



Cenário dos Lagos
HOME & WELLNESS

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CENÁRIO DOS LAGOS – Home e Wellness PREÂMBULO

A MANGABA URBANISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 48.951.979/0001-00, com sede na Rodovia MT-351, Km 2, Área Rural de Cuiabá/MT, na qualidade de proprietária e incorporadora, institui a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do empreendimento denominado CENÁRIO DOS LAGOS – HOME E WELLNESS, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), da Lei Federal nº 6.766/79 e demais legislações aplicáveis.

CAPÍTULO I - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 1º - Da Instituição

Fica instituído o CONDOMÍNIO CENÁRIO DOS LAGOS - HOME E WELLNESS, de natureza residencial com conceito de qualidade de vida e bem-estar, constituído por lotes residenciais unifamiliares e extensas áreas de uso comum, destinado a proporcionar aos condôminos qualidade de vida, segurança, lazer e contato com a natureza.

Parágrafo Único: O Condomínio rege-se pelas disposições desta Convenção, pelo Regimento Interno, pelas Normas Construtivas, pelas deliberações das Assembleias Gerais e pela legislação brasileira vigente.

Artigo 2º - Da Localização e Descrição do Imóvel

O Condomínio está situado na Rodovia MT-351, Km 2, Área Rural de Cuiabá/MT, constituído sobre o imóvel denominado FAZENDA MANGABA E ATERRADO - GLEBA 01, com área total de 998.486,37 m² (99,8486 hectares), registrado sob Matrícula nº 108.429 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cuiabá/MT.

Parágrafo 1º: O imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Municipal sob nº 16900 e foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá conforme processo administrativo nº PD0021539/2025.

Parágrafo 2º: O Alvará Municipal de Obras sob nº 379/2025 e Autorização de Parcelamento n.º: 129/2025.

Parágrafo 3º: A descrição completa do perímetro, confrontações, coordenadas geográficas e memorial descritivo constam da matrícula do imóvel e dos projetos urbanísticos aprovados.

Artigo 3º - Da Composição do Condomínio

O Condomínio é composto por:

I - UNIDADES AUTÔNOMAS:

213 (duzentas e treze) lotes residenciais, numerados sequencialmente de 01 a 213, com áreas individuais variando entre 1.500,00 m² e 3.091,08 m², perfazendo área total de lotes de 342.917,40 m².

II - ÁREAS DE USO COMUM:

Constituem áreas, instalações e equipamentos de uso comum indivisível dos condôminos:

- a) Sistema viário interno (vias, ruas, avenidas, calçadas, ciclovias);
- b) Áreas verdes, jardins, paisagismo e arborização;

c) Lagos artificiais e áreas de preservação permanente;

d) Clube social com:

- Academia de musculação e fitness
 - Sala de jogos e convivência
 - Vestiários e sanitários
- e) Piscinas adulta e infantil com decks;
- f) Quadras poliesportivas (beach tennis, vôlei, futevôlei, padel);
- g) Salão de festas;
- h) Quiosques para churrascos e confraternizações;
- i) Edifício mirante com área de contemplação;
- j) Portaria principal e guarita de acesso;
- k) Sistema de segurança (câmeras, iluminação, cercamento);
- l) Infraestrutura viária (pavimentação, drenagem, sinalização);
- m) Rede de abastecimento de água, energia elétrica e iluminação pública;
- n) Sistema de tratamento de esgoto e águas pluviais;
- o) Equipamentos, mobiliário urbano e instalações coletivas;
- p) Reservas técnicas e áreas institucionais.

Parágrafo 1º: As áreas comuns totalizam aproximadamente 655.569 m², correspondendo a cerca de 65,65% da área total do empreendimento.

Parágrafo 2º: As áreas comuns são insuscetíveis de divisão e alienação, permanecendo vinculadas às unidades autônomas em caráter perpétuo.

Parágrafo 3º: Os lagos artificiais não são destinados à recreação, pesca ou banho, servindo exclusivamente para paisagismo, contemplação e equilíbrio ambiental.

Parágrafo 4º: Após a entrega definitiva das áreas comuns, passará a ser de responsabilidade integral e exclusiva do Condomínio a manutenção corretiva e preventiva da qualidade da água dos lagos, a conservação paisagística e da Área de Preservação Permanente (APP) integrada ao empreendimento. Caberá igualmente ao Condomínio o custeio, o monitoramento e a renovação de todas as licenças ambientais ou outorgas pertinentes à operação dessas áreas junto aos órgãos competentes, isentando a Incorporadora de quaisquer passivos ambientais, multas ou autuações futuras decorrentes de omissão, negligência ou má gestão por parte da administração condominial.

Artigo 4º - Da Denominação

O Condomínio será identificado pela denominação " CENÁRIO DOS LAGOS – HOME E WELLNESS " ou simplesmente "CENÁRIO DOS LAGOS", podendo utilizar logotipos e marcas registradas pela incorporadora.

CAPÍTULO II - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E FRAÇÕES IDEAIS

Artigo 5º - Das Unidades Autônomas

Cada lote constitui unidade autônoma individualizada, com matrícula própria e fração ideal sobre o terreno e áreas comuns, conforme Quadros da NBR 12.721 anexos e memorial descritivo registrado.

Parágrafo 1º: As unidades autônomas são identificadas por numeração sequencial de Lote 01 a Lote 213, com suas respectivas áreas, confrontações e frações ideais especificadas nos Quadros II e IV-A da NBR 12.721.

Parágrafo 2º: A fração ideal de cada lote é proporcional à sua área real, calculada mediante coeficiente de proporcionalidade estabelecido nos Quadros NBR 12.721, sendo inalterável.

Parágrafo 3º: As frações ideais conferem aos proprietários direito de propriedade sobre o terreno e sobre todas as áreas, instalações e equipamentos de uso comum.

Parágrafo 4º: Fica expressamente proibido o início de qualquer edificação, movimentação de terra, construção de muros ou instalação de canteiro de obras nas unidades autônomas (lotes) sem a prévia análise e aprovação formal do projeto arquitetônico por parte da Administração do Condomínio (ou comitê de arquitetura designado). A aprovação atestará exclusivamente o fiel cumprimento das Normas Construtivas e do padrão urbanístico do empreendimento, sendo pré-requisito obrigatório para o posterior protocolo do projeto junto à Prefeitura Municipal. O descumprimento desta regra sujeitará o infrator ao embargo imediato da obra e à aplicação das multas previstas no Regimento Interno.

Artigo 6º - Da Destinação das Unidades

As unidades autônomas destinam-se exclusivamente ao uso residencial unifamiliar, sendo vedada sua utilização para fins comerciais, industriais, institucionais ou de prestação habitual de serviços.

Parágrafo 1º: É permitido o exercício de atividades profissionais liberais de caráter discreto (consultórios, escritórios, ateliês), desde que não causem transtornos, aumento de fluxo de pessoas estranhas ao Condomínio, poluição visual, sonora ou de qualquer natureza.

Parágrafo 2º: É vedado o uso das unidades para:

- a) Atividades comerciais com atendimento ao público;
- b) Indústrias de qualquer porte;
- c) Depósitos comerciais;
- d) Criação de animais para fins comerciais ou produtivos;
- e) Atividades rurais comerciais (agricultura, pecuária, avicultura comercial);
- f) Pousadas, hotéis, hospedarias ou similares com fins lucrativos;
- g) Clínicas, hospitais ou estabelecimentos de saúde com internação;
- h) Atividades que gerem poluição, ruídos excessivos ou incômodos;
- i) Qualquer atividade contrária à lei, ordem pública, moral ou bons costumes.

Artigo 7º - Da Locação e Cessão das Unidades

Os proprietários poderão locar, arrendar ou ceder gratuitamente suas unidades para fins residenciais, devendo comunicar previamente a administração do Condomínio.

