administração;
- d) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.
- e) - apresentar a Administradora contratada pela **INCORPORADORA**;

4.17.1. As demais assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão anualmente, em até 60 (sessenta) dias a contar do término do exercício, e a ela competirá, 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**;

- c) - eleger o Síndico, Subsíndico, os membros do conselho fiscal e de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria;
- d) - decidir sobre recursos;
- e) - decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da ordem do dia.

4.17.2. 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, Subsíndico e/ou dos membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- d) - substituição da Administradora ou restrição de suas funções.

4.18. Para instalação da assembléia geral será observado o seguinte quorum:

- a) - primeira (1ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes que representem, pelo menos, metade das frações ideais do **CONDOMÍNIO**;
- b) - segunda (2ª) convocação: maioria dos Condôminos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

4.18.1. Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quorum para deliberação em assembléia geral:

- a) - assuntos gerais, que não os abaixo elencados: maioria simples de votos dos Condôminos presentes (metade mais um dos presentes);
- b) - destituição do Síndico, Subsíndico, membros de eventuais órgãos administrativos ou de assessoria e da Administradora: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);
 - b.1) - quando a assembléia geral for especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2.º do art. 1.348, do Código Civil brasileiro, poderá, igualmente, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o **CONDOMÍNIO**.
- c) - reconstrução ou venda do terreno e materiais, na ocorrência de sinistro total, destruição considerável do **CONDOMÍNIO**, ou ameaça de ruína; realização de obras úteis no **CONDOMÍNIO**: maioria dos votos do **CONDOMÍNIO** (metade mais um dos presentes e dos não presentes);
- d) - modificação desta Convenção e do regimento interno, inclusive acréscimo de novas disposições; realização de obras voluptuárias; realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização: 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes);
- e) - modificação das “Condições Gerais” desta Convenção, do “**Capítulo V – “Do Seguro”**”, do “**item 1.2”** e do “**item 4.18.1”**”, total ou parcialmente: noventa por cento (90%) dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes);
- f) - 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: 3/4 (três quartos) dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes);

- g) - mudança da destinação do **CONDOMÍNIO** ou das unidades imobiliárias; restrição ou supressão ao direito de uso exclusivo de áreas comuns, e alteração do “Instrumento Particular de **Normas Obrigatórias de Construções, Reformas e Ampliações do Condomínio**”: unanimidade dos votos dos Condôminos do **CONDOMÍNIO** (dos presentes e dos não presentes);

4.19. Na assembleia geral os votos serão tomados por unidades autônomas, independentemente das suas respectivas áreas, frações ideais de terreno ou ordens outras de grandeza, cabendo assim 1 (um) voto para cada titular de direitos sobre as mesmas, não se computando os votos em branco.

4.19.1. Em caso de empate na apuração dos votos, além de seu voto normal, caberá o de qualidade (desempate) ao presidente da assembleia geral.

4.19.2. O Condômino em atraso no pagamento de sua quota nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e multa, terá suspenso seu direito de deliberação e voto em qualquer matéria, obedecido o previsto no item 3.1, alínea “a.2.1”.

4.20. As decisões da assembleia geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação, importando o silêncio em anuência ao deliberado, em assembleia geral, nos termos do art. 111, do Código Civil em vigor.

4.21. Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na assembleia geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto.

4.22. O Condômino poderá ser representado na assembleia geral por procurador bastante, com poderes gerais 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 assembleia geral - ou diretamente do próprio presidente, tudo antes de iniciadas as deliberações.

4.23. A assembleia geral se reunirá e deliberará em ato contínuo, desde que todos os Condôminos tenham sido convocados para a reunião. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos.

4.23.1. O prosseguimento da assembleia geral em outra data independará de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar Condôminos não presentes na anterior.

4.24. A assembleia geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

4.25. O Condômino, que a qualquer título, dá posse da sua unidade autônoma a terceiros, continua, responsável, solidária e diretamente, pela liquidação das despesas condominiais e eventuais ou outros débitos contraídos junto ao **CONDOMÍNIO**, especialmente as despesas efetuadas pelo Usuário, referentes à utilização dos serviços especiais.

CAPÍTULO V - DO SEGURO

5.1. O **CONDOMÍNIO** é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra riscos de incêndio, responsabilidade civil ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, de todas as unidades autônomas e partes comuns que o compõem, discriminando-as, individualmente, com respectivos valores.

5.1.1. Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

5.2. Ficam fazendo parte integrante da presente Convenção, como se cláusulas desta fossem, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil Brasileiro, cujos termos os Condôminos se obrigam a respeitar, quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

5.3. 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.

CAPÍTULO VI - DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS

6.1. Cada Condômino participará de todas as despesas do **CONDOMÍNIO**, de acordo com o orçamento fixado para o exercício, assim como das despesas extraordinárias, recolhendo as respectivas quotas no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam. O rateio das despesas será feito na proporção das frações ideais de terreno correspondentes e vinculadas às unidades imobiliárias autônomas que compõem o condomínio.

6.1.1. O Síndico ou a Administradora enviará a cada Condômino, por carta registrada ou sob protocolo, o respectivo aviso.

6.1.2. Tendo em vista o disposto no “Capítulo XIV – Da Implantação por Etapas”, que poderá ser parcial, a partir da implantação do **Condomínio** do empreendimento, a **INCORPORADORA** pagará 100% (cem por cento) do valor de emissão das cotas extraordinárias e 20% (vinte por cento) do valor da emissão ordinária, mensal, relativa a cada unidade autônoma da qual for titular de direito, até a data de emissão do “habite-se” da respectiva unidade autônoma.

6.2. A partir da data de emissão do “habite-se” correspondente à unidade autônoma da qual a **INCORPORADORA** for titular de direito, até a efetiva entrega das chaves dessa unidade, a **INCORPORADORA** pagará 100% (cem por cento) do valor de emissão das cotas extraordinárias e 50% (cinquenta por cento) do valor da emissão ordinária, mensal.

6.3. São consideradas despesas de exclusiva responsabilidade dos Condôminos, exemplificativamente:

- 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;
- 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 item 3.4;
- f) - despesas de luz, força, água, gás, esgoto e telefone do **CONDOMÍNIO**;
- g) - despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços prestados pelo **CONDOMÍNIO** aos Condôminos, e tudo o mais que interessa ou tenha relação com as partes de propriedade e uso comuns, ou que os Condôminos deliberem fazer como de interesse coletivo, inclusive verba para o fundo de reserva e pagamentos devidos a empresas contratadas;
- h) - custeio de manutenção e de consumo corrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do **CONDOMÍNIO**, ainda que temporária ou permanentemente a serviço apenas de algum Condômino;
- i) - custeio da operação, manutenção, reparos e/ou substituições de todos os equipamentos, máquinas e motores que compõem a Estação de Tratamento de água – ETA e a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, construídas para atendimento transitório das necessidades do **CONDOMÍNIO**, até que a Companhia Pernambucana de Saneamento – COMPESA, entre com a operação das infra-estruturas definitivas necessárias para tanto;
- j) - todas as taxas de manutenção, contribuição social e despesas de custeio da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”.

6.4. O Condômino que aumentar as despesas comuns, por sua exclusiva conveniência, pagará o excesso que motivar, inclusive as relativas aos serviços facultativos a que der causa.

6.5. Os Condôminos suprirão o **CONDOMÍNIO** 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 a disposição geral constante do item 6.1.1.

6.6. As obras úteis e voluptuárias que interessarem ao **CONDOMÍNIO** serão feitas mediante orçamento prévio, obtido em concorrência ou tomada de preços, a ser aprovado em assembléia geral, na forma do item 4.18.1, letras “c” e “d”, ficando o Síndico ou a Administradora encarregada de mandar executá-las.

