

CONVENÇÃO E REGULAMENTO DO CONDOMÍNIO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS

I - DAS CARACTERÍSTICAS

1. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será regido pela presente CONVENÇÃO E REGULAMENTO, bem como na forma da Lei, obriga a todos os adquirentes de lotes.

2. O Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros é um empreendimento predominantemente residencial com as características de CONDOMÍNIO URBANÍSTICO e/ou LOTEAMENTO FECHADO, com lotes privativos, áreas destinadas ao uso comum de todos os adquirentes de lotes e uma reserva particular de patrimônio natural, tendo regime jurídico misto, previsto na Lei de Incorporações, n.º 4.591 de 1964 e na Lei do Parcelamento do Solo Urbano, n.º 6.766 de 1979, localizado no prolongamento da Rua Gaspar Silveira Martins e prolongamento da Avenida Melvin Jones.

3. O referido Condomínio é um empreendimento único composto por dois conjuntos residenciais: o Residencial Costa Leste e o Residencial Reserva dos Pássaros, respectivamente.

4. As condições previstas no presente instrumento objetivam a convivência harmônica entre os adquirentes e seus familiares, proteção à natureza, privacidade, utilização do espaço privativo de maneira a não prejudicar ou diminuir a utilização de outro adquirente do seu espaço privativo, inclusive no que diz respeito à vista, ventilação, luminosidade, etc.

II. DAS DEFINIÇÕES DE ÁREA

5. O Condomínio comportará, aproximadamente, 375 lotes predominantemente residenciais, numa área de, aproximadamente, 60 hectares, e será executado em etapas. A primeira etapa corresponderá à área de 54.884,60 m² (cinquenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e quatro metros e sessenta decímetros quadrados), onde será implantado o Residencial Costa Leste, com aproximadamente 41 lotes residenciais.

6. O Residencial Reserva dos Pássaros, em sua localização intramuros, será implantado numa área total aproximada de 48,34 hectares e será composto pelas seguintes áreas: a)- A área propriamente Condomínio Urbanístico Reserva dos Pássaros, dentro do perímetro fechado, com aproximadamente 342.497,71m² e 311 lotes, predominantemente residencial. b)- A área originalmente denominada Costa Norte II, com aproximadamente 93.224,43m² e 23 lotes, composta predominantemente residencial e áreas de preservação (Parque ABCD, lotes 13B.1 e 13B.2). c)- A área de Preservação 1, com aproximadamente 7.691,70m², exclusivamente com finalidade de preservação. d)- A área denominada Fazendinha, com aproximadamente 40.000,00m², predominantemente destinada ao cultivo vegetal, manejo animal e área de lazer.

7. O Residencial Costa Leste e Residencial Reserva dos Pássaros serão interligados pela Alameda dos Pássaros, que permitirá apenas a circulação de pedestres e veículos leves.

8. Os lotes privativos serão de propriedade exclusiva dos adquirentes. A propriedade das áreas destinadas ao uso comum dos adquirentes será transferida à Associação de Moradores, denominada ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, ou permanecerá na matrícula de cada terreno sob a forma de área de uso comum. No caso de Loteamento Fechado, poderá ser feita a concessão ou permissão de uso das áreas públicas, por parte da Prefeitura Municipal, à Associação de Moradores.

9. Consideram-se áreas destinadas ao uso comum:

I - Todas as alamedas, travessas, áreas de circulação interna e externa, com suas benfeitorias, infraestrutura e pavimentação, exceto as redes de água, pluvial, de esgoto doméstico, de energia elétrica e iluminação, reservatórios e estações de água ou esgoto, se forem transferidas ao Poder Público ou às Concessionárias de Serviços.

II - Campo de futebol sete, piscina, prédio da portaria, salão de festas, vestiários, quiosques, quadras de esporte e seus respectivos terrenos, todos localizados no Residencial Costa Leste.

III - O lote "4a/b" do Residencial Costa Leste, que passará a integrar a Alameda dos Pássaros e dar acesso ao Residencial Reserva dos Pássaros.

IV - O lote 07 (sete) do Residencial Costa Leste, que será transformado em Lago.

V - A área de lazer de 8.379,57m² do Residencial Reserva dos Pássaros, com todas as benfeitorias que irá receber, tais como portaria, salões de festas, piscina e quadras de esportes.

VI - As áreas verdes 01, 03, 03 e 04 do Residencial Reserva dos Pássaros.

VII - Todo muro e/ou gradil que circundará o Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros.

VIII - O Parque ABCDE.

IX - Outras áreas que a Empreendedora voluntariamente for destinar ou doar ao Condomínio ou Associação de Moradores.

10. Consideram-se áreas destinadas à preservação ambiental, cultivo vegetal, manejo animal e lazer, de domínio privado: a)- A área de preservação ambiental 13b. b)- A área ambiental 01. c)- A Fazendinha.

11. A área composta pelo Parque de Lazer ABCDE e área remanescente do lote 13/b, com 58.262,32 m² (cinquenta e oito mil, duzentos e sessenta e dois metros e trinta e dois centímetros quadrados), poderá ser transformada em Reserva Particular de Patrimônio Natural, de preservação permanente, ficando a critério da Empreendedora João Dick Imóveis Ltda definir a sua titularidade, seja ela mantida para a própria empreendedora ou transferida para a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros ou a uma entidade sem fins lucrativos, ou ainda ser utilização como ÍNDICE FLORESTAL, será respeitada a finalidade precípua de preservação ambiental, não podendo ser loteada em qualquer hipótese.

III. DO REGULAMENTO CONSTRUTIVO

12. As disposições contidas nesta Convenção e Regulamento são supletivas e prevalecem após o cumprimento das legislações federais, estaduais e municipais, naquilo que não forem conflitantes com estas.

13. A presente Convenção e Regulamento estabelece de forma básica e geral, as regras construtivas e restrições do uso do solo a ser observadas por todos os adquirentes de lotes.

