MINUTA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMINIO HOTEL SÃO CARLOS - CONDO-HOTEL

Pelo presente instrumento particular de Convenção de Condomínio regulado pelas disposições da Lei 4.591/64 e do Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais e legislações posteriores pertinentes, comparecem **PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.**, com sede na Rua São Sebastião, nº 2284, Centro, São Carlos/SP, CEP: 13560-230, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.783.933/0001-04, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Incorporadora, representando nesta data a totalidade das frações ideais do **CONDOMÍNIO HOTEL SÃO CARLOS - CONDO-HOTEL**, doravante designado **CONDO-HOTEL**, disciplinado e regulado pela presente Convenção, que elabora e, ao final, assina, para todos os efeitos legais, especialmente da letra "j" do art. 32, da Lei nº 4.591/64, a presente Convenção, já plenamente valida e eficaz, a qual se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os adquirentes de unidades autônomas condominiais, integrando juntamente com os demais documentos referidos art. 32, o memorial de incorporação do empreendimento imobiliário do qual o Condomínio se originará.

A **Incorporadora** detém o domínio, a posse, bem como todos os direitos, pretensões e ações sobre o terreno objeto da matrícula nº 63.645 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca e Circunscrição de São Carlos, Estado de São Paulo, situado no Jardim Paraíso, constituído de Lote nº 18 da Quadra "E", e mais áreas remanescentes sem designação especial, sobre o qual, nos termos e para os fins da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a **Incorporadora** promoverá a incorporação de um empreendimento imobiliário consistente numa edificação com 119 (cento e dezenove) unidades autônomas e privativas do tipo hoteleira e respectivas áreas e coisas comuns, que comportarão a instalação e o funcionamento de infraestrutura condo-hoteleira. Para os fins do presente instrumento será considerado **"Condo-Hotel"** o conjunto formado pelas unidades autônomas, áreas e bens comuns condominiais da edificação retro referida, aprovada para uso estritamente hoteleiro (categoria de uso restrito à prestação de serviços), ou uso Não-Residencial e Não-Incômodo, conforme Alvará de Aprovação e Execução expedido pela Prefeitura de São Carlos - SP.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão do texto deste instrumento, são utilizadas as definições abaixo que, quando utilizadas, com ou sem negrito, no singular ou no plural têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

Adquirente: todo aquele que adquirir unidade(s) autônoma(s) integrante do **Condo-Hotel**;

Administradora ou operadora hoteleira: é a empresa contratada para administrar o condomínio e para administrar e/ou os negócios hoteleiros que serão desenvolvidos no condomínio, nos termos de contrato específico, de conhecimento de todos os Adquirentes.

Marca: A marca utilizada no condo-hotel será "_____". Marca é um sinal aplicado a produtos ou serviços, cujas funções principais são identificar a origem e distinguir produtos ou serviços de outros idênticos, semelhantes ou afins de origem diversa.

Ano Fiscal: é o período de 12 (doze) meses que se inicia em 1° (primeiro) de janeiro e se encerra em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano. Considerar-se-á como primeiro Ano Fiscal o período compreendido entre o Termo Inicial, assim considerada a data de emissão da primeira nota fiscal pela **Administradora** com relação às atividades hoteleiras do **Condo-Hotel** e o dia 31 de dezembro do mesmo ano. Considerar-se-á como último Ano Fiscal o período compreendido entre o dia 1° de janeiro e o Termo Final.

Apartamento: é assim considerada uma unidade autônoma hoteleira do **Condo-Hotel**;

Assembleia Geral da Sociedade (ou Assembleia Geral ou Assembleia): reunião através da qual os sócios podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada antes do início das atividades da Sociedade), ordinário ou extraordinário e que, em razão do caráter estritamente hoteleiro do Condomínio pode ser realizada em conjunto com a Assembleia Geral de Condôminos;

Associadas: qualquer empresa cujo controle do capital seja detido por uma das Partes, ou qualquer empresa que tenha o controle do capital de uma das Partes;