6.7. As despesas com a remoção e depósito de coisas e objetos deixados em área de propriedade e uso comuns serão cobradas do Condômino responsável.

CAPÍTULO VII - DO FUNDO DE RESERVA

7.1. 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 cobrados dos Condôminos;
- c) – 10% (dez por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social;
- d) - rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

7.2. Fica estabelecido que o limite do fundo de reserva será o total do orçamento anual.

7.3. O Síndico poderá utilizar o fundo de reserva para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis.

7.4. Ressalvado o disposto no item 7.3, a assembléia geral deliberará sobre a utilização do fundo de reserva, na forma do item 4.18.1, letra “a”.

7.5. O fundo de reserva é atribuído exclusivamente ao **CONDOMÍNIO**, independentemente de alienação ou transferência da titularidade das unidades autônomas.

CAPÍTULO VIII - DAS PENALIDADES

8.1. Excetuada a hipótese prevista no item 8.3 infra, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, tornará o Condômino infrator passível de advertência e multa, no valor equivalente a 3 (três) vezes o valor da sua contribuição normal ordinária, sem prejuízo do pagamento, pelo Condômino infrator, das perdas e danos que se apurarem.

8.1.1. Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, excluída a prevista no item 8.3, a multa determinada no item 8.1 será acrescida de 50% (cinquenta por cento).

8.2. O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês anterior ao inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, acrescido dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa moratória prevista em lei, sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente, além das perdas e danos e os honorários de advogado, estes estabelecidos, desde já, em 20% (vinte por cento) do montante da dívida.

8.2.1. Atualmente, e por força do disposto no art. 1.336, § 2.º, da Lei Federal 10.406/02 (Código Civil em vigor) a multa moratória no pagamento de contribuições condominiais é de 2% (dois por cento).

8.2.2. Se e enquanto não aumentada, por lei, a multa moratória será cobrada na alíquota de 2% (dois por cento).

8.2.3. Mas, se e quando aumentada por lei, a nova multa moratória será aplicada em todas as parcelas vencidas e não pagas após a entrada em vigor da nova lei, imediatamente e de pleno direito, independentemente de autorização assemblear ou de re-ratificação da presente Convenção de condomínio.

8.2.4. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, "ad referendum" da assembléia geral.

8.3. Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o Condômino alienante se obriga a cientificar o **CONDOMÍNIO**, por intermédio da Administradora ou do Síndico, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do art. 1.334, §2º, do Código Civil.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas ser aplicadas a qualquer tempo.

9.1.1. 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.

9.2. A eventual concessão de algum direito especial a determinado Condômino será sempre a título provisório, podendo ser revogada a qualquer tempo.

9.3. O **CONDOMÍNIO** não será responsável:

- a) - por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) - por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos, que venham a sofrer os Condôminos ou Usuários;
- c) - por extravios de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou Usuários aos empregados do **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO X - DO REGIMENTO INTERNO

10.1. O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos e Usuários do **CONDOMÍNIO**.

10.2. Os serviços de gerenciamento e conciergerie serão executados por administrador que atenderá às solicitações dos Condôminos, obedecendo às disposições da Convenção do **CONDOMÍNIO** e deste regimento interno.

10.3. Quaisquer reclamações apresentadas pelos Condôminos deverão ser atendidas, prontamente, pelo administrador e transmitidas ao Síndico.

10.4. Os serviços dos funcionários do **CONDOMÍNIO** ou terceirizados serão dirigidos pelo administrador sob supervisão do Síndico.

10.5. Haverá serviço de recepção na entrada social do **CONDOMÍNIO** durante as vinte e quatro (24) horas do dia.

10.6 . As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO** ficarão sempre em poder da Administradora, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções.

10.7. A correspondência - jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos e afins - endereçada às unidades autônomas deverá ser entregue a seus respectivos destinatários, em periodicidade programada pelo Síndico ou pela Administradora.

10.8. É vedada a entrada nas dependências do **CONDOMÍNIO**, sem licença do Síndico ou da Administradora, de agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas e afins.

10.9. Os empregados do **CONDOMÍNIO** somente poderão permanecer nas partes de propriedade e uso comuns, mesmo nas horas de folga, quando uniformizados com o tipo de traje fornecido pelo **CONDOMÍNIO**.

10.10. Incumbe ao administrador, porteiros, vigias e serventes, na qualidade de prepostos do Síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do regimento interno, considerando-se motivo de justa causa a demissão por desídia no desempenho das respectivas funções, omissão ou o desconhecimento de suas estipulações.

10.11. Deve o Condômino ou Usuário observar o que segue:

- a) - não sobrecarregar os níveis de energia elétrica permitidos pela concessionária; não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de consertá-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do Condômino ou do ocupante infrator e à de seus vizinhos;
- b) - não praticar jogos, fora dos locais previamente designados para tal finalidade;
- c) - não instalar em áreas do **CONDOMÍNIO** fios ou condutores de qualquer espécie, nem colocar placas, avisos, letreiros, cartazes, anúncios ou propagandas na sua parte externa ou nas janelas, terraços, varandas e amuradas, prejudicando sua estética, e, tampouco, usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, observado o disposto no “Instrumento Particular de Normas de Construções e Reformas do **CONDOMÍNIO**”;
- d) - promover a limpeza de sua unidade autônoma, de forma a não prejudicar o asseio das partes de propriedade e uso comuns;
- e) - não usar, ceder ou alugar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do **CONDOMÍNIO** ou permitir sua utilização por pessoa de vida irregular ou anti-social ou de maus costumes, passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, possa prejudicar a boa ordem ou afetar a reputação do Condômino e/ou do **CONDOMÍNIO**;
- f) - não estender roupas ou similares em janelas, terraços, parte externa da área de serviço, varandas e amuradas, prejudicando a estética do **CONDOMÍNIO**;
- g) - não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos Condôminos vizinhos;
- h) - zelar pelo asseio e segurança do **CONDOMÍNIO**, depositando lixos e varreduras nos locais apropriados, depois de perfeitamente acondicionados, em práticas de coleta seletiva, em sacos plásticos próprios para tal fim;
- i) - comunicar ao Síndico ou à Administradora qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública.
- j) - observar os horários e procedimentos estabelecidos para a utilização de objetos de praia.

10.12.1. Se, após utilização da infra-estrutura situada na área comum, for constatado algum dano ao mesmo, o Condômino ou Usuário, que dele se utilizou, será notificado a repará-los ou restituir ao **CONDOMÍNIO** das despesas incorridas para recuperá-lo, no prazo de sete (7) dias contados do recebimento da notificação.

10.13. Objetivando a preservação da concepção arquitetônica e paisagística do **CONDOMÍNIO**, os projetos modificativos e as alterações de cada unidade autônoma deverão obedecer as normas de ocupação e utilização fixadas nesta Convenção, em especial quanto às fachadas, gabaritos, cores das pinturas externas, aos recuos, áreas de calçamento e acessos.

10.14. As áreas de preservação permanente somente poderão ser utilizadas para os fins propostos em projeto e aprovados pelos órgãos ambientais, tais como jardins de convivência e trilhas ecológicas.

10.15. É proibido nas áreas verdes e de preservação permanente:

- a) acampar em quaisquer áreas do **CONDOMÍNIO**, bem como utilizar trailers ou barracas, para quaisquer finalidades;
- b) caçar ou molestar as aves e/ou animais;
- c) derrubar qualquer tipo de árvore, ou invadí-la com construções;
- d) depositar quaisquer materiais nas áreas verdes e de preservação permanente, bem como nas demais áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO**, sendo facultado ao **CONDOMÍNIO** a retirada destes materiais, sem prévio aviso, correndo por conta do Condômino as despesas para tal.