14. As regras construtivas e restrições do uso do solo específicas a cada lote poderão ser sucintamente averbadas à margem da sua matrícula imobiliária, devendo, da mesma forma, ser respeitadas pelo adquirente.

15. As regras específicas e exceções abaixo identificadas são aplicadas ao Residencial Costa Leste, sendo que as regras específicas dos lotes localizados no Residencial Reserva dos Pássaros serão definidas oportunamente e por ocasião da abertura das respectivas matrículas imobiliárias, valendo, enquanto isso não ocorrer, os índices e restrições construtivas gerais.

16. Os adquirentes dos lotes, desde a ocasião da aquisição, tomam ciência das regras construtivas gerais, razão pela qual o presente instrumento tem caráter obrigatório perante os mesmos.

Índices e Restrições Construtivas: aplicáveis tanto ao Residencial Costa Leste como ao Residencial Reserva dos Pássaros.

17. Cota ideal de terreno: 300,00 m² de terreno para cada unidade unifamiliar.

18. Uso do lote: essencialmente residencial e em alvenaria.

18.1 Considerando a tendência “home office”, serão permitidas algumas atividades profissionais, devendo ser observadas, além das condições gerais desta convenção, as seguintes restrições: a)- somente atividades silenciosas e que não causem transtornos aos vizinhos; b)- não haja atendimento ao público, com exceção a pessoas previamente cadastradas pelo morador junto ao condomínio, limitado ao número de 10 (dez).

18.2 A empreendedora definirá alguns lotes de uso não residencial para prestação de serviços como SPA, academia, educandário, torres de telefonia, etc, tudo objetivando o conforto do morador e desde que compatível com a finalidade residencial do condomínio.

18.3 Não serão permitidas construções de imóveis de madeira ou material pré-fabricado, exceto se forem considerados de qualidade construtiva e estética semelhante a imóveis de alvenaria.

18.4 A área denominada Fazendinha, de aproximadamente 4 hectares, terá utilização exclusivamente de lazer, atividades terapêuticas, cultivo vegetal ou manejo animal, sempre em consonância com o que é permitido em lei, com a vigência sanitária e o convívio harmonioso com os moradores do Residencial Reserva dos Pássaros, não sendo permitido receber edificação residencial. A transformação da área denominada Fazendinha para utilização residencial somente poderá ocorrer se atendidos os seguintes requisitos: tenha aprovação unânime dos proprietários da área total da Fazendinha e seja aprovado e executado um novo projeto de urbanização e infraestrutura, com todos os licenciamentos ambientais e aprovações cabíveis. E neste caso passará a pagar taxa de condomínio.

19. Altura máxima das edificações:

19.1 Máximo de 8,00 metros de altura, contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento frontal com o passeio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento; e 12,00 metros, também contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento com o passeio, até a cumeeira do telhado, não podendo passar desta altura nenhum elemento construtivo, exceto chaminés, antenas ou similares.

19.1.1 Excepcionalmente para os lotes 1, 2a, 2b, 2e, 8e e 6, do Residencial Costa Leste, o máximo de 9,00m de altura, contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento frontal com o passeio, até a parte inferior da laje ou forro do último pavimento; e 13,00m também contados do perfil natural do terreno no nível médio do alinhamento com o passeio, até a cumeeira do telhado.

19.2 Será permitida a construção de sótão ou “cobertura”, contido no volume do telhado, com área que não ultrapasse a 50% da área do pavimento imediatamente inferior.

19.3 Serão permitidas construções abaixo do nível da alameda principal, desde que não causem prejuízos estruturais aos lindeiros e ao escoamento de água ou esgoto.

19.4 Nos terrenos em aclave, a altura máxima das construções será contada no nível médio do terreno natural no alinhamento frontal da edificação a ser construída e não no alinhamento frontal do lote.

20. Recuos e afastamentos obrigatórios:

20.1 As edificações obedecerão aos seguintes recuos mínimos obrigatórios: 4,00 m de recuo frontal e 1,5 m de afastamentos laterais e fundos, para o primeiro pavimento, e 3,00 m para o segundo pavimento ou, opcionalmente, 2,00m de afastamento lateral e/ou fundos para o primeiro e segundo pavimentos, quando for parede sobre parede

20.1.1 Para os lotes de esquina ou com mais de uma frente, o recuo mínimo para frente principal é de 4,00 metros e para a(s) outra(s) frente(s) é de 2,00 metros para os dois pavimentos.

20.2 Os afastamentos obrigatórios, laterais e fundos, somente poderão receber o beiral do telhado com, no máximo, 1,00 m (um metro) de avanço; chaminés com no máximo, 0,50m (cinquenta centímetros) de avanço; pergolados abertos com cobertura translúcida ou com vegetação, com altura máxima de 2,70m (dois metros e setenta centímetros), afastados da divisa em no mínimo 0,50m e extensão máxima de 10,00m (dez metros) somados, e benfeitorias baixas, tais como piscina, acesso de veículos, etc, com, no máximo, 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, tudo em relação ao próprio terreno ou piso pronto, limitados a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de altura em relação ao terreno natural lindeiro.

20.2.1 Excepcionalmente, os lotes 3i e 3j, na frente leste para a Alameda dos Sabiás, deverão respeitar o recuo frontal de no mínimo 4,00 metros, assim como para o lote 3n, na frente sul, para a Alameda dos Tucanos, o recuo mínimo de 4,00 metros; para o lote 3k, na frente norte, para a Alameda Beija Flor, também é 4,00 metros; e para o lote 2f, para a Alameda João de Barro também 4,00 metros.

20.2.2 Excepcionalmente, os lotes 3j, 3k e 3l, na frente sul, para a Alameda dos Tucanos, deverão respeitar o recuo frontal de no mínimo 8,00 metros.

20.3 Os afastamentos obrigatórios, laterais e fundos, poderão ser reduzidos devido à existência de elementos naturais no terreno (árvores, pedras), ou para a construção de elemento decorativo ou paisagístico, até a divisa, sempre limitado a 2,70m (dois metros e setenta centímetros) de altura em relação ao próprio terreno ou piso pronto, desde que seja aprovado pela Associação de Moradores ou Empreendedora e tenha a anuência, por escrito, do lindeiro específico.