Capital de Giro: é a soma total dos recursos monetários que, a critério da **Administradora** e de acordo com sua experiência profissional, sejam necessários para atender as necessidades de caixa para a operação do **Condo-Hotel**;

Condôminos: são os Adquirentes, assim considerados os proprietários e titulares de direitos aquisitivos sobre unidade(s) autônoma(s) do **Condo-Hotel**;

Condomínio: ente jurídico com legitimidade para agir em nome próprio na defesa dos direitos e interesses comuns e/ou individuais homogêneos, bem como em tudo quanto se relacionar com a coletividade. Para os fins do presente, Condomínio será considerado como uma edificação com destinação de uso hoteleiro (o **Condo-Hotel**), localizado na Rua Conselheiro João Alfredo, nº 455, Jardim Paraíso, São Carlos/SP, constituído de Lote nº 18 da Quadra "E", e *mais áreas remanescentes sem designação especial*, em conformidade com a **Matrícula nº 63.645** do Registro de Imóveis de São Carlos.

Condo-Hotel: *é a edificação hoteleira do Condomínio, com entradas distintas*, terá a seguinte composição, salvo eventual alteração que decorra de questões que venham a ser suscitadas na aprovação final do projeto: 119 (cento e dezenove) unidades autônomas, e suas respectivas áreas comuns de uso exclusivo a serem operadas sob a marca (_____).

Corpo Diretivo do Condo-Hotel: é o corpo administrativo do **Condo-Hotel** formado pelo Síndico e Subsíndico do **Condo-Hotel** e pelos membros do Conselho Fiscal;

Conselho Fiscal Específico (ou "Conselho Fiscal do Condo-Hotel"): é o conselho formado nos termos da Convenção de Condomínio e que no âmbito do Condomínio terá as mesmas funções atribuídas ao Conselho Fiscal do Condomínio, bem como, acumulará as funções estabelecidas para o Conselho Fiscal da Sociedade em Conta de Participação;

Convenção do Condomínio: Documento elaborado de comum acordo entre os condôminos que disciplina a utilização das áreas comuns do **Condomínio** e demais disposições a ele relativas.

Data de Abertura do Condo-Hotel: data em que deverão ser verificadas as seguintes condições, cumulativamente: (I) ter sido realizado, por empresa *especializada vistoria das unidades autônomas e áreas comuns* do **Condo-Hotel**, atestando que o mesmo esteja completamente concluído, montado, equipado e decorado, conforme os padrões da **Marca** e segundo as orientações da **Administradora** ajustadas com a **Incorporadora**; (II) terem sido expedidos os alvarás e licenças operacionais necessários à regular operação do **Condo-Hotel**, especialmente a licença de funcionamento; (III) ter sido realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio de uso; e, (IV) ser transferida à **Administradora** a posse das unidades autônomas;

Empregados: são todos os empregados que estiverem, permanente ou temporariamente, exercendo atividades necessárias à operação do **Condo-Hotel**, sob supervisão da **Administradora**, registrados como empregados do **Condomínio**;

Estoque: é o conjunto de suprimentos e materiais referidos ou não no **U.S.O.A (Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira)**, necessários à adequada administração e operação do **Condo-Hotel**, tais como, sabonete-cortesia para os hóspedes, papel higiênico, lençóis, toalhas, alimentos, bebidas, produtos de papelaria, cardápios, material de escritório, suprimentos de cozinha e itens similares, e, ainda, todo e qualquer produto para promover o marketing do **Condo-Hotel**;

FF&E (*Furniture, Fixture* and *Equipments*): são todos e quaisquer bens móveis, *tais como, mas não somente, camas, mesas, alfaias, utensílios e equipamentos* que guarnecem as unidades autônomas e as áreas comuns, nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**, ou seja, tudo necessário à sua operação, de acordo com sua categoria, e desde que sua instalação não seja permanente na edificação. Todo o FF&E necessário para guarnecer, equipar e mobiliar o **Condo-Hotel** estará relacionado no "*Master List*" (lista principal) - **(Anexo IV)**;