10.16. O Condômino será o único responsável por penalidades legais decorrentes de infrações às legislações ambientais pertinentes, caso o **CONDOMÍNIO** venha a ser responsabilizado em decorrência de seus atos.

10.17. Ressalvados os locais para tanto sinalizados, não será permitido o estacionamento de quaisquer veículos ao longo do sistema viário principal do **CONDOMÍNIO**, sejam eles dos proprietários de unidades autônomas, seus familiares, hóspedes e/ou convidados, devendo ser utilizados os bolsões de estacionamento previamente definidos pelo projeto.

10.18. No caso de acidente ou avaria, o responsável pelo veículo deverá sinalizar o local, e imediatamente comunicar à Administradora, que poderá providenciar a remoção do veículo, correndo por conta do Condômino proprietário da unidade autônoma, à qual o veículo estiver subordinado, as despesas de remoção.

10.19. A velocidade máxima permitida em quaisquer vias de circulação do **CONDOMÍNIO** é de 30 km/h, independente do tamanho, classe ou tipo do veículo.

10.20. Somente será permitida a circulação de veículos por condutores habilitados, inclusive nos casos de quadriciclos, motonetas e afins.

10.21. É proibido trafegar fora do leito carroçável, sendo vedado o uso de qualquer tipo de veículo, com exceção de bicicletas, carrinhos elétricos de uso na prática do golf e veículos destinados ao deslocamento da equipe de segurança, nas áreas verdes ou trilhas, exceto para fins de socorro e serviços.

10.22. No sistema viário do **CONDOMÍNIO** fica expressamente vedado o tráfego de:

- a) veículos que não estejam em boas condições de conservação e funcionamento;
- b) caminhões com mais de 8,2 (oito vírgula dois) toneladas de carga, por eixo;

10.23. Os pedestres e os ciclistas sempre terão prioridade ao trafegarem pelas vias de circulação do **CONDOMÍNIO**.

10.24. É obrigatória a identificação de todo aquele que adentrar ao **CONDOMÍNIO**.

10.25. O acesso ao **CONDOMÍNIO** será permitido apenas aos Condôminos ou a pessoas expressamente por estes autorizadas ou em sua companhia.

10.26. Os Condôminos que alugarem suas unidades autônomas, deverão informar à Administradora relação dos locatários, informando o prazo da locação, ficando por eles responsáveis perante o **CONDOMÍNIO**, respondendo por seus atos, ações ou omissões, devendo ser observado, ainda, o disposto na letra “e”, do item 10.11, acima.

10.27. Os veículos dos Condôminos deverão utilizar o “Selo de Identificação de Veículos”, que deverá ser solicitado à Administradora do **CONDOMÍNIO**, mediante correspondência assinada pelo Condômino, informando a respectiva unidade autônoma, e os seguintes dados dos veículos:

- a) Marca e Modelo;
- b) Cor;
- c) Placa (completa);
- d) Nome do proprietário do veículo.

10.28. O lixo doméstico das unidades autônomas deverá ser acondicionado em sacos plásticos, separando os materiais orgânicos e recicláveis, e deverá ser colocado em lixeiras executadas e locadas nas áreas externas das unidades autônomas, conforme gabaritos fornecidos pelo **CONDOMÍNIO**, para retirada nos horários definidos a critério do Síndico e da Administradora.

10.29. O lixo proveniente de obras deverá ser retirado pelo Proprietário, podendo ser retirado pelo **CONDOMÍNIO** através de solicitação do Condômino à Administradora, que verificará a disponibilidade de maquinário, cobrando-se o valor especificado na tabela de preços e serviços a serem prestados pela Administradora, por esta última oportunamente elaborada.

10.30. A critério do Síndico e da Administradora, entulho e materiais dispostos irregularmente serão retirados pelo **CONDOMÍNIO**, cobrando-se do Condômino responsável, o valor estipulado pelo **CONDOMÍNIO**, além da multa a ser definida pelo Síndico e pela Administradora.

10.31. É proibido o porte de armas de qualquer natureza na área do **CONDOMÍNIO**.

10.32. Nas hipóteses de atentado ao pudor, atitude violenta, ou incômodo por parte de quaisquer Condôminos, seus familiares, convidados ou funcionários, a Administração tomará providências para a saída dos mesmos da área comum do **CONDOMÍNIO**. Em casos graves, será utilizada a força policial.

10.33. Nos dias úteis, sábados, domingos e feriados, no período compreendido entre as 22:00 e 7:00 horas, será permitida geração de ruídos e barulhos de até 85 (oitenta e cinco) decibéis, de acordo com a legislação em vigor.

10.33.1. Neste período fica proibido, acima do referido índice, a geração de ruídos e barulhos provocados por buzinas, animais, instrumentos musicais ou aparelhos receptores de rádio ou televisão ou reprodutores de sons, ou ainda de viva voz, de modo a incomodar os Condôminos, provocando o seu desassossego, a intranquilidade ou desconforto. Todo Condômino que considerar seu sossego perturbado por ruídos ou sons não permitidos neste instrumento ou por lei poderá solicitar ao Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** providências destinadas a fazê-los cessar. Na ocorrência de repetidas incidências, poderá o Síndico ou à Administradora do **CONDOMÍNIO** determinar penalidades ou multas, não obstante as estabelecidas em lei.

10.34. Será de inteira responsabilidade do proprietário do animal doméstico, garantir que o mesmo não ofereça riscos a terceiros, bem como a observância das normas e procedimentos exigíveis no tocante à higiene, inclusive

limpeza de dejetos, prevenção de alterações de comportamento e uso dos meios de controle característicos da espécie de que for dono.

10.35. A inobservância de quaisquer das condições acima, acarretará na aplicação da multa a ser aplicada pelo Síndico no valor correspondente a 3 (três) vezes o valor de uma contribuição mensal ordinária do condomínio, acrescida de 50% (cinquenta por cento) nos casos de reiteração de infração.

10.36. Especificamente no que diz respeito a animais de montaria, é vedada a utilização dos mesmos na área do condomínio, seja para fins de recreação ou de trabalho.

10.37. O regimento interno poderá ser afixado em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, em locais de escolha do Síndico.

CAPÍTULO XI - DAS SERVIDÕES

11.1. Por força do artigo 28, da Lei Estadual de número 9.990, de 13 de Janeiro de 1987, e nos termos do projeto aprovado da modificação do Loteamento Paiva, o terreno do Condomínio – no seu todo considerado – acha-se submetido a servidões de passagem para pedestres, de uso público, motivo pelo qual o **CONDOMÍNIO** foi idealizado de maneira que os acessos à praia pelo público em geral, somente seja possível mediante estas servidões de uso e trânsito de pedestres entre os imóveis de titulação do **CONDOMÍNIO**.

CAPÍTULO XII - DA ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA

12.1. A **ODEBRECHT REALIZAÇÕES IMOBILIÁRIAS S.A.**, sócia controladora da **INCORPORADORA**; a **TERRENOS E CONSTRUÇÕES RG LTDA**, proprietária do imóvel onde será levada a efeito a construção do “**CONDOMÍNIO**”; e a **TERRENOS E CONSTRUÇÕES S.A.** primitiva empreendedora do “Loteamento Paiva”, constituíram uma sociedade civil sem fins lucrativos, políticos ou religiosos que se denominará “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, cujo estatuto será levado a registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, e que terá como objetivos, dentre outros, implementar e/ou supervisionar, por si ou por terceiros, a manutenção, preservação e atendimento dos interesses comuns dos seus associados, como tudo definido se acha no Estatuto Social respectivo.