20.4 Em caso de construção de um conjunto de sobrados sobre um mesmo terreno, independente de ser resultado de fusões, respeitada a cota ideal de terreno, independente de ser fração ideal de terreno ou se formar um novo lote individualizado, os afastamentos laterais entre os próprios sobrados são livres, obedecendo apenas a legislação municipal.

21. Muros e demais benfeitorias

21.1 O lote não poderá receber cerca ou muro no(s) recuo(s) frontal(ais) para a(s) alameda(s) ou travessa(s), somente podendo receber acesso de veículos e pedestres, entrada de energia, caixa de correspondência e muro de contenção de no máximo 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, quando estritamente necessário e mureta ou outro elemento construtivo, na(s) lateral(is), com o(s) lote(s) lindeiro(s), de até 0,45 (quarenta e cinco centímetros) de altura em relação ao seu próprio terreno ou piso pronto e limitado a 0,90m (noventa centímetros) com relação ao terreno natural lindeiro.

21.2 Caso o lote seja localizado em esquina, o recuo lateral para a alameda também será obrigatório, não podendo receber cerca ou muro.

21.3 A faixa de passeio de grama, localizada entre a alameda e o início do lote, somente poderá receber acesso de veículos e pedestres, não podendo ter “cerca viva” e nem receber espécies arbóreas, exceto as plantadas pela Empreendedora ou Associação de Moradores. As árvores nativas existentes, ou elementos naturais (pedras ou outros), que poderão ser mantidas. Os PASSEIOS PARA CAMINHADAS não poderão ter alterada a aclividade atual, em função do(s) acesso(s) à residência.

21.4 O lote poderá receber cerca ou muro nas divisas laterais ou fundos de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de altura, em relação ao próprio terreno ou piso pronto, limitado a 2,70m de altura em relação do terreno lindeiro, inclusive para “cercas vivas” ou outra vegetação. Os limites previstos neste artigo aplicam-se aos muros de contenção, inclusive para aterros a serem efetuados para nivelamento do próprio terreno.

21.5 Quando o muro de fechamento do pátio, nos recuos laterais e fundos, servir igualmente como muro de contenção, será permitida a colocação, sobre o mesmo, de um gradil de até 0,90 m (noventa centímetros) de altura, totalizando a altura máxima de 3,60 m (três metros e sessenta centímetros) em relação ao terreno natural lindeiro e 1,80m (um metro e oitenta centímetros) em relação ao próprio terreno ou piso pronto.

22. Esgoto, águas pluviais e demais instalações.

22.1 Os adquirentes de lotes ficam obrigados a conceder, gratuitamente, servidão de passagem para as águas pluviais, se a topografia do terreno assim exigir.

22.2 As instalações elétricas, telefônicas ou similares deverão ser subterrâneas, a contar do medidor até a residência, de acordo com as normas definidas pelas concessionárias de serviços públicos.

23. Área de preservação e demais vegetações

23.1 A mata nativa deverá ser preservada, só sendo permitida a sua remoção mediante licença dos órgãos ambientais competentes.

24. Projetos

24.1 Deverão ser previamente aprovados pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, os seguintes projetos, antes mesmo da aprovação e licenciamento dos órgãos competentes:

- I - os desmembramentos, remembramentos ou fusões de lotes;
- II - projetos de construção, reformas, benfeitorias, sob qualquer forma. .

24.1.1 Nos desmembramentos, remembramentos ou fusões passam a valer os índices e restrições construtivas oriundas do lote que contribui com a maior área na formação do novo lote ou, se de área igual, passam a valer os índices e restrições que forem mais restritivas nos lotes originais.

24.2 Para aprovação do projeto, será pago ao responsável pela aprovação, seja a empreendedora, associação de moradores ou profissional habilitado o valor de 0,20 CUB's, por unidade residencial.

24.3 Após o adquirente deverá encaminhar os projetos para os órgãos públicos competentes, para a aprovação.

25. Penalidades

25.1 A construção ou edificação de benfeitorias de qualquer espécie que infrinjam o presente instrumento, serão punidas mediante as penalidades previstas no presente Regulamento ou no Estatuto da Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, sem prejuízo da obrigatoriedade da regularização da obra, mesmo que tal regularização importe em demolição ou reformas de grande monta, as quais serão de inteira responsabilidade do infrator.

IV. DAS OBRAS E REFORMAS

26. Os adquirentes somente executarão as obras de construção e reformas após a obtenção das licenças e aprovação dos projetos previstos no item 24, obrigando-se a executá-las em conformidade com estes.

26.1 TAPUMES: Antes de qualquer atividade no terreno, ressalvadas as atividades de sondagem, levantamento planialtimétrico, terraplanagem e execução de barracão da obra ou de muro de contenção, o canteiro de obra deverá ser cercado por tapumes.

26.1.1 Os tapumes deverão ser de tela tapume, ou outro sistema de cercamento a ser definido em Assembleia, com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), confrontando toda a obra, não devendo ultrapassar os limites de LOTE, exceto na testada frontal, onde poderá avançar em até 50% na faixa de grama entre a divisa do lote e a pavimentação, limitados ao início do "Passeio de Caminhadas".

26.1.2 Na hipótese de utilizar para obra o(s) lote(s) lindeiro(s), estes também deverão ser cercados com tapume, na porção a ser ocupado para depósitos de materiais ou execução do serviço. No fim das obras, o lote de apoio deverá ser constituído na sua cobertura vegetal e nivelamento às condições originais.

26.1.3 As obras novas deverão executar o tapume desde logo e poderão retirá-las assim que estiverem instaladas todas as aberturas na casa e sem entulhos no pátio. As casas atualmente já em construção terão 90 (noventa) dias, ou seja, até 27.02.14, para executar o tapume.