Parágrafo 1º: O locatário ou cessionário ficam sujeitos a todas as normas desta Convenção, do Regimento Interno e deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: O proprietário responde solidariamente com locatários, cessionários e ocupantes por danos, débitos condominiais e infrações.

CAPÍTULO III - DAS ÁREAS E INSTALAÇÕES DE USO COMUM

Artigo 8º - Definição e Titularidade

São de uso comum dos condôminos, na proporção de suas frações ideais, todas as áreas, instalações, equipamentos e benfeitorias descritas no Artigo 3º, inciso II, desta Convenção.

Parágrafo Único: As áreas comuns são indivisíveis e inalienáveis, não podendo ser objeto de usucapião, penhora, hipoteca ou qualquer ônus separado das unidades autônomas.

Artigo 9º - Do Uso das Áreas Comuns

O uso das áreas comuns é direito de todos os condôminos, seus familiares, dependentes e convidados, devendo ser exercido de forma harmônica, respeitando-se a destinação de cada área e os horários estabelecidos.

Parágrafo 1º: É vedado aos condôminos:

- a) Danificar, modificar ou alterar áreas comuns sem autorização da Assembleia;
- b) Realizar plantios, construções ou instalações nas áreas comuns;
- c) Ocupar áreas comuns com objetos, materiais ou veículos particulares;
- d) Impedir ou dificultar o uso das áreas comuns por outros condôminos;
- e) Praticar atos que possam comprometer a segurança, higiene ou estética do Condomínio.

Parágrafo 2º: O descumprimento das normas de uso das áreas comuns sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção.

Artigo 10º - Dos Horários de Funcionamento

Os horários de funcionamento das áreas comuns são:

I - CLUBE, PISCINAS, QUADRAS E ACADEMIA:

Das 8h às 23h diariamente, incluindo finais de semana e feriados.

II - SALÃO DE FESTAS E QUIOSQUES:

Das 8h à 01h (uma hora da manhã), mediante agendamento prévio junto à administração, com antecedência mínima de 7 (sete) dias.

III - EDIFÍCIO MIRANTE:

Acesso livre, respeitando-se o sossego noturno após 22h.

IV - ÁREAS VERDES, LAGOS E PAISAGISMO:

Acesso livre para contemplação e caminhadas, vedada a circulação de veículos motorizados e prática de atividades que danifiquem o paisagismo.

V - PORTARIA:

Funcionamento 24 horas ininterruptas.

Parágrafo 1º: A Assembleia Geral poderá alterar os horários mediante aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes.

Parágrafo 2º: Em eventos especiais previamente autorizados, o horário do salão de festas poderá ser estendido, observando-se o limite máximo de 02h da manhã.

Parágrafo 3º: A administração poderá suspender temporariamente o funcionamento de áreas comuns por motivos de manutenção, segurança ou força maior, mediante comunicação prévia aos condôminos.

Artigo 11º - Do Agendamento e Reserva de Áreas

O uso do salão de festas e quiosques depende de agendamento prévio junto à administração.

Parágrafo 1º: O agendamento será feito por ordem de solicitação, com antecedência mínima de 7 (sete) dias e máxima de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º: Cada condômino poderá reservar o salão de festas até 2 (duas) vezes por mês, vedada a cessão ou transferência da reserva a terceiros não condôminos.

Parágrafo 3º: Poderá ser cobrada taxa de utilização para cobertura de despesas com limpeza, segurança e manutenção, conforme valor fixado anualmente pela Assembleia Geral.

Parágrafo 4º: O condômino responsável pela reserva deverá assinar termo de responsabilidade, comprometendo-se a:

- a) Respeitar o horário de encerramento;
- b) Zelar pela conservação do espaço e equipamentos;
- c) Responsabilizar-se por danos causados ao patrimônio;
- d) Realizar a limpeza e organização após o uso;
- e) Ressarcir eventuais prejuízos.

Parágrafo 5º: O não cumprimento do termo de responsabilidade impedirá novas reservas até a regularização, sem prejuízo das penalidades aplicáveis.

Artigo 12º - Das Piscinas

O uso das piscinas adulta e infantil observará as seguintes normas:

- I - Horário de funcionamento: 8h às 23h;
- II - Obrigatório o uso de trajes de banho adequados;
- III - Crianças menores de 12 anos deverão estar acompanhadas de responsável;
- IV - Vedado o uso de objetos de vidro na área das piscinas;
- V - Proibido ingressar com alimentos, exceto em recipientes adequados;
- VI - Vedada a entrada de animais;
- VII - A administração poderá limitar o número de convidados por unidade.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral poderá estabelecer normas complementares para uso das piscinas, incluindo escala de utilização em períodos de alta demanda.

Artigo 13º - Das Quadras Poliesportivas

As quadras poliesportivas poderão ser utilizadas livremente nos horários estabelecidos, sendo facultado à administração implementar sistema de reserva para uso exclusivo por períodos determinados.

Parágrafo 1º: O uso das quadras para eventos, torneios ou campeonatos dependerá de autorização prévia da administração.

Parágrafo 2º: Os usuários deverão utilizar calçados e vestimentas adequadas à prática esportiva, zelando pela conservação do piso e equipamentos.

Artigo 14º - Do Clube Social

O clube social, compreendendo academia, sala de jogos e vestiários, será utilizado conforme normas específicas estabelecidas no Regimento Interno.

Parágrafo 1º: A academia de musculação poderá ter acesso controlado, com cadastro prévio dos usuários e eventual cobrança de taxa de manutenção específica.

Parágrafo 2º: Crianças e adolescentes menores de 16 anos somente poderão utilizar a academia sob supervisão de responsável.

Artigo 15º - Das Obras, Modificações e Interferências

É vedada a realização de obras, modificações, plantios, instalações ou qualquer interferência nas áreas comuns sem prévia e expressa autorização da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º: A autorização para obras nas áreas comuns dependerá de aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes em Assembleia.

Parágrafo 2º: As despesas com obras autorizadas serão rateadas entre todos os condôminos, salvo deliberação em contrário.

Parágrafo 3º: Obras emergenciais necessárias à segurança e conservação poderão ser autorizadas pelo Síndico, devendo ser ratificadas pela próxima Assembleia Geral.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Artigo 16º - Dos Órgãos de Administração

A administração do Condomínio será exercida pelos seguintes órgãos:

- I - Assembleia Geral;
- II - Síndico e Subsíndico;
- III - Conselho Consultivo (facultativo).

Artigo 17º - Da Assembleia Geral - Natureza e Competência

A Assembleia Geral é o órgão soberano do Condomínio, composta por todos os condôminos, com poderes deliberativos sobre matérias de interesse comum.

Parágrafo Único: Compete privativamente à Assembleia Geral:

- a) Eleger e destituir o Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo;
- b) Aprovar o orçamento anual e fixar as taxas condominiais;
- c) Aprovar as contas do Síndico;
- d) Aprovar despesas extraordinárias e rateios especiais;
- e) Deliberar sobre obras, reformas e melhorias nas áreas comuns;
- f) Aprovar e alterar o Regimento Interno e Normas Construtivas;
- g) Alterar esta Convenção;
- h) Aprovar a contratação de seguros obrigatórios e facultativos;
- i) Deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva;
- j) Autorizar a propositura de ações judiciais;
- k) Autorizar a constituição de ônus reais sobre áreas comuns;
- l) Deliberar sobre casos omissos.

Artigo 18º - Da Assembleia Geral Ordinária

A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á anualmente, nos meses de janeiro a março, com a seguinte ordem do dia obrigatória:

- I - Prestação de contas do Síndico referente ao exercício anterior;
- II - Aprovação do orçamento para o exercício seguinte;
- III - Fixação das taxas condominiais;
- IV - Eleição do Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo (quando aplicável).