12.1.1. O quadro associativo da “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**”, conforme estabelecido no seu Estatuto Social, será composto por pessoas físicas e jurídicas, entidades não necessariamente dotadas de personalidade jurídica, e todos os empreendimentos e condomínios que, a exemplo do “**CONDOMÍNIO**”, venham a ser lançados pela **INCORPORADORA** na área geográfica da Reserva do Paiva.

12.1.2. Assim, a filiação do “**CONDOMÍNIO**” à referida “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA RESERVA DO PAIVA**” é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses comuns do empreendimento como um todo, e dos demais a serem implantados na área geográfica da Reserva do Paiva, razão pela qual, no ato da assinatura do respectivo instrumento de aquisição, o adquirente de unidade autônoma se obrigará, em caráter irrevogável e irretratável, não somente a concordar com essa filiação associativas mas também:

- a) - a contribuir com taxa de manutenção que individualmente em rateio lhe couber para pagamento da taxa maior a ser paga pelo “**CONDOMÍNIO**” para que a “**ASSOCIAÇÃO GERAL DA**

RESERVA DO PAIVA possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar os serviços e as atividades necessários à consecução de sua finalidade;

- b) - a contribuir com suas cota-parte no rateio para execução de obras complementares e eventuais melhoramentos, tudo na forma estabelecida no referido estatuto;
- c) - a guardar e respeitar o Estatuto da Associação e suas atualizações, transmitindo obrigatoriamente seus direitos de associado, ao novo adquirente, promitente cessionário, em caso de alienação, obrigando-se à inclusão no respectivo contrato.

12.1.3. Todas as contribuições, acima referidas, serão lançadas como despesa ordinária do **CONDOMÍNIO**, na forma do Capítulo VI, acima.

CAPÍTULO XIII - DA IMPLANTAÇÃO POR ETAPAS

13.1. A entrega das obras das unidades autônomas e das obras de infra-estrutura do **CONDOMÍNIO** poderá ser efetuada em etapas distintas, sendo certo que a execução será levada efeito sem qualquer vinculação entre etapas.

13.2. Enquanto não concluídas as obras de infra-estrutura, conforme item **14.1.**, acima, a **INCORPORADORA** tomará as iniciativas e providências que forem necessárias a compatibilizar a utilização das partes comuns então concluídas, com a construção das partes comuns ainda não iniciadas ou terminadas, mantendo, às suas expensas, tapumes divisórios e provisórios, a fim de que o terreno em obras seja separado daquele já edificado, enquanto permanecer em obras.

13.2.1. Por medida de segurança, até que ocorra a conclusão da última etapa das obras de infra-estrutura, nenhum Condômino do empreendimento poderá ingressar na área interdita com tapumes.

13.3. Enquanto não concluídas as obras das unidades autônomas ainda não vendidas, a **INCORPORADORA** tomará as iniciativas e providências que forem necessárias para compatibilizar a utilização das unidades e partes comuns então concluídas, com as construções das unidades ainda não iniciadas ou terminadas, sendo de sua inteira responsabilidade a manutenção dos respectivos terrenos e/ou construções que já tiver iniciado.

13.4. O início e conclusão das obras de cada unidade autônoma e das obras de infra-estrutura, assim como o ritmo de sua continuidade será aquele de conveniência exclusiva da **INCORPORADORA**, mesmo após a conclusão das obras da primeira unidade autônoma, da infra-estrutura de seu entorno e áreas comuns, e/ou após a instalação do condomínio parcial de utilização.

13.5. Como as unidades autônomas integrantes do **CONDOMÍNIO** serão entregues a seus adquirentes antes de concluído o empreendimento como um todo, haverá plena independência de utilização e acesso, pelos Condôminos, de suas Unidades e áreas comuns.

CAPÍTULO XIV - DAS CONSTRUÇÕES, REFORMAS E AMPLIAÇÕES DO CONDOMÍNIO

14.1 Com o objetivo de evitar o uso indevido e danoso das Unidades Privativas e áreas comuns do **CONDOMÍNIO**, mantendo as suas características primitivas de configuração, arquitetura e estética, deverão

ser observadas, mesmo após a entrega das unidades autônomas, as limitações abaixo para construções, reformas e ampliações das Unidades Privativas e áreas comuns do **CONDOMÍNIO**.

14.2 Para os efeitos deste instrumento, serão adotados as definições e conceitos do item 14.1 retro, bem como as que seguem:

- a) **Afastamento:** é a menor distância medida perpendicularmente entre as paredes externas de uma casa e as linhas divisórias da parcela de terreno de uso privativo onde ela se situa. O afastamento pode ser frontal, lateral ou dos fundos da unidade privativa, respectivamente. Quando o compartimento da casa que mais se aproximar da linha divisória for uma varanda coberta, o afastamento será medido entre a linha divisória da parcela de terreno de uso privativo e o ponto de projeção, no terreno, do limite externo da varanda.
- b) **Áreas:**
 - 1) **área privativa ou útil:** é a área como tal definida na NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e expressa no “Quadro II” das “INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”;
 - 2) **área de construção:** é a área como tal definida na NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e expressa no “Quadro II” das “INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”;
 - 3) **área comum:** é a área como tal definida na NBR 12.721 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e expressa no “Quadro II” das “INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS”;
 - 4) **área privativa de terreno:** são as áreas de terreno de uso exclusivo, onde serão construídas as acessões e benfeitorias que, juntas, constituirão a unidade autônoma de cada Condômino;
- c) **Comitê de Obras e Meio Ambiente:** comitê composto por 03 (três) membros, Condôminos, responsável pela fiscalização do cumprimento das normas ambientais aplicáveis ao **CONDOMÍNIO** e ao seu entorno, bem como às normas deste capítulo da Convenção.
- d) **Construtor:** pessoa jurídica ou física, responsável pela execução parcial ou total da obra, que seja contratada pelo Condômino direta ou indiretamente.
- e) **Canteiro de Obras:** área(s) onde se desenvolve os serviços que caracterizam a Obra, limitada à área de terreno de uso privativo de cada Condômino.
- f) **Encarregado da Obra:** pessoa física indicada pelo condômino como responsável pela Obra, para representá-lo em tudo que diz respeito ao cumprimento deste regulamento, qualquer que seja a modalidade de contratação para execução da Obra e, independentemente da variedade e do número de contratados trabalhando no Canteiro de Obras.
- g) **Testada de Fundo:** é a linha de demarcação do terreno da área privativa oposta à Testada Frontal, que confronta com as áreas de uso comum do **CONDOMÍNIO**.
- h) **Instalações Provisórias:** edificações e abrigos temporários, necessários para a execução da Obra.
- i) **Linhas Divisórias Laterais:** são as linhas divisórias do terreno que não correspondem à testada e fundo.

- j) **Obra:** execução de serviços necessários para a construção, ampliação ou reforma da Unidade Autônoma, tais como, mas não limitados a:
- terraplenagem;
 - instalações gerais;
 - edificações;
 - ajardinamento.
- k) **Projetos Básicos:** documentação técnica, constituída de plantas em escalas compatíveis, desenhos e memoriais, a serem submetidos à Administração do Condomínio e ao Comitê de Obras e Meio Ambiente, e por eles aprovados, de acordo com as normas constantes deste instrumento, observada a legislação municipal e ambiental em vigor.
- l) **Testada Frontal:** é a testada do terreno que se limita com a via de acesso de automóveis às Unidades Autônomas.