27. As obras e reformas somente poderão ter funcionamento de segunda à sexta-feira, das 7:00 horas às 18:00 horas.

28. No período de execução das obras, deverá ser mantida a mínima organização e limpeza, devendo ser providenciada a limpeza diária das áreas destinadas ao uso comum que forem sujas em decorrência do transporte dos materiais de construção. Os entulhos deverão ser acondicionados

e recolhidos periodicamente e, enquanto não o forem, deverão permanecer na parte interna do canteiro de obras.

28.1 Iguamente no período de construção, o PASSEIO existente em frente a alguns lotes deverá obrigatoriamente ser mantido em condições de trânsito de pedestres (“caminhadas”), podendo ser, excepcionalmente neste período, sob a forma de piso cimentado ou concretado. Após a conclusão da residência, obrigatoriamente deverá ser refeito o PASSEIO com os mesmos materiais e modelos originais, sempre às custas do proprietário do lote.

29. A instalação do banheiro de obra deverá, obrigatoriamente, vir acompanhado pela instalação concomitante de fossa séptica e filtro anaeróbico, exceto se aquela alameda for servida de rede de esgoto cloacal.

30. Para o recebimento e depósito dos materiais de construção deve ser preparado um local específico, dentro do canteiro de obras, bem como acesso a este local, o qual deve receber uma compactação com pedra, tipo “rachão” ou similar para evitar que barro ou areia molhada sejam os rodados do caminhão, e, em consequência, as alamedas pelo qual este circula.

31. Os barracões e alojamentos deverão ter acesso único pelo interior do canteiro, não podendo ser instalada janela ou abertura de frente para a rua.

32. Caso a obra seja interrompida por um prazo superior a 120 (cento e vinte) dias, deverá ser demolido o galpão geral, feito o ajardinamento frontal, bem como providenciado o fechamento de eventuais aberturas térreas que deem acesso à construção.

33. Os proprietários de lotes responsabilizam-se civil e criminalmente pelos atos praticados por todo o pessoal contratado para obras, sejam funcionários, prestadores de serviços, entregadores de materiais, respondendo perante os demais moradores e perante terceiros por todos os danos causados.

V. DA ADMINISTRAÇÃO

34. A administração e a representação do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será exercida pela ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, devidamente representada por seu Presidente, que terá também as atribuições que a lei designa ao síndico no Condomínio, e reger-se-á por seu Estatuto Social, **sua Convenção e Regulamento Interno que são vinculados** ao presente instrumento.

35. A ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS terá poderes para exigir o cumprimento da presente Convenção, Estatuto e Regulamento, tendo poderes de fiscalização e aplicação das penalidades.

36. À ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS é facultada a contratação dos serviços de administração.

37. É dever do Condomínio a contratação um gerente/administrador profissional que permanecerá no Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros durante o horário comercial e terá a incumbência de orientar jardineiros, funcionários e prestadores de serviços, bem como zelar pelo cumprimento do presente instrumento, ficando ao seu encargo a solução dos problemas rotineiros e outras demandas recebidas por delegação do Presidente e Vice-Presidente e outras demandas recebidas por delegação do Presidente e Vice-Presidente.

VI. DA TAXA DE CONTRIBUIÇÃO OU TAXA DE CONDOMÍNIO

38. Cabe à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS a cobrança das taxas de contribuição, também denominada taxa de condomínio, para manutenção e custeio do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, a fim de que o mesmo atinja seus objetivos e princípios básicos, o que será suportado por todos os associados contribuintes ou condôminos.

Parágrafo único: - O pagamento da contribuição será de responsabilidade do proprietário do lote, salvo convenção em contrário entre este e eventual locador, respondendo ambos solidariamente pela inadimplência.

39. A taxa de contribuição deverá ser paga mensalmente, até o dia 05 de cada mês. O pagamento em atraso será acrescido de multa de 2%, juros de 1% e correção monetária mensal “pró-rata tēmpore”, a ser calculada com base no IGPM (FGV) ou outro índice definido pela assembleia, sem prejuízo de custas processuais e honorários advocatícios.

Parágrafo primeiro: Caso seja permitida a cobrança de multa superior a 2%, limitado a 10% ao mês, será esta imediatamente aplicada, independentemente de anterior deliberação da assembleia, ou modificação da presente Convenção.

Parágrafo segundo: A cobrança da taxa condominial será efetivada pelo escritório de contabilidade, o qual disponibilizará o boleto para cada condômino, através de meio eletrônico. Caberá ao condômino a solicitação do boleto caso não tenha recebido este. Não sendo considerado o não recebimento como aceite para não incidência de juros e multa.

40. Contra o proprietário que não pagar a taxa de contribuição, que lhe couber, bem como as multas ou quaisquer outros valores devidos por força deste instrumento, fica a Associação, representada pelo Presidente ou Vice Presidente, autorizada a promover a competente ação de cobrança, acrescidas das importâncias devidas a título de juros, multa, correção monetários e honorários advocatícios à razão de 20% sobre o valor da causa.

Parágrafo único: Considerando que as cotas de contribuições têm como natureza o rateio de despesas comuns, que servem, valorizam e beneficiam os titulares/proprietários de lotes do CONDOMÍNIO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS, esta possui caráter propter rem, não se dissociando da unidade privativa, sendo exigível do associado ou condômino o pagamento de tais contribuições, mesmo quando este tenha cedido a posse do imóvel a terceiros, respondendo pelo débito, o lote e as benfeitorias, ainda que consistam no único imóvel destinado à residência do associado ou condômino.

41. A taxa de contribuição compreende as denominadas **TAXA DE TERRENO** e **TAXA DE RESIDÊNCIA**, abaixo descritas.

42. São consideradas despesas da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS: serviço de segurança e portaria, infraestrutura em geral, manutenção da pavimentação das alamedas, muros de fechamento do perímetro, jardinagem, limpeza das alamedas, iluminação, saneamento básico, pagamento do prêmio do seguro, remuneração dos funcionários, e prestadores de serviço, eventuais impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes destinadas ao uso comum, os serviços de administração, etc.

Parágrafo Primeiro: As despesas enumeradas no presente artigo não possuem caráter taxativo, mas meramente exemplificativo.