Parágrafo 1º: A convocação será feita pelo Síndico com antecedência mínima de 10 (dez) dias, por meio de edital afixado em local visível e/ou comunicação individual aos condôminos.

Parágrafo 2º: A prestação de contas deverá ser disponibilizada aos condôminos com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da Assembleia.

Artigo 19º - Da Assembleia Geral Extraordinária

A Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada a qualquer tempo pelo Síndico, pelo Conselho Consultivo ou por condôminos representando no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das frações ideais.

Parágrafo 1º: A convocação indicará expressamente a ordem do dia, sendo vedada a deliberação sobre matérias não constantes do edital.

Parágrafo 2º: O prazo de convocação será de 10 (dez) dias, podendo ser reduzido a 3 (três) dias em casos urgentes devidamente justificados.

Artigo 20º - Das Convocações e Instalação

As Assembleias Gerais serão instaladas:

- I - EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO:

Com a presença de condôminos representando 2/3 (dois terços) das frações ideais.

II - EM SEGUNDA CONVOCAÇÃO:

30 (trinta) minutos após a primeira, com a presença de condôminos representando maioria simples das frações ideais.

III - EM TERCEIRA CONVOCAÇÃO:

30 (trinta) minutos após a segunda, com qualquer número de presentes.

Parágrafo 1º: O edital de convocação indicará os três horários de instalação.

Parágrafo 2º: Em terceira convocação, somente poderão ser deliberadas matérias que não exijam quórum qualificado.

Artigo 21º - Do Quórum de Deliberação

As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelos seguintes quóruns:

I - POR UNANIMIDADE:

- a) Alteração da destinação das áreas comuns;
- b) Constituição de ônus reais sobre áreas comuns.

II - POR 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS CONDÔMINOS:

- a) Alteração desta Convenção;
- b) Obras extraordinárias não previstas em orçamento;
- c) Alteração de horários de funcionamento de áreas comuns;
- d) Autorização para obras nas áreas comuns.

III - POR MAIORIA SIMPLES DOS PRESENTES:

- a) Aprovação de orçamento e prestação de contas;
- b) Eleição e destituição de Síndico;
- c) Fixação de taxas condominiais;
- d) Aprovação de Regimento Interno;
- e) Demais matérias não previstas nos incisos anteriores.

Parágrafo Único: O voto é proporcional à fração ideal de cada unidade, sendo permitido o voto por procuração com poderes específicos.

Artigo 22º - Da Lavratura de Atas

De cada Assembleia será lavrada ata circunstanciada, assinada pela Mesa e pelos condôminos presentes, contendo:

- a) Data, hora, local e natureza da Assembleia;
- b) Forma de convocação;
- c) Condôminos presentes e suas respectivas frações ideais;
- d) Deliberações tomadas com indicação de votos favoráveis, contrários e abstenções;
- e) Resultado das votações.

Parágrafo 1º: A ata será lavrada em livro próprio ou meio eletrônico, devendo ser disponibilizada aos condôminos em até 10 (dez) dias.

Parágrafo 2º: As atas de Assembleias que deliberarem sobre alteração da Convenção deverão ser registradas no Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 23º - Da Primeira Assembleia Geral

A primeira Assembleia Geral será convocada pela MANGABA URBANISMO LTDA após a comercialização e registro de transferência de pelo menos 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas.

Parágrafo 1º: A convocação será feita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de edital e comunicação individual aos adquirentes.

Parágrafo 2º: A primeira Assembleia Geral terá a seguinte pauta obrigatória:

- a) Prestação de contas da incorporadora referente às despesas de implantação;
- b) Eleição do primeiro Síndico, Subsíndico e Conselho Consultivo;

- c) Aprovação do primeiro orçamento anual;
- d) Fixação das taxas condominiais iniciais;
- e) Aprovação do Regimento Interno e Normas Construtivas;
- f) Contratação dos seguros obrigatórios;
- g) Definição da estrutura administrativa.

Parágrafo 3º: Até a realização da primeira Assembleia Geral, a MANGABA URBANISMO LTDA exercerá provisoriamente as funções de administradora, respondendo pelas despesas de conservação e manutenção das áreas comuns proporcionalmente às unidades não vendidas.

Artigo 24º - Do Síndico - Eleição e Mandato

O Síndico e o Subsíndico serão eleitos pela Assembleia Geral, dentre os condôminos ou não, com mandato de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º: O Síndico e Subsíndico deverão ser brasileiros ou estrangeiros residentes no país, maiores de idade e no pleno gozo de seus direitos civis.

Parágrafo 2º: Não poderá ser eleito Síndico o condômino que:

- a) Esteja inadimplente com as taxas condominiais;
- b) Tenha sido condenado por crime contra o patrimônio;
- c) Esteja sob processo de interdição ou falência.

Parágrafo 3º: O Subsíndico substituirá o Síndico em seus impedimentos e ausências, sucedendo-o em caso de vacância do cargo.

Parágrafo 4º: O Síndico poderá receber remuneração fixada pela Assembleia Geral, observada a legislação tributária aplicável.

Artigo 25º - Das Atribuições do Síndico

Compete ao Síndico:

I - REPRESENTAÇÃO:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- b) Assinar contratos, acordos e convênios em nome do Condomínio;
- c) Contratar e demitir funcionários, prestadores de serviços e empresas terceirizadas.

II - ADMINISTRAÇÃO:

- d) Administrar o Condomínio, zelando pela conservação e segurança das áreas comuns;
- e) Elaborar e executar o orçamento anual aprovado pela Assembleia;
- f) Manter em dia a escrituração contábil e financeira do Condomínio;
- g) Arrecadar as taxas condominiais e outras receitas;
- h) Efetuar pagamentos de despesas ordinárias e emergenciais;
- i) Controlar o Fundo de Reserva;
- j) Prestar contas anualmente à Assembleia Geral.

III - FISCALIZAÇÃO:

- k) Fiscalizar o cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e das deliberações da Assembleia;
- l) Aplicar advertências e multas aos infratores;
- m) Fiscalizar obras realizadas nas unidades autônomas;
- n) Vistoriar periodicamente as áreas comuns.

IV - CONVOCAÇÃO:

- o) Convocar e presidir Assembleias Gerais;
- p) Manter os condôminos informados sobre assuntos relevantes.

V - SEGUROS E CONTRATOS:

- q) Contratar os seguros obrigatórios do Condomínio;

- r) Providenciar manutenções preventivas e corretivas;
- s) Supervisionar funcionários e prestadores de serviços.

Parágrafo 1º: O Síndico deverá manter em arquivo organizado toda a documentação do Condomínio, disponibilizando-a aos condôminos sempre que solicitado.

Parágrafo 2º: Atos que impliquem oneração ou alienação de bens comuns dependem de autorização expressa da Assembleia Geral.

Parágrafo 3º: Da Gestão de Trânsito e Segurança Compete ao Condomínio, através de sua Administração, a gestão da segurança perimetral e interna do empreendimento, bem como a rigorosa fiscalização do tráfego nas vias internas. O Condomínio fica expressamente autorizado a aplicar supletivamente as regras do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) nas dependências do empreendimento, regulamentando limites de velocidade e regras de circulação. A Administração tem plenos poderes para aplicar penalidades, advertências e multas aos condôminos, seus dependentes, visitantes ou prestadores de serviço que infringirem as normas de trânsito e segurança, conforme detalhado no Regimento Interno.

Artigo 26º - Da Responsabilidade do Síndico

O Síndico responde civil e criminalmente pelos atos praticados no exercício de suas funções, quando agir com dolo, culpa, negligência, imprudência ou imperícia.