14.3 Não será permitida a construção de mais de uma Unidade Autônoma por área privativa de terreno inicialmente prevista no Projeto Arquitetônico do CONDOMÍNIO aprovado pela municipalidade e constante do Memorial de Incorporação, ou seja, o CONDOMÍNIO comportará no máximo, 66 (sessenta e seis) Unidades Autônomas.

14.4 De outro lado, será permitida a construção de uma única Unidade Autônoma em mais de uma área privativa de terreno inicialmente prevista no Projeto Arquitetônico do CONDOMÍNIO aprovado pela municipalidade e constante do Memorial de Incorporação.

14.5 É expressamente proibida a realização de novas construções, reformas e/ou ampliações que alterem o projeto da unidade autônoma originalmente contratado, construído ou em construção iniciada, excetuando-se aquelas que forem previamente aprovadas pela administração do CONDOMÍNIO e pelo respectivo Comitê de Obras e Meio Ambiente, o qual deverá respeitar os parâmetros urbanísticos aprovados para o conjunto do empreendimento, bem como do seu entorno.

14.6 Não será permitida a subdivisão das áreas privativas de terreno, devendo serem respeitadas os limites das áreas de terrenos nos termos da demarcação constante na Planta do CONDOMÍNIO aprovada pela municipalidade, restando apenas, a possibilidade de remembrar mais de uma área de terreno de uso privativo, desde que para a edificação de uma única Unidade Autônoma.

14.7 Não poderão ser construídas quadras poliesportivas nas áreas privativas de terreno.

14.8 É vedada à construção de elemento saliente no telhado, o qual deverá ser, preferencialmente, coberto com telhas de barro tipo capa/canal, ou telha de concreto, nas cores desde já estabelecidas como únicas admitidas e que são as mesmas entregues pela INCORPORADORA, sempre observando a altura máxima permitida para o mesmo, e desde que estes volumes estejam perfeitamente integrados nos telhados da casa.

14.9 A altura máxima permitida entre a soleira da casa e a cota de topo da laje do pavimento superior, será de 8 (oito) metros.

14.10 A cumeeira ou ponto mais alto de um telhado não deverá ultrapassar 12 (doze) metros sobre o nível da soleira da casa.

14.11 As construções e reformas das Unidades Autônomas deverão respeitar, obrigatoriamente, os seguintes afastamentos mínimos:

- a) 5 (cinco) metros em relação à linha demarcatória da Testada Frontal da área privativa de terreno, não sendo permitida qualquer edificação nesta área.
- b) Especificamente para a Unidade Autônoma de número 32 fica definido 2 (dois) metros e 50 (cinquenta) centímetros em relação à linha demarcatória da Testada Frontal da área privativa de terreno, não sendo permitida qualquer edificação nesta área.
- c) 10 (dez) metros em relação à linha de demarcação da Testada de Fundo da área privativa de terreno;
- d) os afastamentos laterais variam de acordo com a dimensão dos lotes. Sendo os lotes que se encontram localizados na faixa mais próxima à praia, deverão ter quatro 4 (metros) e 25 (vinte e cinco) centímetros de cada lado. Os lotes padrão que se encontram localizados na faixa mais distante da praia deverão ter 2 (dois) metros e 50 (cinquenta) centímetros de cada lado. Os beirais das coberturas das unidades e os espelhos d'água podem avançar no máximo até 1 (um) metro deste afastamento lateral;

14.12 Em qualquer caso, a taxa de ocupação (Projeção da Coberta sobre a área da Parcela Autônoma) não deverá exceder o total de 35% da área da Parcela Autônoma, que é a taxa de permeabilidade máxima de todo o condomínio, devendo o condômino obter os parâmetros previamente junto ao Comitê de Obras e Meio Ambiente e junto à administradora do CONDOMÍNIO.

14.12 Em qualquer caso, a taxa de solo natural não deverá ser inferior a 30% da área de Terreno da Parcela Autônoma.

14.13 Será vedado qualquer tipo de construção nas faixas de afastamentos, com exceção daqueles citados no item **14.11**.

14.14 Não serão permitidas reformas ou alterações de muros e/ou muretas, assim como a instalação de grades e/ou alambrados para a demarcação das divisas, restando apenas a possibilidade do uso da cerca com detalhe arquitetônico fornecido pelo CONDOMÍNIO. Será permitida a retirada do muro lateral no caso de comum acordo entre as Unidades Autônomas vizinhas.

14.15 O projeto de paisagismo de cada uma das unidades privativas deverá conter apenas espécies de plantas definidas por paisagista indicado pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente do CONDOMÍNIO.

14.15.1 As áreas de afastamento compreendidas pelas áreas entre os limites e as edificações de cada Unidade Autônoma, apesar de se situarem na área de terreno de uso privativo, deverão utilizar um paisagismo que atuará como elemento de integração de todas as unidades, razão pela qual as espécies de plantas utilizadas deverão respeitar o projeto de paisagismo.

14.15.2 A aprovação de mudanças no projeto de paisagismo deverá ser objeto de consulta ao Comitê de Obras e de Meio Ambiente do CONDOMÍNIO.

14.16 É vedada a modificação da topografia das áreas privativas de terreno, por cortes e/ou aterros que prejudiquem a estabilidade e/ou estética das Unidades Autônomas vizinhas ou do conjunto do CONDOMÍNIO em geral.

14.17 Após a entrega das Unidades não será permitido o uso dos seguintes elementos construtivos e compositivos, na reforma das Unidades Autônomas:

- a) paredes externas não poderão ser revestidas em cerâmica, azulejos, pastilhas ou qualquer outro material que não seja emboço e pintura, restando apenas a possibilidade de utilização de paredes estruturadas em pedra, desde que agregadas ao projeto arquitetônico;
- b) excetua-se do item acima os revestimento de fachada padrões utilizados pelos arquitetos autores dos projetos originais;
- c) colunas, vigas e outros elementos estruturais poderão permanecer em seu estado natural ou receberem emboço e pintura;
- d) o uso de madeiras, exceto madeiras certificadas pelos órgãos ambientais competentes;
- e) o uso de vidros fumé, bronze, dourados, rosados, os vidros espelhados de qualquer tipo de cor, assim como os vidros fantasias;
- f) o uso de artefatos em plástico, embora pintados, para a captação das águas pluviais.

14.18 As antenas de telecomunicações em geral, não poderão ser instaladas nos telhados e tanto menos, no sistema de posteamento. A instalação deverá ser efetuada de acordo com orientação do Comitê de Obras de Meio Ambiente, de forma a evitar a sua visualização pelos demais condôminos e dos transeuntes.

14.19 Todas as duchas e chuveiros ao ar livre deverão ser integradas ao paisagismo da área privativa de terreno.

14.20 Será permitido colocar bicicletários na testada da área privativa de terreno, desde que respeitados o afastamento mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) da linha de testada.

14.21 Será proibido usar qualquer tipo de cobertura tipo “tenda” de plástico, mesmo as industrializadas ou especialmente fabricadas.

14.22 Será expressamente proibido o uso para iluminação externa ou paisagística:

- a) de qualquer tipo de poste, devendo os aparelhos serem do tipo balizador ou refletor de piso;
- b) de luzes coloridas nas cores vermelhas, azul, amarela, sendo permitidas apenas luzes da cor âmbar, de vapor de sódio, e de vapor metálico, amarela do tipo anti-mosquito, e dicon-lamp, esta última especial para iluminação das piscinas, sendo, nesse caso, proibido o uso de fibra ótica colorida (lilás, rosa, roxa, vermelha, verde, amarela, etc), sendo permitida só a cor natural ou azul.