Paragrafo Segundo: As despesas de manutenção e eventuais melhorias na área denominada Fazendinha serão suportadas exclusivamente pelos seus respectivos proprietários, considerando que não incide taxa de condomínio sobre a mesma por não ter uso residencial.

43. A forma de rateio das despesas para custeio e manutenção do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros será feita da seguinte forma:

44. Na primeira etapa do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, de 01.01.2006 a 30.06.2007, a denominada taxa de terreno será pré-fixada em R\$ 0,20 (vinte centavos) por metro quadrado de terreno.

45. Além da taxa de terreno, o adquirente do lote que, neste período, iniciar uma obra ou construção, pagará a denominada taxa de residência no valor R\$ 120,00 (cento e vinte reais), por unidade residencial.

46. As TAXAS DE TERRENO e as TAXAS DE RESIDÊNCIA serão calculadas para que o somatório das mesmas gere receita suficiente à manutenção do Condomínio, sendo a proporção a seguinte: O valor da TAXA DE RESIDÊNCIA será igual a TAXA DE TERRENO de um LOTE DE 600m².

I – 2/3 (dois terços) das despesas totais serão rateadas entre os associados contribuintes, proporcionalmente à área quadrado do lote, a título de taxa de terreno.

Parágrafo Primeiro: Não incide taxa de terreno sobre toda área quadrada considerada como Área de Preservação Permanente ou Índice Florestal, desde que averbada na matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, ficando assim a referida área em definitivo como área não destinada à construção **e estando a mesma preservada conforme normas e leis Municipais, Estaduais e Federais existentes para preservação destas áreas.**

Parágrafo Segundo: Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 1.000m², já deduzida a área prevista no Parágrafo Primeiro, independente de serem originados de um ou mais lotes, incidirá 50% do valor por metro quadrado sobre esta área excedente, sempre considerando que sejam terrenos baldios ou com apenas uma unidade residencial.

Parágrafo Terceiro: Sobre as áreas contínuas e do mesmo proprietário, parentes de primeiro grau ou cônjuge, que excederem a 2.000m², já deduzida a área prevista no Parágrafo Primeiro, não incidirá a taxa de terreno, desde que a área tenha sido resultante de, no máximo, 02 (dois) lotes contínuos, baldios ou com uma única unidade residencial.

II – 1/3 (um terço) restante das despesas totais serão rateadas entre as unidades residências existentes no empreendimento, como taxa de residência, a contar do início da obra sobre o lote privativo.

47. Mensalmente, será recolhido ao fundo de reserva o valor correspondente a 5% das receitas, destinadas para o custeio de despesas ordinárias de condomínio, como, manutenção das alamedas e manutenções gerais. Até o limite de 40% deste Fundo, recolhido no ano, poderá ser utilizado durante o exercício, para atender as despesas ordinárias eventuais, como 13º salário, férias, excesso de água e outros, e 60% será acumulado para formação do fundo permanente.

Parágrafo Único: Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados em contas remuneradas e / ou aplicações financeiras, devendo o movimento destas contas serem objeto de contabilização separada da conta corrente da Associação

48. A entidade responsável pela Reserva Particular de Patrimônio Natural será isenta do pagamento de taxa de contribuição à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS que, em contrapartida, ficará eximida de qualquer responsabilidade, despesa ou investimento na referida Reserva, exceto a manutenção e conservação da Alameda dos Pássaros, que é de responsabilidade exclusiva da Associação.

49. Os condôminos, proprietários de lotes sem edificação, são responsáveis pela limpeza e conservação dos mesmos, a qual será prestada pelo próprio Condomínio, mediante pagamento de taxa com destinação específica para o custeio de tal serviço de corte de grama ou roçada, com frequência regular a cada 20 dias corridos; porém, poderá a administração solicitar a limpeza em prazo menor ou autorizar prazo maior, caso necessário.

50. A Assembleia Geral poderá autorizar, na hipótese de insuficiência de recursos para custeio de conservação e manutenção, através do voto da maioria simples dos presentes, a instituição de contribuição extraordinária mensal, visando fazer frente ao pagamento de despesas específica e de caráter extraordinário, que será cobrada na forma e nos prazos estabelecidos pela mesma.

VII - DIREITOS E DEVERES DO ASSOCIADO OU CONDÔMINO

51. São direitos do associado ou condômino:

I - Participar ativamente e votar nas Assembleias Gerais, desde que esteja quite com a taxa de contribuição ou taxa de condomínio;

II - Apresentar e defender propostas que se relacionem com os objetivos da Associação ou do Condomínio;

III - Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração, **sem a necessidade de prévia autorização de qualquer pessoa ou membro da Diretoria**, bem como pedir esclarecimentos à diretoria e ao conselho fiscal;

IV - Usar e dispor de sua unidade dentro da destinação, de modo a não prejudicar a segurança e a estética do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, bem como o sossego e a tranquilidade dos demais associados e moradores;

V - Usar e gozar das partes de uso comum, contanto que não exclua a utilização pelos demais associados e condôminos;

VI - Comunicar por escrito à administração, na pessoa de seu Presidente, todas as infrações e perturbações do sossego e tranquilidade causadas pelo mau uso das unidades vizinhas, especificando a infração, sua intensidade, hora e dia em que ocorreram.

VII - Votar e ser votado para qualquer cargo da Diretoria ou Conselho Fiscal, na forma prevista nesta Convenção, desde que esteja quite com o Condomínio.