Parágrafo 1º: O Condomínio contratará seguro de responsabilidade civil do síndico, conforme disposições do Capítulo X desta Convenção.

Parágrafo 2º: O Síndico não responderá pessoalmente por obrigações contraídas em nome do Condomínio quando agir dentro dos limites de suas atribuições e das deliberações da Assembleia.

Artigo 27º - Da Destituição do Síndico

O Síndico poderá ser destituído a qualquer tempo pela Assembleia Geral, por deliberação de maioria simples dos condôminos presentes, assegurado o direito de defesa.

Parágrafo Único: A destituição poderá ser motivada por:

- a) Inadimplência das taxas condominiais;
- b) Má administração devidamente comprovada;
- c) Aplicação indevida de recursos do Condomínio;
- d) Descumprimento reiterado de suas atribuições;
- e) Conduta incompatível com a função.

Artigo 28º - Do Conselho Consultivo

A Assembleia Geral poderá instituir Conselho Consultivo, composto por 3 a 5 membros eleitos dentre os condôminos, com mandato coincidente com o do Síndico.

Parágrafo 1º: Compete ao Conselho Consultivo:

- a) Auxiliar o Síndico na administração do Condomínio;
- b) Opinar sobre assuntos relevantes;
- c) Fiscalizar a aplicação dos recursos financeiros;
- d) Autorizar despesas não previstas até o limite fixado pela Assembleia;
- e) Convocar Assembleia Extraordinária quando necessário.

Parágrafo 2º: As deliberações do Conselho Consultivo serão tomadas por maioria simples de seus membros.

CAPÍTULO V - DAS TAXAS CONDOMINIAIS, DESPESAS E FUNDOS

Artigo 29º - Das Despesas Condominiais Ordinárias

Constituem despesas ordinárias do Condomínio:

- a) Salários, encargos sociais e trabalhistas de funcionários;
- b) Honorários de prestadores de serviços (contabilidade, advocacia, jardinagem, limpeza);
- c) Consumo de água, energia elétrica, telefone e internet da administração;
- d) Manutenção preventiva e corretiva de áreas comuns, equipamentos e instalações;
- e) Seguros obrigatórios e facultativos;
- f) Materiais de limpeza, conservação e manutenção;
- g) Taxas, impostos e contribuições incidentes sobre áreas comuns;
- h) Rateio de despesas com segurança e vigilância;
- i) Manutenção de sistema viário, iluminação, paisagismo e lagos;
- j) Despesas administrativas, bancárias e postais;
- k) Reserva para o Fundo de Reserva.

Artigo 30º - Do Rateio das Despesas

As despesas ordinárias serão rateadas entre todos os condôminos proporcionalmente às respectivas frações ideais.

Parágrafo 1º: A taxa condominial mensal será fixada anualmente pela Assembleia Geral, com base no orçamento apresentado pelo Síndico.

Parágrafo 2º: O pagamento da taxa condominial deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) de cada mês, em conta bancária indicada pela administração.

Parágrafo 3º: O não pagamento no prazo sujeitará o condômino inadimplente às seguintes penalidades:

- a) Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido;
- b) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração;
- c) Correção monetária pelo índice oficial;
- d) Honorários advocatícios de 20% sobre o débito atualizado, em caso de cobrança judicial, custas judiciais e demais despesas de cobrança.

Parágrafo 4º: O condômino inadimplente há mais de 3 (três) meses será cobrado a multa de até 05 (cinco) vezes o valor da taxa condominial ao condômino inadimplente contumaz, mediante deliberação de 3/4 dos condôminos.

Parágrafo 5º: A incorporadora MANGABA URBANISMO LTDA responsabilizar-se-á pelo pagamento das taxas condominiais referentes às unidades não vendidas, proporcionalmente às suas frações ideais.

Artigo 31º - Das Despesas Extraordinárias

Constituem despesas extraordinárias aquelas não previstas no orçamento anual, tais como:

- a) Obras emergenciais;
- b) Reformas e melhorias nas áreas comuns;
- c) Aquisição de equipamentos;
- d) Reparos decorrentes de sinistros não cobertos por seguro;
- e) Contratação de serviços jurídicos para demandas específicas.

Parágrafo 1º: As despesas extraordinárias dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral e serão rateadas entre os condôminos proporcionalmente às frações ideais.

Parágrafo 2º: Em casos de extrema urgência que não permitam a convocação de Assembleia, o Síndico poderá autorizar despesas extraordinárias até o limite de 10%

(dez por cento) do orçamento anual, devendo submetê-las à ratificação da próxima Assembleia.

Artigo 32º - Do Fundo de Reserva

O Condomínio constituirá Fundo de Reserva destinado a atender despesas extraordinárias, emergências e imprevistos.

Parágrafo 1º: O Fundo de Reserva será formado por contribuição mensal equivalente a no mínimo 10% (dez por cento) do valor arrecadado com as taxas condominiais.

Parágrafo 2º: O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária específica, separada da conta corrente ordinária, preferencialmente em aplicação financeira de liquidez imediata.

Parágrafo 3º: A utilização do Fundo de Reserva será autorizada:

- a) Pelo Síndico, para despesas de até 20% (vinte por cento) do saldo disponível;
- b) Pelo Conselho Consultivo, para despesas de 20% a 50% do saldo disponível;
- c) Pela Assembleia Geral, para despesas superiores a 50% do saldo disponível.

Parágrafo 4º: A utilização do Fundo de Reserva deverá ser informada aos condôminos no prazo de 15 (quinze) dias, com detalhamento das despesas realizadas.

Artigo 33º - Do Fundo de Obras

A Assembleia Geral poderá instituir Fundo de Obras para custear reformas, melhorias e ampliações nas áreas comuns previamente planejadas.

Parágrafo 1º: O Fundo de Obras será constituído mediante contribuição mensal específica, com percentual e prazo de vigência fixados pela Assembleia Geral.

Parágrafo 2º: Os recursos do Fundo de Obras somente poderão ser utilizados para as finalidades aprovadas pela Assembleia.

Artigo 34º - Da Prestação de Contas

O Síndico prestará contas anualmente à Assembleia Geral, apresentando:

- a) Balancete financeiro do exercício encerrado;
- b) Demonstrativo de receitas e despesas;
- c) Relatório de inadimplência;
- d) Saldo do Fundo de Reserva e do Fundo de Obras;
- e) Contratos vigentes;
- f) Relatório de manutenções realizadas;
- g) Proposta de orçamento para o exercício seguinte.

Parágrafo 1º: A prestação de contas deverá ser disponibilizada aos condôminos com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da Assembleia.

Parágrafo 2º: A Assembleia Geral, por deliberação de maioria simples, poderá aprovar, rejeitar ou aprovar com ressalvas as contas do Síndico.

Parágrafo 3º: A rejeição das contas não implica automática destituição do Síndico, cabendo à Assembleia deliberar sobre a permanência ou não no cargo.

CAPÍTULO VI - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 35º - Dos Direitos dos Condôminos

São direitos dos condôminos:

- a) Utilizar as áreas e equipamentos comuns conforme sua destinação e normas estabelecidas;
- b) Participar e votar nas Assembleias Gerais, proporcionalmente à sua fração ideal;
- c) Ter acesso aos documentos, contas e livros do Condomínio;

- d) Ser eleito para os cargos de Síndico, Subsíndico ou Conselho Consultivo;
- e) Construir, reformar e modificar sua unidade, observadas as normas desta Convenção;
- f) Locar, arrendar, vender ou ceder gratuitamente sua unidade;
- g) Requerer a convocação de Assembleias Extraordinárias;
- h) Propor melhorias e sugestões para a administração;
- i) Usufruir de segurança, tranquilidade e qualidade de vida.