14.22.1 É proibido ao condômino que tenha as áreas verdes do **CONDOMÍNIO** como limites de seu terreno de uso privativo, usar iluminação voltada para essas mesmas áreas verdes do **CONDOMÍNIO** com holofotes ou refletores especiais, sendo permitido apenas o uso de aparelhos rasteiros, visando manter o equilíbrio da fauna e flora.

14.22.2 Os projetos elétricos e de iluminação externa deverão ser enquadrados dentro da carga concedida pelo **CONDOMÍNIO**, para cada Unidade Autônoma.

14.22.3 O uso de gerador e de aparelhos de ar condicionado serão permitidos desde que o modelo, o local de instalação do gerador e dos compressores dos respectivos sistemas sejam previamente aprovados pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente, de forma a evitar interferências sonoras e visuais aos demais vizinhos e transeuntes.

14.22.3.1 É vedado o uso de aparelhos de ar-condicionado expostos nas paredes externas.

14.22.4 A manutenção destes aparelhos somente poderá ser feita por empresas especializadas, em horário comercial (segunda-feira à sexta-feira, das 8 às 17 horas).

14.23 Qualquer que seja o caso, a aprovação de qualquer projeto de construção, reforma e ampliação pelo Comitê de Obras e de Meio Ambiente do **CONDOMÍNIO**, estará condicionada à observância das Normas de caráter geral, por ele estabelecidas, bem como as disposições condominiais e do Estatuto da Associação da Reserva do Paiva.

14.24 O Condômino que desejar realizar qualquer Obra na sua Unidade Autônoma, deverá apresentar à Administradora e ao Comitê de Obras e de Meio Ambiente do **CONDOMÍNIO**, a solicitação por escrito, juntamente com todas as plantas correspondentes e vinculadas ao projeto de construção, reforma ou ampliação pretendida, para prévia aprovação.

14.25 Os projetos deverão ser apresentados através de peças gráficas (desenhos) e memoriais necessários para a ilustração e compreensão da Obra planejada, bem como de todas as plantas correspondentes e dos respectivos responsáveis técnicos.

14.26 Deverão constar nos desenhos do projeto arquitetônico as seguintes informações:

- a) nome do Condômino, autor do projeto devidamente habilitado pelo CREA-PE e a identificação da Unidade Autônoma onde será realizada a Obra planejada;
- b) planta dos pavimentos da edificação, com dimensionamento, nominação e especificação das áreas dos compartimentos e indicação da projeção do beiral do telhado, na escala 1:100.
- c) cortes transversal e longitudinal, indicando claramente a altura dos compartimentos, os níveis dos pisos internos, os níveis acabados do terreno, o perfil original do terreno, a cota de altura máxima da cumeeira e detalhes da estruturação e acabamento dos beirais, na escala 1:100.
- d) elevações de todas as fachadas com indicação clara e precisa de todos os elementos arquitetônicos e materiais de acabamento envolvidos, tais como revestimentos de paredes, caixilharias e demais elementos necessários à perfeita leitura da expressão arquitetônica proposta, na escala 1:100.

14.27 As plantas e desenhos deverão ser apresentados em folhas de tamanho padrão, conforme determinado pela ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas. O uso da escala não dispensará a indicação no desenho das cotas e medidas, as quais prevalecerão sobre qualquer medida obtida diretamente do desenho, com utilização de escala.

14.28 O Comitê de Obras e Meio Ambiente, diretamente ou através de terceiros contratados para tanto, deverá manifestar-se sobre a aprovação ou não do projeto, no prazo máximo de 30 dias contados de sua apresentação, que poderá ser prorrogado por mais 30 dias.

14.29 Na hipótese do projeto apresentado não ser aprovado pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente, deverá este último através de seus representantes, informar ao Condômino requerente, por escrito, as razões da recusa e, sempre que possível, sugerir as modificações que se fizerem necessárias para a aprovação.

14.30 Quando as razões impeditivas da aprovação forem de menor significância, a critério do Comitê de Obras e Meio Ambiente, o projeto poderá ser aprovado condicionalmente, ficando o Condômino obrigado, neste caso, a alterá-lo conforme as sugestões condicionantes.

14.31 No caso de recusa do projeto, poderá ser o projeto, após os ajustes necessários, ou novo projeto ser apresentado para nova apreciação.

14.31.1 No caso previsto no item 14.30, o Condômino ficará dispensado da reapresentação do pedido de aprovação, mas ficará obrigado a fornecer em 2 (duas) vias ao Comitê de Obras e Meio Ambiente, o anteprojeto com as modificações condicionantes da aprovação, antes do início das obras.

14.32 O representante do Comitê de Obras e Meio Ambiente devolverá ao Condômino, cujo projeto for aprovado, uma via de documentação do anteprojeto com o carimbo de aprovação e rubricas dos seus membros.

14.33 Nenhuma Obra poderá ser iniciada sem a prévia análise e expressa autorização para seu início emitida por escrito pelo representante do Comitê de Obras e Meio Ambiente.

14.34 O Condômino que desejar iniciar qualquer obra, deverá apresentar ao representante do Comitê de Obras e Meio Ambiente, além do projeto aprovado pelo próprio Comitê de Obras e Meio Ambiente, a seguinte documentação:

- a) designação nominal do encarregado e responsável pela Obra;
- b) cópia do alvará e do projeto modificativo aprovado pela Municipalidade, nos casos em que se faça necessário;
- c) declaração de que está em dia com as suas obrigações para com o **CONDOMÍNIO**;
- d) placa de obra nos moldes aprovados pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente;
- e) ART's e recolhimentos das taxas;
- f) projeto de barracão;
- g) projeto de higiene e conservação;

14.35 Quando do início da obra, o Condômino deverá contactar o Comitê de Obras e Meio Ambiente para que periodicamente vistorie a Obra e o atendimento às presentes normas.

14.36 No caso de verificação de descumprimento das presentes normas ou da legislação aplicável, o Comitê de Obras e Meio Ambiente ou a administração do **CONDOMÍNIO** emitirá advertência ao Condômino infrator, solicitando a regularização da Obra. Caso não seja atendida a solicitação no prazo nela fixado, caberá ao Comitê de Obras e Meio Ambiente comunicar o fato aos órgãos competentes e tomar as medidas extrajudiciais e judiciais pertinentes para suspender a Obra e, se for o caso, providenciar a demolição da construção irregular.

14.37 Será cobrada uma taxa de aprovação para cada projeto que se destinará exclusivamente ao pagamento das despesas do Comitê de Obras e Meio Ambiente para avaliação do Projeto apresentado.

14.38 Após o término de cada Obra, haverá a vistoria do Comitê de Obras e Meio Ambiente que estando de acordo com o projeto inicialmente aprovado, emitirá o termo de cumprimento e regularidade da construção, reforma e/ou ampliação ao Condômino correspondente.

14.39 O Comitê de Obras e Meio Ambiente assistirá o Síndico e a Administradora na organização de um arquivo referente aos projetos de cada condômino.

14.40 As edificações provisórias instaladas no Canteiro de Obras, deverão ser condizentes com o padrão do **CONDOMÍNIO**, bem como com as suas instalações elétricas e hidráulicas.

14.41 As instalações provisórias, com destaque das instalações sanitárias, deverão ser higiênicas e estar localizadas de maneira a não prejudicar os Condôminos de casa construída no terreno adjacente ao Canteiro de

Obras. Para tanto, prevalecerá, mesmo para as instalações provisórias, os afastamentos laterais previstos em normas estabelecidas pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente.

