



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) Quiosque 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 drenagens de 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 são destinados à recreação, pesca ou banho, com regras a serem definidas pelo condomínio.

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 a ser criada 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.

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 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 51% dos presentes em assembleia.

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 80% (Oitenta 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.

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:

constantes nas normas construtivas aprovadas.

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 50 + 1 dos condôminos presentes.

Artigo 40º - Do Prazo para Edificação e Cercamento

Parágrafo 1º: O prazo para início da construção da edificação principal é de 12 meses após a aprovação do projeto pelo condomínio e seu prazo de conclusão será de 24 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, 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.

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.

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, 6 de maio de 2026.

**MANGABA URBANISMO LTDA
CNPJ: 48.951.979/0001-00**

**Representante Legal
Paulo Eduardo de Souza
284.356.571-91**