Artigo 36º - Dos Deveres dos Condôminos

São deveres dos condôminos:

- a) Cumprir e fazer cumprir esta Convenção, o Regimento Interno, as Normas Construtivas e deliberações da Assembleia;
- b) Pagar pontualmente as taxas condominiais, rateios extraordinários e multas;
- c) Manter sua unidade em bom estado de conservação, higiene e segurança;
- d) Respeitar o sossego, segurança, saúde e bem-estar dos demais condôminos;
- e) Comunicar à administração qualquer irregularidade, dano ou risco às áreas comuns;
- f) Zelar pela preservação ambiental, áreas verdes e paisagismo;
- g) Não realizar atividades vedadas ou incompatíveis com o uso residencial;
- h) Não danificar, alterar ou modificar áreas comuns sem autorização;
- i) Responsabilizar-se por atos de familiares, dependentes, empregados, locatários e visitantes;
- j) Comunicar à portaria a chegada de visitantes, prestadores de serviços e entregadores;
- k) Manter atualizados seus dados cadastrais junto à administração;
- l) Permitir o acesso de funcionários do Condomínio à sua unidade para manutenções emergenciais.

Artigo 37º - Do Sossego e Convivência Harmônica

Os condôminos, seus familiares, empregados, locatários e visitantes deverão observar:

- I - Respeitar o sossego noturno entre 22h e 8h, evitando ruídos excessivos, música alta, obras e atividades ruidosas;
- II - Manter volume de som em níveis aceitáveis durante todo o dia;
- III - Evitar perturbações do sossego nas áreas comuns;
- IV - Comunicar previamente a realização de festas e eventos;
- V - Respeitar normas de trânsito interno e limites de velocidade (máximo 20 km/h);
- VI - Estacionar veículos exclusivamente em suas unidades ou vagas designadas;
- VII - Tratar com cordialidade funcionários, prestadores de serviços e demais condôminos.

Parágrafo Único: O descumprimento reiterado das normas de sossego e convivência sujeitará o infrator às penalidades previstas nesta Convenção, podendo a administração acionar as autoridades competentes em casos graves.

CAPÍTULO VII - DAS NORMAS DE CONSTRUÇÃO NAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 38º - Das Edificações - Normas Gerais

As edificações nos lotes observarão rigorosamente as seguintes diretrizes:

I - RECUOS OBRIGATÓRIOS:

3 (três) metros em relação a todas as divisas do lote (frontal, laterais e fundos).

II - TAXA DE OCUPAÇÃO E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:

Conforme legislação municipal vigente, projeto urbanístico aprovado e Normas Construtivas anexas.

III - ALTURA MÁXIMA:

Conforme legislação municipal e critérios de impacto visual estabelecidos nas Normas Construtivas.

IV - PADRÃO CONSTRUTIVO:

As edificações deverão manter padrão arquitetônico compatível com a proposta do empreendimento, privilegiando integração com a natureza, uso de materiais sustentáveis e harmonia estética com o conjunto.

V - MUROS E CERCAMENTOS:

Os muros de divisa deverão seguir padrões estabelecidos nas Normas Construtivas, com altura máxima, materiais e acabamentos definidos.

Parágrafo 1º: Todo projeto de construção, reforma ou ampliação deverá ser previamente aprovado pela administração do Condomínio, mediante análise de conformidade com as Normas Construtivas.

Parágrafo 2º: A aprovação do projeto pelo Condomínio não dispensa as aprovações e licenças exigidas pela Prefeitura Municipal e órgãos ambientais competentes.

Parágrafo 3º: O condômino construtor deverá apresentar à administração:

- a) Projeto arquitetônico completo;
- b) Memorial descritivo;
- c) ART/RRT do responsável técnico;
- d) Cronograma de obras;
- e) Comprovante de aprovação pela Prefeitura Municipal.

Artigo 39º - Das Normas Construtivas - Documento Anexo

As Normas Construtivas detalhadas, incluindo especificações técnicas, padrões estéticos, materiais permitidos e vedados, procedimentos de aprovação de projetos e demais diretrizes, constam de documento específico anexo a esta Convenção.

Parágrafo 1º: As Normas Construtivas são parte integrante e indissociável desta Convenção, vinculando todos os condôminos.

Parágrafo 2º: As Normas Construtivas poderão ser alteradas pela Assembleia Geral por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos presentes.

Artigo 40º - Do Prazo para Edificação e Cercamento

Os proprietários deverão cercar e murar seus lotes no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de imissão na posse, observados os padrões estabelecidos nas Normas Construtivas.

Parágrafo 1º: O prazo para início da construção da edificação principal é de 36 (trinta e seis) meses, e para conclusão é de 60 (sessenta) meses.

Parágrafo 2º: O não cumprimento dos prazos sujeitará o condômino a multa mensal de 0,5% (meio por cento) sobre o valor venal do lote, revertida ao Fundo de Reserva.

Parágrafo 3º: A Assembleia Geral poderá, excepcionalmente, prorrogar os prazos mediante justificativa fundamentada e pagamento de taxa administrativa.

Artigo 41º - Das Obras - Horários e Procedimentos

As obras de construção, reforma e ampliação observarão:

I - HORÁRIOS PERMITIDOS:

- Segunda a sexta-feira: 7h às 18h
- Sábados: 8h às 13h
- Domingos e feriados: vedada a realização de obras ruidosas

II - CAUÇÃO PARA OBRAS:

O condômino construtor depositará caução no valor equivalente a 10 (dez) taxas

condominiais mensais, destinada a garantir reparação de eventuais danos causados às áreas comuns durante a obra.

III - REGISTRO DE ENTRADA E SAÍDA:

Todos os trabalhadores, veículos e materiais deverão ser cadastrados na portaria, com controle de acesso.

IV - LIMPEZA E CONSERVAÇÃO:

O condômino construtor é responsável pela limpeza das vias, remoção de entulhos e manutenção da ordem no canteiro de obras.

V - DESCARTE DE RESÍDUOS:

O descarte de resíduos de construção deverá seguir rigorosamente a legislação ambiental municipal, sendo vedado o despejo nas áreas comuns ou terrenos baldios.

Parágrafo 1º: A caução para obras será devolvida após vistoria final que comprove a ausência de danos às áreas comuns e quitação de eventuais multas.

Parágrafo 2º: Obras realizadas em desacordo com projetos aprovados ou normas estabelecidas sujeitarão o condômino à multa, embargo e obrigação de adequação ou demolição.

Parágrafo 3º: O condômino construtor responde civilmente por danos materiais e pessoais causados a terceiros durante a execução das obras.

Artigo 42º - Das Instalações de Energia Solar

A instalação de sistemas de energia solar fotovoltaica é facultativa e incentivada, devendo observar:

- a) Aprovação prévia do projeto pela administração;
- b) Conformidade com normas técnicas da ABNT e concessionária de energia;
- c) Contratação de empresa especializada;
- d) ART/RRT do responsável técnico;
- e) Padrões estéticos que minimizem impacto visual.

Parágrafo Único: A instalação de painéis solares não poderá causar sombreamento, reflexos ou incômodos às unidades vizinhas.

CAPÍTULO VIII - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

Artigo 43º - Da Permissão e Responsabilidades

É permitida a criação e guarda de animais domésticos de estimação (cães, gatos, aves ornamentais e outros pets domésticos) nas unidades autônomas, desde que não causem risco à segurança, higiene, saúde, sossego ou bem-estar dos demais condôminos.

Parágrafo 1º: Os animais deverão estar sempre sob controle de seus tutores, preferencialmente com coleira, guia ou caixa de transporte ao circularem nas áreas comuns.