14.42 As instalações elétricas e hidráulicas no Canteiro de Obras deverão obrigatoriamente obedecer aos parâmetros a serem definidos pelo Comitê de Obras e Meio Ambiente.

14.43 O horário de trabalho no Canteiro de Obras será, obrigatoriamente, limitado ao período das 8:00 às 18:00 horas, de segunda-feira a sexta-feira.

14.44 Aos sábados, somente serão permitidos os trabalhos não ruidosos até as 12:00 horas, a fim de preservar a tranquilidade dos demais condôminos. Ficam expressamente proibidos, entre outros, os seguintes trabalhos ruidosos, aos sábados, em qualquer horário:

- a) uso da serra circular para corte de madeira;
- b) uso da betoneira;
- c) uso de caminhões basculantes;
- d) serviços de carpintaria;
- e) serviços de quebra de paredes, pisos etc.

14.45 Excepcionalmente, a critério exclusivo do Comitê de Obras e Meio Ambiente, poderá ser permitido o trabalho além das 18:00 horas, ou em turno noturno, quando, por razões técnicas, não seja recomendado a interrupção.

14.46 O Condômino deverá fornecer ao representante do Comitê de Obras e Meio Ambiente e a Administradora do **CONDOMÍNIO**, a relação dos funcionários que estiverem trabalhando por conta da Obra, relação esta que deverá conter o nome do empregado, a sua função na obra, local e data do seu nascimento, a sua filiação, o número do documento da sua identidade e o endereço da sua residência.

14.47 Pacotes, mochilas, bolsas, marmitas ou roupas poderão ser inspecionados na portaria do **CONDOMÍNIO**, por todo e qualquer funcionário do **CONDOMÍNIO**.

14.48 Os veículos empregados na realização das Obras poderão ser inspecionados ao passarem pela portaria (entrada e saída) do **CONDOMÍNIO** e respeitar a sinalização das áreas de circulação, bem como respeitar o limite de velocidade estabelecido pelo **CONDOMÍNIO**.

14.49 O Condômino deverá manter dentro da sua área privativa de terreno todo e qualquer material em estoque necessário para a realização da Obra.

14.50 A permanência dos empregados do Construtor somente será admitida nos limites canteiro de obras, inclusive para a realização de refeições, sendo vedada a circulação desses mesmos funcionários nas áreas sociais e de lazer do **CONDOMÍNIO**.

14.51 Não será permitida a permanência dos funcionários da construção e reforma no Canteiro de Obras, fora do expediente de trabalho.

14.52 Não será permitido aos empregados do Construtor o uso dos restaurantes, vestiários e sanitários do **CONDOMÍNIO**, bem como o uso ou a permanência nas áreas comuns do **CONDOMÍNIO**.

14.53 É proibido o preparo de refeições no canteiro de obras. Os restos das refeições servidas no canteiro deverão ser colocados em recipientes de metal e removidos diariamente para os locais apropriados, devidamente estabelecidos pela Administradora do **CONDOMÍNIO**.

14.54 O Condômino e o Construtor deverão zelar pela disciplina de seus empregados, evitando brincadeiras, jogos, correrias e algazarras no canteiro de obras e cuidar para que todo o seu pessoal apresente-se adequadamente trajado quando no local de trabalho e em trânsito nas áreas do **CONDOMÍNIO**.

14.55 O Condômino ou Construtor deverão, expressamente, proibir a todos os seus empregados a ingestão ou posse de bebidas alcoólicas ou tóxicos de qualquer natureza, na área do **CONDOMÍNIO** e, mais especificamente, no Canteiro de Obras.

14.56 O Condômino ou o Construtor deverão informar imediatamente a segurança do **CONDOMÍNIO**, quando da ocorrência de brigas, desavenças ou dispensas por justa causa.

14.57 O Construtor deverá entregar documento de autorização na portaria do **CONDOMÍNIO** para a retirada de materiais de construção, máquinas e equipamentos, ferramentas e sucatas.

14.58 O Condômino e/ou o Construtor não deverá(ão) aliciar e não poderá(ão) contratar qualquer empregado do **CONDOMÍNIO**, mesmo que temporariamente e para realização de serviços fora do expediente de trabalho do funcionário junto ao **CONDOMÍNIO**.

14.59 O Condômino e/ou o Construtor não poderá(ão) fazer uso dos equipamentos, dos empregados ou dos serviços do **CONDOMÍNIO**, sem a prévia e expressa autorização da Administradora, e sem pagar, antecipadamente, o custo estimado por esta.

14.60 É condição essencial e determinante para o início de qualquer Obra, que o Condômino não tenha saldo devedor, de qualquer espécie ou origem para com a Incorporadora e o Condomínio, inclusive e mais especificamente o débito relativo ao pagamento dos encargos condominiais.

14.61 O Condômino se responsabilizará, a qualquer tempo e a qualquer título perante o **CONDOMÍNIO**, por todos os atos e ações do Construtor e seus empregados na área do **CONDOMÍNIO**, sem restrições à natureza desses atos ou dessas ações, e ficará obrigado a indenizar o **CONDOMÍNIO** e/ou a qualquer dos condôminos pelos danos de qualquer natureza, decorrentes desses atos ou ações.

14.62 O Condômino ficará obrigado a retirar, imediatamente, qualquer embargo ou oneração que devido a qualquer ato ou omissão por parte do seu Construtor, empreiteiro, fornecedor ou empregado, seja requerido contra o **CONDOMÍNIO**, bem como a indenizar e isentá-lo da responsabilidade relativa a todo o prejuízo e despesas resultantes de tal embargo ou ônus, inclusive despesas processuais e honorários de advogados.

14.63 O Condômino indenizará, defenderá e isentará o **CONDOMÍNIO** e os demais condôminos, empregados e agentes, de e contra toda e qualquer reivindicação e exigência, seja de que natureza for (inclusive, mas sem limitação da generalidade do quanto retro mencionado, reclamações por danos emergentes e danos nos bens do **CONDOMÍNIO** e dos condôminos), inclusive custos, despesas processuais, honorários de advogados e responsabilidades assumidos em relação às referidas reivindicações e exigências, decorrentes de lesão ou morte de qualquer pessoa ou dano material de qualquer natureza, em bem pertencente a quem quer que seja, causado no todo ou em parte pelos atos ou omissões do Condômino, Construtor, empreiteiro, de qualquer fornecedor de materiais, ou de qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente empregada por eles, enquanto relacionados com a execução da Obra, ou em qualquer atividade associada ou relacionada com a Obra.

14.64 O Condômino ficará obrigado a dar ciência deste instrumento ao Construtor, empreiteiro e empregados envolvidos na sua Obra.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

15.1. Na Assembléia Geral de Instalação do Condomínio será apresentado pela Incorporadora o balanço demonstrativo das despesas pré-operacionais do mesmo, com a discriminação do rateio proporcional às frações ideais de terreno.

15.2. Na primeira assembléia geral que se realizar após o término do prazo estabelecido no item 4.11.4, retro, serão escolhidos o Síndico, os membros do(s) órgão(s) administrativo(s) ou de assessoria e o Subsíndico, se houver.

15.2. 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 corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do **CONDOMÍNIO**, ou em unidade autônoma liberada por seus proprietários, mesmo após a instalação do **Condómino**, enquanto a **INCORPORADORA** tiver unidades autônomas à venda.

CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Os signatários se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores, pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos seus termos.

16.2. É permitida à **INCORPORADORA** a fixação de placa de bronze ou similar, com sua logomarca, junto à entrada social do **CONDOMÍNIO**, sendo que os Condôminos não poderão retirá-la.