52. São deveres do associado ou condômino:

I - Respeitar as disposições desta Convenção e Regulamento, Estatuto e as legislações vigentes;

II - Contribuir para o aperfeiçoamento das atividades da Associação ou Condomínio, bem como para a consecução dos objetivos institucionais e do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, zelando pelo bom nome do Condomínio e Associação;

III - Contribuir para a manutenção e custeio das áreas de utilização comum do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, recolhendo a taxa de contribuição na forma prevista neste instrumento;

IV - Usar ou consentir o uso das partes de uso comum para o fim a que se destinam;

V - Manter os bons costumes e a moralidade nos conceitos da convivência familiar;

VI - Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigindo dos seus dependentes, empregados, visitantes e servidores;

VII - Não perturbar o sossego e o descanso dos demais Associados e condôminos;

VIII - Manter as partes comuns, notadamente as alamedas, livres e desimpedidas, nada podendo ali ser depositado, ainda que momentaneamente;

IX – Providenciar, anualmente, a limpeza (sucção) da fossa séptica e filtro anaeróbico, quando a alameda/rua, não estiver servida com rede de esgoto cloacal. A administração poderá definir a data e proceder à contratação dos serviços para todas as residências, arcando, cada associado, com o pagamento, a ser incluído na taxa de contribuição ou taxa de condomínio.

X. Responder, no caso de locação, pela efetiva observância, pelo locatário, dos deveres conferidos aos condôminos, respondendo solidariamente por eventuais danos que o locatário causar aos bens de uso comum, bem como pelas taxas estabelecidas nesta Convenção e eventuais multas cominadas pelo descumprimento dos deveres do associado ou condômino;

XIII – Manter seus dados atualizados junto à Administração, especialmente telefone e e-mail.

53. É defeso (proibido) ao associado ou condômino:

I - Colocar letreiros e anúncios de qualquer natureza nos lotes e nas edificações privativas, salvo as placas obrigatórias de engenheiros, arquitetos, agentes financeiros etc.;

II - Exibir cartazes de anúncios, inscrições ou quaisquer outros veículos de publicidade, em qualquer local da residência, salvo pequenos letreiros indicando o número da economia ou o nome do proprietário;

III - Utilizar empregados do Condomínio para benefício próprio ou serviços particulares, **ressalvada a contratação dos mesmos fora do horário de trabalho prestado a Associação e mediante remuneração paga pelo condômino;**

IV - Utilizar a sua unidade e as áreas comuns em discordância com as normas da presente Convenção e Regulamento, Estatuto e da lei, bem como de maneira a ferir os bons costumes e a ética.

54. Os associados ou condôminos serão responsáveis pelos danos que eles, seus familiares, servidores e visitantes causarem às coisas de uso comum e aos demais associados ou terceiros, sendo responsáveis pela reparação imediata do dano.

55. Em caso de alienação dos lotes, locação, comodato, etc das economias, o condômino se compromete a informar e fazer constar no respectivo contrato a existência desta Convenção e Regulamento, bem como do Estatuto do Condomínio Costa Leste & Reserva dos Pássaros, a fim de torná-los obrigatórios para o novo associado ou condômino, locatário, etc, seus herdeiros e sucessores, em todas as condições.

56. Os condôminos são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações sociais **na medida de sua cota-parte.**

57. Fica expressamente vedada a modalidade de locação da unidade condominial por diária (Airbnb).

VIII – REGRAS DE CONVIVÊNCIA

58. No intuito de zelar pelo bom convívio entre os associados ou condôminos e possibilitar à ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS o cumprimento dos objetivos e finalidades dispostos neste instrumento, são fixadas as seguintes regras de convivência:

Da portaria e segurança

59. Ingressarão livremente no condomínio os associados e demais condôminos. Os empregados e prestadores de serviço deverão estar previamente cadastrados e autorizados pelo associado.

60. Visitantes serão identificados, sem causar, entretanto, qualquer constrangimento ou embaraço.

61. Os veículos de associados e condôminos terão livre acesso ao condomínio, contanto que devidamente cadastrados.

62. À comunidade científica será permitida a visitação à Reserva Particular de Patrimônio Natural ou Parque Ecológico composto pelo lote 13b e outros a serem definidos pela Associação, para

finalidade de estudo, acompanhamento e desenvolvimento da flora e fauna local, que estará condicionada a agendamento e identificação do visitante.

Parágrafo primeiro: A entrada de grupos, da comunidade científica, somente será permitida mediante prévio agendamento e acompanhamento por guia ou professor responsável.

Do horário de silêncio

63. A manutenção do sossego e silêncio seja nas áreas privativas, seja nas áreas de uso coletivo, será regulada pela legislação municipal, estadual ou federal vigente, e sempre considerando os limites sonoros razoáveis, de modo a não causar dano, incômodo ou perturbar excessivamente os demais moradores.

Parágrafo único: a associação é equipada com decibelímetro, devendo ser a portaria acionada pelo condômino toda vez que entendido que excedido os níveis previstos em legislação para possibilitar a averiguação.

Do salão de festas, quiosques, campo de futebol, piscina, quadras de esporte

64. Cada associado ou condômino contribuinte, desde 01.01.2006, terá o direito de fazer, no máximo, cinco (5) reserva por ano por cada tipo (salão, quiosque, campo de futebol e quadras de esporte sete), ficando a exclusivo critério da Associação, conceder a autorização para mais de cinco (5) reservas por ano através da Assembleia Geral possuindo o voto da maioria simples dos presentes.

Paragrafo Único: Caso os salões, quiosques, campo de futebol e quadras de esporte estiverem livres de reservas 48 horas antes da data de uso, o condômino poderá fazer a reserva independente de já ter utilizado suas 5 reservas anuais.

65. São obrigações e deveres dos associados ou condôminos usuários de todas as áreas sociais:

a) não atirar papéis, copos, garrafas, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos ou detritos nas áreas de trânsito ou de utilização comum;

b) limitar o acesso dos convidados somente às dependências das áreas sociais podendo a Assembleia Geral deliberar pelo voto da maioria simples dos presentes, sobre a quantidade de convidados a utilizar juntamente com o associado ou condômino as quadras de esporte, campo de futebol e piscina;

c) recomendar às pessoas convidadas quanto à utilização racional do salão de festas e áreas sociais, cuidando para que não danifiquem a pintura, ou que riscuem ou escrevam nos móveis, portas e paredes, bem como que não utilizem inadequadamente os extintores de incêndio;

d) respeitar o horário de silêncio;

e) utilizar de forma moderada aparelhos de som e similares e exclusivamente nas dependências internas do salão de festas de forma a não perturbar os demais moradores;

f) responsabilizar-se pela segurança das pessoas visitantes e dos veículos, às suas expensas.