Parágrafo 2º: Os tutores são integralmente responsáveis pelos atos de seus animais, incluindo:

- a) Danos materiais a áreas comuns e propriedades de terceiros;
- b) Agressões físicas a pessoas ou outros animais;
- c) Perturbação do sossego por latidos, miados ou outros ruídos excessivos;
- d) Sujeira e mau odor decorrentes de falta de higiene.

Parágrafo 3º: É obrigatória a imediata remoção dos dejetos deixados pelos animais nas áreas comuns, sob pena de multa.

Parágrafo 4º: O Condomínio poderá exigir o cadastro dos animais junto à administração, com informações sobre espécie, raça, porte, vacinação e identificação.

Artigo 44º - Das Restrições

É vedada a criação de:

- a) Animais de grande porte para fins comerciais ou produtivos (cavalos, bovinos, suínos, caprinos);
- b) Aves em grande quantidade ou para fins comerciais (avicultura);
- c) Animais silvestres sem autorização do IBAMA;
- d) Animais peçonhentos ou que representem risco à segurança;
- e) Número excessivo de animais que configure criação comercial.

Parágrafo Único: É permitida a criação de até 2 (dois) cavalos por unidade, exclusivamente para uso recreativo familiar, desde que mantidos em instalações adequadas, com manejo sanitário e sem geração de incômodos (odores, moscas, ruídos).

Artigo 45º - Das Áreas de Circulação e Restrições Específicas

A circulação de animais poderá ser restrita ou vedada nas seguintes áreas:

- a) Piscinas e áreas de banho;
- b) Salão de festas e quiosques;
- c) Academia de musculação;
- d) Áreas de alimentação;
- e) Playground infantil.

Parágrafo 1º: O Regimento Interno detalhará as áreas de circulação permitida e as restrições específicas.

Parágrafo 2º: Poderá ser criada área específica para circulação de cães (dog park), mediante deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 46º - Das Penalidades

O descumprimento das normas relativas a animais sujeitará o tutor às seguintes penalidades:

- a) Advertência por escrito na primeira infração leve;
- b) Multa de 1 (uma) taxa condominial em caso de reincidência;
- c) Multa de 3 (três) taxas condominiais em casos de agressões ou danos graves;
- d) Ação judicial para reparação de danos;
- e) Proibição de permanência do animal no Condomínio em casos gravíssimos ou reincidências.

CAPÍTULO IX - DA SEGURANÇA, ACESSO E VIGILÂNCIA

Artigo 47º - Do Sistema de Segurança

O Condomínio manterá sistema de segurança composto por:

- a) Portaria com controle de acesso 24 horas;
- b) Circuito interno de câmeras de monitoramento (CFTV);
- c) Iluminação de segurança em vias e áreas comuns;
- d) Cercamento e controle de perímetro;
- e) Sistema de comunicação interna (interfones, aplicativos).

Parágrafo 1º: As imagens do sistema de monitoramento serão armazenadas pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias, podendo ser disponibilizadas às autoridades policiais mediante requisição formal.

Parágrafo 2º: O acesso às gravações por condôminos dependerá de autorização do Síndico, observada a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

Artigo 48º - Do Controle de Acesso

O acesso ao Condomínio é controlado pela portaria, sendo permitida a entrada de:

- I - Condôminos, seus familiares e moradores cadastrados;
- II - Visitantes autorizados pelos condôminos;
- III - Prestadores de serviços devidamente identificados e autorizados;
- IV - Veículos com identificação cadastrada.

Parágrafo 1º: Os condôminos deverão comunicar previamente a chegada de visitantes, fornecendo nome, documento e horário previsto.

Parágrafo 2º: Visitantes não autorizados poderão aguardar na portaria até confirmação do condômino.

Parágrafo 3º: Prestadores de serviços (diaristas, jardineiros, eletricitas, etc.) deverão ser cadastrados previamente, com apresentação de documento de identificação e dados do veículo.

Parágrafo 4º: A portaria manterá livro de registro de visitantes, contendo data, hora de entrada e saída, nome, documento, unidade visitada e autorização.

Artigo 49º - Do Trânsito Interno e Estacionamento

O trânsito de veículos nas vias internas do Condomínio observará:

- I - Velocidade máxima de 20 km/h;
- II - Respeito à sinalização vertical e horizontal;
- III - Proibição de estacionamento sobre passeios, calçadas e áreas verdes;
- IV - Estacionamento exclusivo nas unidades dos proprietários ou em vagas designadas;
- V - Veículos de visitantes deverão estacionar em vagas específicas ou dentro da unidade visitada.

Parágrafo 1º: É vedada a circulação de veículos de carga pesada, exceto para obras previamente autorizadas.

Parágrafo 2º: Motocicletas, bicicletas e veículos elétricos deverão respeitar os limites de velocidade e áreas de circulação.

Parágrafo 3º: O Condomínio não se responsabiliza por furtos, roubos, danos ou acidentes envolvendo veículos estacionados nas áreas comuns.

Artigo 50º - Das Responsabilidades e Limitações

O sistema de segurança do Condomínio tem caráter preventivo e dissuasório, não implicando responsabilidade objetiva do Condomínio por furtos, roubos, danos ou ilícitos ocorridos nas unidades autônomas ou áreas comuns.

Parágrafo Único: Os condôminos deverão adotar medidas individuais de segurança em suas unidades (alarmes, grades, câmeras particulares, seguros).

CAPÍTULO X - DOS SEGUROS DO CONDOMÍNIO

Artigo 51º - Do Seguro Obrigatório

O Condomínio contratará obrigatoriamente seguro contra incêndio, raio e explosão para as áreas comuns e edificações coletivas, conforme determina o art. 1.346 do Código Civil.

Parágrafo 1º: O seguro obrigatório deverá cobrir, no mínimo:

- a) Incêndio, raio e explosão nas áreas comuns e edificações coletivas (clube, salão de

- festas, portaria, mirante);
- b) Danos elétricos em instalações comuns;
- c) Desmoronamento, vendaval e granizo;
- d) Danos hidráulicos (vazamentos, rompimento de tubulações);
- e) Responsabilidade civil do Condomínio por acidentes com moradores, visitantes ou terceiros nas áreas comuns;
- f) Responsabilidade civil do Síndico por atos praticados no exercício de suas funções.

Parágrafo 2º: O valor segurado deverá ser compatível com o valor de reposição das edificações e equipamentos comuns, devendo ser reavaliado anualmente.

Parágrafo 3º: O seguro será contratado a primeiro risco absoluto, sem aplicação de cláusula de rateio.

Artigo 52º - Dos Seguros Facultativos

A Assembleia Geral poderá deliberar sobre a contratação de seguros facultativos complementares, tais como:

- a) Roubo e furto qualificado de bens comuns;
- b) Quebra de vidros e espelhos;
- c) Responsabilidade civil para garagens (quando houver garagens coletivas);
- d) Responsabilidade civil empregador (acidentes de trabalho com funcionários);
- e) Equipamentos eletrônicos (elevadores, bombas, geradores);
- f) Danos a veículos em áreas comuns (quando aplicável);
- g) Cyberseguros (proteção contra ataques cibernéticos a sistemas de gestão).

Parágrafo Único: As coberturas facultativas e respectivos custos serão definidos pela Assembleia Geral, considerando relação custo-benefício.

Artigo 53º - Da Gestão dos Seguros

Compete ao Síndico:

- a) Contratar os seguros obrigatórios e facultativos aprovados;
- b) Pagar pontualmente os prêmios;
- c) Comunicar imediatamente à seguradora a ocorrência de sinistros;
- d) Providenciar documentação e laudos necessários para acionamento das coberturas;
- e) Fiscalizar o cumprimento das obrigações pela seguradora;
- f) Apresentar anualmente à Assembleia relatório sobre apólices vigentes, valores segurados e sinistros ocorridos.