16.3. Fica concedido à **INCORPORADORA** direito permanente de manter seu logotipo, ou outro sinal indicativo dos seus nomes e atividades empresariais, nas dependências internas e áreas externas do **CONDOMÍNIO**.

16.4. Fica eleito o foro do Cabo de Santo Agostinho – PE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, como o único competente para dirimir ação ou dúvida que, direta ou indiretamente, decorram da presente Convenção.

Cabo de Santo Agostinho, 10 de agosto de 2010.


TERRENOS E CONSTRUÇÕES RG LTDA.

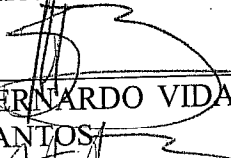

MORADA DA PENÍNSULA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A



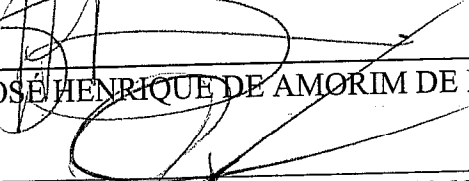
(1) MARCELO OLIVEIRA WALTER



(2) SÉRGIO KANO

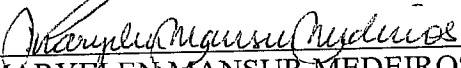


(3) BERNARDO VIDAL DOMINGUES DOS SANTOS e HEITOR BENIGNO DOMINGUES DOS SANTOS

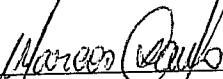


(4) JOSÉ HENRIQUE DE AMORIM DE FIGUEIREDO


(5) HUGO ISMAEL CAMPOS BAHAMONDES



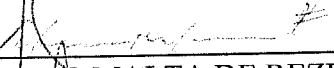
(6) MARYELEN MANSUR MEDEIROS



(7) MARCOS PAULO ARAUJO MELO




(8) LUCIANA GOMES HAZIN




(9) RICARDO MALTA DE REZENDE



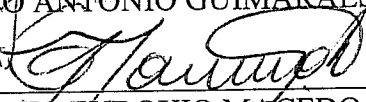
(10) EDUARDO JORGE KLAUS WANDERLEY



(11) FÁBIO MACHADO NOGUEIRA



(12) MARCO ANTONIO GUIMARÃES



(13) GILDAZIO EUDOXIO MACEDO



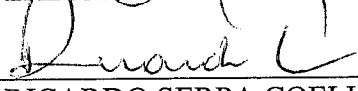
(14) CIRO KAWAMURA



(15) JOSÉ ANTÔNIO ALVAREZ DE LUCAS SIMON



(16) LADJANE DE VASCONCELOS GONÇALVES SANTOS



(17) RICARDO SERPA COELHO



(18) CARLA SCHMITZBERGER



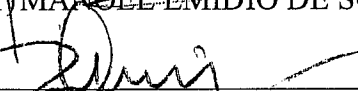
(19) GUSTAVO ARAUJO MELO



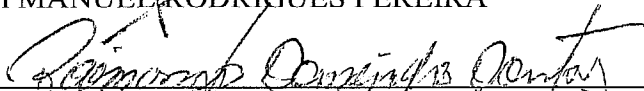
(20) SANDRO ANUNCIO CURRA



(21) MANOEL EMIDIO DE SOUZA NETO




(22) RUI MANUEL RODRIGUES PEREIRA



(23) RAIMUNDO DOMINGOS DANTAS e ROBERTO FARIAS DE ASSIS



(24) URBANO VITALINO DE MELO NETO



(25) ALCINO DIAS TEIXEIRA NETO



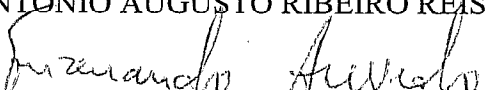
(26) AMADEO ROMAGUERA NETO



(27) CARLOS FERNANDO ANASTACIO



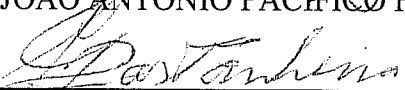
(28) ANTÔNIO AUGUSTO RIBEIRO REIS JUNIOR



(29) EUZENANDO PRAZERES DE AZEVEDO

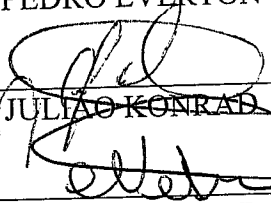


(30) JOÃO ANTÔNIO PACÍFICO FERREIRA

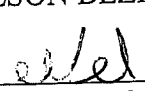


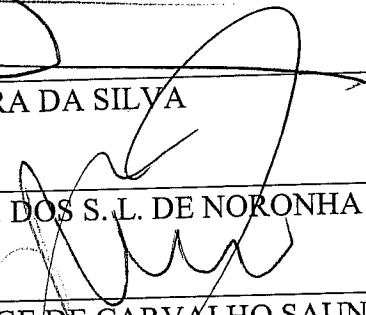
(31) LUCIA MARIA SOBRAL MENDONÇA

(32) PEDRO EVERTON SCHWAMBACH



(33) JULIANO KONRAD


(34) NELSON BEZERRA DA SILVA

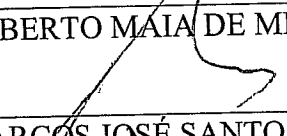

(35) JOÃO CARLOS P. DOS S.L. DE NORONHA


(36) RICHARD GEORGE DE CARVALHO SAUNDERS


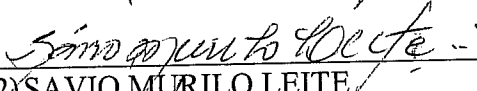

(37) ADELINO FORTUNATO SIMIONI



(38) PAULO ROGÉRIO BEZERRA



(39) ROBERTO MAIA DE MENDONÇA


(40) MARCOS JOSÉ SANTOS MEIRA


(41) GRAHAM WEIR e DUILIO CÉSAR RIBEIRO BARBOSA



(42) SAVIO MURILO LEITE


(43) TZENG GUO UEN


(44) DISTRIBUIDORA RECIFE IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S/A
José Marcos Gonçalves Oliveira

(45) JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA.
José Janguier Bezerra Dimiz


(46) GMI - GROWING MARKETS INVESTMENTS LLC
Germano Bezerra Alves

(47) SENA E RAMOS SERVIÇOS E CONSULTORIA LTDA - ME
Marcus Maimone Ramos de Sena Pereira Júnior

(48) BADEN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÃO S.A
Marcus Maimone Ramos de Sena Pereira

(49) HSA EMPREENDIMENTOS DE PARTICIPAÇÕES S/A
Sérgio Colaferri Filho
Alexandre de Queiroz Colaferri

(50) MINÉRIOS DE BOM JARDIM S/A
Rui Manuel Corredoura
Ricardo Jorge Lôbo Maranhão
João Pedro Carrasqueira Corredoura

(51) ROCKWELL HOLDING COMPANY LLC
Rogério Vieira de Melo da Fonte

ILDEFONSO TORRES DE SÁ - Oficial
Cartório do Registro Geral de Imóveis - Cabo
Apontado no Protocolo 1-B fls. 209
nº 20.814
Registro n.º 2.866 s. 64 livro 3-D
Convenção bonde juris
Cabo, 08 de dezen de 2011.
Ildefonso
Oficial do Registro



ABW095872

CARTÓRIO - 1º OFÍCIO
Ildefonso Torres de Sá
Tabelião
Ana Rosa de Vasconcelos Alves
Vânia Mª de A. Feliciano
Substitutas
Cabo de Stº Agostinho - PE