66. O associado ou condômino usuário será responsável perante a ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS por todos e quaisquer atos praticados que possam vir a ocasionar prejuízos ao salão de festas, e as demais áreas sociais, aos demais associados e a terceiros, pelos participantes, convidados ou não, no período em que a reserva estiver em seu nome.

67. Os condôminos e usuários poderão ter acesso e usufruir a piscina até às 21 horas.

68. Antes de ingressar na água, o usuário deverá utilizar o chuveiro.

69. Ao deixar a piscina, o usuário deverá levar consigo seus pertences pessoais, não se responsabilizando a Associação por eventuais objetos esquecidos ou extraviados.

70. Não é permitido na piscina:

a - a presença de animais na área ou dentro da piscina;

b - o uso de copos, garrafas ou outros objetos de vidro na área da piscina;

c - andar de bicicleta, patins e similares na área da piscina;

d - gritarias, algazarras e uso de aparelhos de som na área da piscina.

Dos coletores de lixo

71. O lixo doméstico deverá ser acondicionado em sacos plásticos sem vazamentos e perfeitamente vedados, e depositados diretamente no coletor apropriado, sendo vedado o depósito temporário de embalagens de lixo nas lixeiras destinadas ao uso comum.

Parágrafo Primeiro: Cada associado ou condômino deverá providenciar a colocação de cesto de lixo apropriado na parte externa do seu imóvel, a fim de possibilitar o recolhimento, cujo padrão será definido em Assembleia.

Parágrafo Segundo: será obrigatória a cada unidade já devidamente habitada a utilização de coletor.

Parágrafo Terceiro: a forma, dia e previsão de horário de coleta dos lixos será informada aos condôminos através dos canais digitais do condomínio.

Do tráfego

72. A velocidade do tráfego de veículos automotores limita-se a 30 Km/h em todas as alamedas.

Parágrafo Único: O desrespeito do limite pelo condômino ou seu autorizado, seja visitante, prestador de serviço ou entregador autorizado, possibilita a imposição de sanção administrativa pelo condomínio diretamente ao condômino.

73. É de responsabilidade exclusiva dos associados ou condôminos a reparação pelos danos causados a terceiros e aos demais associados, seja por si ou por seus dependentes e convidados, em virtude de colisões ou acidentes ocorridos nas áreas destinadas ao tráfego de veículos.

Dos animais domésticos

74. A permanência de animais domésticos será tolerada, devendo o associado ou condômino ou seu proprietário mantê-los restritos a seus quintais e, quando a passeio, deverão estar sempre contidos por guias adequadas. Cabe ao associado ou condutor do animal zelar pela higiene e limpeza das

áreas comuns, com recolhimento imediato dos dejetos e munido com recipiente para tal fim, assim como em seu próprio quintal, evitando a proliferação de insetos e odores indesejáveis.

75. Os animais domésticos cuja ferocidade e/ou agressividade atentem contra a segurança pessoal dos moradores, ainda que potencialmente, somente poderão ser levados a passeio com o uso de focinheira.

IX - DA ASSEMBLÉIA GERAL

76. A Assembleia Geral dos Associados é o órgão máximo deliberativo da ASSOCIAÇÃO COSTA LESTE & RESERVA DOS PÁSSAROS e as decisões nela tomadas obrigam a todos os associados ou condôminos, independente de estarem ou não presentes.

77. Haverá, anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária, sempre na segunda quinzena do mês de novembro de cada ano. Também poderá ser designada Assembleia Extraordinária, em complemento à Ordinária, sempre que necessário.

78. Fica desde já ajustada a possibilidade de participação dos condôminos, nas Assembleias, com direito a voto, de forma virtual, ou seja, resta convencionada a possibilidade de Assembleias híbridas, bem como a realização de Assembleias estendidas, sempre que necessário maior conhecimento, prazo e debate para a conclusão das votações, neste caso será concedido prazo adicional de 7 (sete) dias para que seja finalizada a votação.

79. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão convocadas pelo Presidente, por 1/5 dos condôminos ou pelo Conselho Fiscal mediante edital a ser publicado uma vez em jornal local e também enviado aos associados via canal digital fornecido pelo associado, até a implementação de aplicativo próprio do condomínio, quando os editais serão publicados através da ferramenta de convocação do sistema, com no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência, servindo este como comprovação legal da convocação, sem qualquer tipo de protocolo, aos endereços que forem fornecidos pelos associados, bem como pela exposição do edital na parte externa da portaria.

80. Todas as obras e melhorias que forem objeto de sugestão por parte da Diretoria e da ordem do dia da Assembleia designada, devem obrigatoriamente serem apresentadas pela diretoria aos condôminos, discriminadas por tipo, valor e descrições cabíveis e orçamentos, no site ou aplicativos, ou ainda por e-mail ao associado também com antecedência de 20 dias, para que todos tenham tempo hábil para análise e votação.

81. As deliberações das Assembleias Gerais serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

I - voto favorável de 2/3 dos associados ou condôminos para realização de obras voluptuárias e de obras em acréscimo as já existentes;

II - voto da maioria dos associados ou condôminos para realização de obras úteis ou seja, 50% +1;

III - voto da maioria dos presentes em Assembleia, independentemente do número de presentes, para deliberar obras necessárias e sobre assuntos de rotina administrativa, eleição do síndico, pequenos reparos de manutenção e nos demais casos em que a lei não prevê quórum especial.

Parágrafo Único: **OBRAS VOLUPTÁRIAS** = Esse tipo de obras não aumentam a utilização do Condomínio e servem para mera satisfação, diversão e lazer, são de mero deleite ou recreio, como

por exemplo, nova jardinagem/paisagismo, instalação de piscina, aquisição de equipamentos modernos para a academia.

OBRAS EM ACRÉSCIMOS AS JÁ EXISTENTES = São obras que visam acrescentar alguma benfeitoria no condomínio em área já existente que não estava previsto no projeto, como por exemplo, um bicicletário, um playground.