Parágrafo 1º: As apólices de seguro deverão estar sempre disponíveis para consulta dos condôminos.

Parágrafo 2º: O Condomínio manterá manutenção preventiva de todas as instalações elétricas, hidráulicas, elevadores (se houver) e equipamentos, conforme exigência das seguradoras para validade das coberturas.

Artigo 54º - Dos Seguros Individuais

Os seguros contratados pelo Condomínio não abrangem as unidades autônomas, sendo responsabilidade individual de cada condômino contratar:

- a) Seguro residencial para sua unidade (incêndio, roubo, danos elétricos);
- b) Seguro de responsabilidade civil individual;
- c) Seguros para bens móveis, veículos e outros pertences pessoais.

Parágrafo Único: O Condomínio não se responsabiliza por danos, perdas ou furtos ocorridos nas unidades autônomas.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES AMBIENTAIS E SUSTENTABILIDADE

Artigo 55º - Da Preservação Ambiental

Os condôminos comprometem-se a zelar pela preservação ambiental, observando:

- a) Proteção das áreas verdes, matas nativas e áreas de preservação permanente;
- b) Proibição de caça, pesca predatória ou captura de animais silvestres;
- c) Vedação de desmatamento, queimadas e corte de árvores sem autorização;
- d) Uso racional e consciente de água e energia;
- e) Descarte adequado de resíduos sólidos;
- f) Proibição de descarte de entulhos, lixo ou resíduos nas áreas comuns, lagos ou terrenos baldios;
- g) Respeito à fauna e flora locais.

Parágrafo Único: O corte ou poda de árvores dependerá de autorização prévia da administração e, quando exigido por lei, de licença ambiental dos órgãos competentes.

Artigo 56º - Da Gestão de Resíduos

O Condomínio implementará sistema de coleta seletiva de resíduos, conforme legislação ambiental municipal vigente.

Parágrafo 1º: Os condôminos deverão segregar os resíduos em:

- a) Resíduos orgânicos;
- b) Resíduos recicláveis (papel, plástico, metal, vidro);
- c) Resíduos não recicláveis;
- d) Resíduos perigosos (pilhas, baterias, lâmpadas, eletrônicos).

Parágrafo 2º: A Assembleia Geral definirá os dias, horários e locais de coleta, bem como parcerias com cooperativas de reciclagem.

Parágrafo 3º: O descarte irregular de resíduos sujeitará o infrator a multa e obrigação de remoção às próprias custas.

Artigo 57º - Do Uso Consciente de Recursos Naturais

O Condomínio incentivará práticas sustentáveis:

- a) Instalação de sistemas de captação de água de chuva;
- b) Reuso de águas cinzas para irrigação;
- c) Uso de iluminação LED em áreas comuns;
- d) Plantio de espécies nativas e adaptadas ao clima local;
- e) Compostagem de resíduos orgânicos (facultativo);
- f) Campanhas de conscientização ambiental.

CAPÍTULO XII - DA ALIENAÇÃO, LOCAÇÃO E TRANSMISSÃO DAS UNIDADES

Artigo 58º - Da Alienação de Unidades

Os condôminos poderão livremente alienar, vender, doar ou permutar suas unidades, independentemente de autorização do Condomínio ou dos demais condôminos.

Parágrafo 1º: Não há direito de preferência do Condomínio ou dos condôminos na aquisição de unidades colocadas à venda.

Parágrafo 2º: O condômino vendedor deverá comunicar a venda à administração no prazo de 30 (trinta) dias, fornecendo dados do adquirente para atualização cadastral.

Parágrafo 3º: O adquirente sucede o alienante em todos os direitos e obrigações relativos à unidade, inclusive débitos condominiais anteriores à aquisição, ressalvada prova de quitação.

Artigo 59º - Da Quitação de Débitos

A transferência da propriedade de qualquer unidade autônoma fica condicionada à prévia quitação de todos os débitos condominiais, tributos e encargos incidentes sobre a unidade.

Parágrafo 1º: Os Cartórios de Registro de Imóveis exigirão Certidão Negativa de Débitos Condominiais para lavratura de escrituras e registro de transferências.

Parágrafo 2º: A Certidão Negativa será emitida pela administração mediante comprovação de quitação integral, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo 3º: Havendo débitos não quitados, o adquirente responderá solidariamente com o alienante.

CAPÍTULO XIII - DAS PENALIDADES E SANÇÕES

Artigo 60º - Das Infrações e Penalidades

O descumprimento das disposições desta Convenção, do Regimento Interno, das Normas Construtivas e das deliberações da Assembleia Geral sujeitará o infrator às seguintes penalidades:

I - ADVERTÊNCIA POR ESCRITO:

Aplicável na primeira infração leve, com notificação formal para cessação da irregularidade.

II - MULTA:

- a) 1 (uma) taxa condominial em caso de reincidência ou infrações de média gravidade;
- b) 3 (três) taxas condominiais em infrações graves ou reincidências;
- c) 5 (cinco) taxas condominiais em infrações gravíssimas, danos ao patrimônio coletivo ou colocação em risco da segurança.

III - SUSPENSÃO DO USO DAS ÁREAS COMUNS DE LAZER:

Por prazo de 15 a 30 dias, em casos de infrações graves ou reincidências, suspendendo-se o direito de reserva de salão de festas, quiosques e quadras.

IV - AÇÃO JUDICIAL:

Para reparação de danos materiais, obrigação de fazer, não fazer ou demolir, cobrança de débitos e outras medidas judiciais cabíveis.

Parágrafo 1º: As multas aplicadas serão revertidas ao Fundo de Reserva do Condomínio.

Parágrafo 2º: A aplicação das penalidades não exclui a responsabilidade civil e criminal do infrator.

Parágrafo 3º: As penalidades serão aplicadas mediante notificação prévia, assegurando-se ao infrator o direito de defesa no prazo de 10 (dez) dias.

Artigo 61º - Do Procedimento de Aplicação de Penalidades

A aplicação de penalidades observará o seguinte procedimento:

- I - Constatação da infração pela administração, condôminos ou funcionários;
- II - Notificação do suposto infrator, descrevendo os fatos e a infração imputada;
- III - Concessão de prazo de 10 (dez) dias para defesa por escrito;
- IV - Análise da defesa pelo Síndico ou Conselho Consultivo;
- V - Decisão fundamentada sobre a aplicação ou não da penalidade;
- VI - Notificação da decisão ao infrator;
- VII - Recurso à Assembleia Geral no prazo de 15 (quinze) dias, se desejar.

Parágrafo Único: A decisão da Assembleia Geral sobre recursos é definitiva e irrecorrível no âmbito administrativo.

Artigo 62º - Da Gradação das Penalidades

As penalidades serão aplicadas considerando-se:

- a) Gravidade da infração;
- b) Reincidência;
- c) Extensão dos danos causados;
- d) Antecedentes do infrator;
- e) Circunstâncias atenuantes ou agravantes.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Artigo 63º - Do Alvará de Aprovação

O alvará de aprovação do projeto será providenciado e arquivado nos registros do Condomínio assim que emitido pelas autoridades competentes, devendo constar o número XXXX (a ser preenchido quando obtido).

Artigo 64º - Da Conexão de Internet

O Condomínio não fornecerá serviço de internet de forma coletiva, cabendo a cada condômino contratar individualmente seu provedor de preferência.

Artigo 65º - Do Regimento Interno

O Regimento Interno do Condomínio será elaborado e aprovado pela primeira Assembleia Geral, detalhando normas de convivência, uso das áreas comuns, procedimentos administrativos e outras disposições operacionais.

Parágrafo Único: O Regimento Interno é complementar a esta Convenção, não podendo contrariá-la.

Artigo 66º - Das Normas Construtivas

As Normas Construtivas, contendo especificações técnicas detalhadas para edificações nas unidades autônomas, constituem anexo obrigatório desta Convenção e serão aprovadas pela primeira Assembleia Geral.

Artigo 67º - Das Alterações da Convenção

Esta Convenção somente poderá ser alterada por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim.

Parágrafo 1º: A alteração dependerá de registro no Cartório de Registro de Imóveis, vinculando todos os atuais e futuros proprietários.

Parágrafo 2º: As alterações não poderão contrariar disposições legais imperativas ou descaracterizar a finalidade residencial do Condomínio.

Artigo 68º - Dos Casos Omissos

Os casos omissos serão resolvidos pela Assembleia Geral, observadas as disposições da Lei nº 4.591/64, da Lei nº 6.766/79, do Código Civil e demais normas aplicáveis.

Parágrafo Único: Na ausência de deliberação da Assembleia, compete ao Síndico decidir provisoriamente, ad referendum da próxima Assembleia.

Artigo 69º - Da Mediação e Arbitragem

Os condôminos comprometem-se a buscar prioritariamente a mediação para resolução de conflitos decorrentes da aplicação desta Convenção.

Parágrafo 1º: A Assembleia Geral poderá instituir Câmara de Mediação interna, composta por condôminos e/ou profissionais especializados.

Parágrafo 2º: Os conflitos não solucionados por mediação poderão ser submetidos à arbitragem, mediante acordo das partes envolvidas, nos termos da Lei nº 9.307/96.

Parágrafo 3º: A opção pela arbitragem não impede o recurso ao Poder Judiciário, conforme garantia constitucional.

Artigo 70º - Da Publicidade e Transparência

A administração do Condomínio pautará suas ações pelos princípios da transparência, publicidade e prestação de contas.

Parágrafo 1º: Todos os documentos, contratos, atas de Assembleias, balancetes financeiros e relatórios administrativos deverão estar disponíveis para consulta dos condôminos.

Parágrafo 2º: A administração poderá utilizar meios eletrônicos (site, aplicativo, e-mail, grupos) para comunicação com os condôminos, divulgação de informações e convocação de Assembleias.

Parágrafo 3º: Os condôminos deverão manter atualizados seus dados de contato (e-mail, telefone, endereço de correspondência) junto à administração.

Artigo 71º - Da Responsabilidade Solidária

Os proprietários de unidades respondem solidariamente pelas obrigações condominiais, inclusive débitos anteriores à aquisição, ressalvada prova de quitação ou transferência da responsabilidade.

Parágrafo Único: O condômino que quitar débitos de responsabilidade de anterior proprietário terá direito de regresso contra o devedor original.

Artigo 72º - Da Vigência

Esta Convenção entra em vigor na data de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, vinculando a incorporadora, os atuais proprietários e os futuros adquirentes de unidades autônomas.

Artigo 73º - Dos Anexos

São anexos integrantes e indissociáveis desta Convenção:

I - Memorial Descritivo do Empreendimento;

II - Quadros da NBR 12.721 (Informações Preliminares, Quadros I, II, III e IV-A);

III - Planta de Situação e Projetos Urbanísticos aprovados;

IV - Normas Construtivas;

V - Regimento Interno (a ser aprovado pela primeira Assembleia);

VI - Matrícula do imóvel nº 108.429 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Cuiabá/MT.

Parágrafo Único: Os anexos mencionados neste artigo têm a mesma força normativa do texto **da Convenção, devendo ser observados por todos os condôminos.**

Artigo 74º - Do Registro

Esta Convenção, após assinada pela incorporadora MANGABA URBANISMO LTDA e aprovada pelos adquirentes das unidades, será registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme determina o art. 1.332 do Código Civil e a Lei nº 4.591/64.

Parágrafo 1º: Eventuais alterações desta Convenção somente produzirão efeitos após o devido registro imobiliário.

Parágrafo 2º: As despesas com registro desta Convenção e de suas alterações serão rateadas entre todos os condôminos, proporcionalmente às suas frações ideais.

Artigo 75º - Da Interpretação

Na interpretação e aplicação desta Convenção, deverão ser observados os princípios da boa-fé, função social da propriedade, convivência harmônica e preservação do interesse coletivo.

Parágrafo Único: Em caso de dúvida na interpretação de qualquer dispositivo, prevalecerá a interpretação que melhor atenda ao interesse da coletividade dos condôminos.

Artigo 76º - Das Disposições Transitórias

Até a instalação da primeira Assembleia Geral e eleição do primeiro Síndico, a incorporadora MANGABA URBANISMO LTDA exercerá provisoriamente a administração do Condomínio, com os seguintes poderes e responsabilidades:

- I - Conservar e manter as áreas comuns já entregues;
- II - Contratar funcionários e prestadores de serviços essenciais;
- III - Arrecadar as contribuições condominiais proporcionalmente às unidades vendidas e às unidades de sua propriedade;
- IV - Prestar contas aos adquirentes dos gastos realizados;
- V - Convocar a primeira Assembleia Geral no prazo estabelecido no Artigo 23º.

Parágrafo 1º: Durante o período de administração provisória, a incorporadora não se responsabiliza por débitos condominiais de unidades já transferidas aos adquirentes.

Parágrafo 2º: A incorporadora deverá transferir toda a documentação, recursos financeiros e bens do Condomínio ao primeiro Síndico eleito, mediante termo de transferência lavrado em ata.

Artigo 77º - Da Observância Legal

Esta Convenção foi elaborada em conformidade com as seguintes normas legais:

- I - Lei Federal nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro);
- II - Lei Federal nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias);
- III - Lei Federal nº 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano);
- IV - Lei Federal nº 13.465/17 (Regularização Fundiária);
- V - Lei Federal nº 13.874/19 (Declaração de Direitos de Liberdade Econômica);
- VI - NBR 12.721/2006 (Avaliação de custos unitários de construção);
- VII - Legislação Municipal de Cuiabá/MT;
- VIII - Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90);
- IX - Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei nº 13.709/18).

Artigo 78º - Das Obrigações da Incorporadora

A incorporadora MANGABA URBANISMO LTDA obriga-se a:

- I - Concluir as obras de infraestrutura e edificações das áreas comuns conforme projetos aprovados;
- II - Entregar as áreas comuns em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- III - Transferir aos condôminos, por ocasião da primeira Assembleia, toda a documentação do Condomínio;
- IV - Fornecer aos adquirentes cópia desta Convenção, do Regimento Interno e das Normas Construtivas;
- V - Responder por vícios construtivos e defeitos nas áreas comuns, nos termos da legislação vigente;
- VI - Manter seguro de responsabilidade civil durante o período de obras.

Artigo 79º - Da Fé Pública

Para todos os fins de direito, declara a incorporadora que as informações constantes desta Convenção, seus anexos e documentos complementares são verdadeiras e correspondem fielmente aos projetos aprovados pelos órgãos competentes.

DISPOSIÇÕES FINAIS

E, por estarem assim justas e contratadas, a incorporadora e os condôminos adquirentes, por si e seus sucessores, obrigam-se ao fiel cumprimento desta Convenção, elegendo o Foro da Comarca de Cuiabá/MT para dirimir eventuais controvérsias.

Por ser expressão da verdade, a incorporadora firma a presente Convenção, a qual será assinada também pelos adquirentes de unidades autônomas por ocasião da primeira Assembleia Geral ou individualmente nos respectivos instrumentos de compra e venda.

Cuiabá/MT, 24 de fevereiro de 2026.

MANGABA URBANISMO LTDA
CNPJ: 48.951.979/0001-00

Representante Legal
Paulo Eduardo de Souza
284.356.571-91