OBRAS ÚTEIS = São obras que aumentam ou facilitam a utilização do Condomínio, como: instalação de gás encanado para todos os Condôminos, instalação de espaço para correspondência, impermeabilização para prevenir infiltrações, instalação de grades no perímetro do condomínio, assim para diferenciar realmente obras úteis de voluptuárias, basta analisar se a obra realizada facilitou o uso do Condomínio ou se foi para mero lazer ou satisfação.

OBRAS NECESSÁRIAS = São obras que buscam garantir a integridade, conservar, evitar deterioração e fazer reparação imediata de alguma parte comum do condomínio que se não for solucionado poderá acarretar em danos maiores aos condôminos como por exemplo: o conserto de um cano danificado que poderá comprometer a estrutura com infiltrações, troca da fiação elétrica em péssimo estado, reparação de uma coluna danificada que poderá comprometer a estrutura do prédio.

OBRAS QUE NECESSITAM DE APROVAÇÃO DE 100% DOS CONDÔMINOS = Visando proteger a integridade do projeto inicial do condomínio, o Código Civil estipula a aprovação por unanimidade dos condôminos para obras que visem construções que irão alterar o projeto inicial do condomínio, como por exemplo: transformar a academia em salão de festa, o campo de futebol em academia, construir outro pavimento, fazer alteração de fachada.

82. As Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias e as reuniões da Associação serão sempre no horário pré-estabelecido, iniciando-se os trabalhos, em primeira convocação, e, em segunda convocação, 30 minutos após, com qualquer número de condôminos, respeitando-se os quóruns para aprovação dos assuntos da pauta.

Parágrafo Único: É necessário que a Assembleia convocada para tratar de obras deixe claro e evidente em seu ato de convocação sobre que tipo de obra será realizada, não podendo ter assunto genérico.

83. Os votos serão computados por lote contribuinte, contando um voto para cada lote representado.

Parágrafo Primeiro: o lote que estiver com pendências financeiras não terá direito a voto até a efetiva regularização.

Parágrafo Segundo: o voto poderá ser efetivado pelo proprietário do lote ou por seu procurador devidamente representado, quando no caso de participação em Assembleia presencial. No plano virtual cada lote terá um login, valendo o voto emitido junto a plataforma digital para cada unidade condominial individualmente.

84. As presenças às Assembleias, assim como as resoluções serão registradas em ata.

85. A Assembleia será dirigida pelo presidente da Associação, ou, na forma desta Convenção, por representante de quem a haja convocado, sempre auxiliados por Secretário, encarregado da elaboração da ata de deliberações.

86. As decisões tomadas em Assembleia deverão ser comunicadas aos associados ou condôminos, por e-mail, bem como disponibilizadas no site da associação, no prazo de 15 (quinze) dias após sua realização. Após o recebimento, o associado ou condômino que não impugnar a ata de Assembleia no prazo de 15 (quinze) dias será considerado anuente com as deliberações realizadas.

X. DAS PENALIDADES

87. A violação dos deveres desta Convenção e Regulamento do Condomínio será punida com advertência. No caso de permanência, continuidade ou reincidência da violação, será punida com multa, a ser cobrada juntamente com a taxa de contribuição, equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da taxa de contribuição padrão, multiplicando-se por dois a cada nova infração da mesma espécie praticada no período de um ano, a contar da última infração, podendo ser continuamente majorada a cada reincidência até o limite de 5 vezes o valor de sua contribuição mensal, conforme dispõe o art. 1337 do Código Civil, ficando previamente autorizada a majoração, a ser procedida, no caso do limite previsto, por decisão da Diretoria.

Parágrafo Único: O pagamento da multa não exime o condômino do cumprimento das determinações constantes do presente Estatuto ou das adaptações necessárias, cujo descumprimento, no prazo de 30 dias, autoriza a adoção de medidas para seu efetivo cumprimento.

88. Na hipótese de configuração do comportamento antissocial previsto no parágrafo único do art. 1337 do Código Civil, a multa aplicável será majorada em até 10 vezes. Mediante aprovação da Assembleia, por maioria simples dos presentes.

89. Além da penalidade, o infrator ficará obrigado ao cumprimento da presente Convenção e Regulamento do Condomínio, especialmente no que se refere às regras construtivas e de execução das obras, obrigando-se a adequar a sua construção e as obras às regras previstas na presente convenção e regimento. Ficarão obrigados, também, a reparar eventuais perdas e danos que causar à Associação, Empreendedora, proprietários e/ou adquirentes de lotes e terceiros.

90. Qualquer dano causado pelo associado, condômino ou seus visitantes nas áreas de uso comum, alamedas, salão de festas, piscina, vestiários, etc., e que não for imediatamente restaurado pelo mesmo, o será pela Associação de Moradores, a expensas do associado ou condômino.

91. Da mesma forma, qualquer serviço previsto neste Estatuto ou aprovado em Assembleia, tais como limpeza dos terrenos, da fossa séptica ou das alamedas e que não for realizado pelo associado ou condômino em tempo hábil, poderá ser procedido pela Associação, à custa do associado ou condômino.

92. As penalidades serão aplicadas pela Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, independentemente de aprovação da Assembleia, podendo o infrator, no caso de discordância, recorrer, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, ao aplicador da penalidade. Caso seja mantida a penalidade, o condômino poderá recorrer, por escrito, no prazo de 10 (dez) dias, cabendo analisar o recurso, a Associação Costa Leste & Reserva dos Pássaros, ou caso esta tenha aplicado à penalidade, o Conselho Fiscal desta.

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

93. As disposições da presente convenção, inclusive no tocante à administração, somente poderão ser modificadas em Assembleia especialmente convocada para tal fim, mediante o voto concorde de 2/3 dos associados.

94. Para dirimir qualquer questão decorrente do presente instrumento as partes elegem o Foro de Santa Cruz do Sul, RS, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Santa Cruz do Sul,

Presidente