Fundo de Reserva (ou Fundo de Reposição de Ativos): fundo de reserva destacado do caixa comum condominial, arrecadado mensalmente com recursos em percentual advindo das receitas do **Condo-Hotel**. Referido Fundo de Reserva será destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais e/ou à reposição de ativos e, ainda, que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condo-Hotel, tais como, **(I)** obras ou reformas que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; **(II)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condo-Hotel; **(III)** reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de *decoração das áreas comuns e das unidades autônomas*; **(IV)** *consertos* e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, substituição de elevadores etc., das *áreas comuns e unidades autônomas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer* eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer face a essas despesas de caráter extraordinário. Os percentuais de arrecadação do Fundo de Reserva são os seguintes:

ANO FISCAL	(%) da Receita Líquida
1°	3%
2°	4%
3°	5%

Gerente Geral: é a pessoa encarregada pela gerência do **Condo-Hotel** e responsável, em última instância, pela supervisão dos demais empregados e pelo funcionamento do **Condo-Hotel**;

Incorporadora: empresa que promoveu a incorporação e comercialização das unidades autônomas do **Condo-Hotel**;

Licenças: todas as licenças, permissões, concessões e autorizações exigidas pelas autoridades brasileiras para o funcionamento e manutenção do **Condo-Hotel**, incluindo, de forma meramente explicativa e não taxativa, aquelas *relacionadas com a ocupação, construção, reforma ou manutenção do* **Condo-Hotel** e também aquelas relativas à venda de bebidas alcoólicas, produtos de higiene e saúde;

Licenciadora: é a empresa detentora dos direitos de uso da **Marca** e do **Sistema** identificado pela **Marca**, que concedeu à **Administradora**, através da celebração de contrato específico, exclusividade no uso da **Marca**, no território nacional, em todas suas variações, combinações e derivações;

OS&E (***Operational Supply & Equipments***): são todos e quaisquer bens, produtos e equipamentos que não guarnecem as unidades autônomas e áreas comuns (nestas incluídas a cozinha, banheiros, bares, lavanderia e escritórios do **Condo-Hotel**), mas são necessários à operação do **Condo-Hotel**, tais como, mas não somente, crachás dos empregados do **Condo-Hotel**, material gráfico, utensílios de limpeza, estoque inicial de alimentos que serão servidos aos hóspedes e clientes do **Condo-Hotel**, etc.;

Plano Operacional Anual: documento preparado pela **Administradora** do qual constarão as principais metas financeiras previstas para o ano, com as seguintes previsões: diária média, taxa de ocupação, receita líquida, lucros departamentais, deduções, lucro operacional bruto, o capital de giro reclamado para o ano fiscal, além das estimativas das despesas com reposição de ativos, *reformas e melhorias estruturais, investimentos (inclusive as* eventuais ampliações do **Condo-Hotel**), etc.;

Previsão Orçamentária Condominial Anual: documento preparado pela **Administradora** do qual constarão as receitas e despesas condominiais previstas para cada Ano Fiscal;

Pool: é o sistema unificado formado pelos adquirentes de unidades autônomas, que as congregam, com o objetivo de explorá-las conjuntamente, de modo uniforme e homogêneo, por meio da Administradora, ou empresa de seu grupo econômico, sendo que a forma escolhida foi a de Sociedade em Conta de Participação;

Receita Bruta: significa e faz referência a todas as receitas e ganhos de qualquer natureza auferidos com hospedagem ou outras atividades hoteleiras desenvolvidas no **Condo-Hotel** pela Administradora, a seguir descritas de forma exemplificativa: (I) receita com ocupação dos Apartamentos do **Condo-Hotel**;

(II) gastos havidos pelo hóspede com telefonia, lavanderia e outros serviços oferecidos; (III) receitas com alimentos, bebidas ou taxas de rolhas em restaurantes, bares ou afins; com consumo de *room servisse* (serviço de quarto), frigobar ou qualquer alimento e bebida que venha a ser oferecido no Hotel; (IV) receitas auferidas com eventos, como locação de salas, consumo de alimentos e bebidas em eventos e locação de equipamentos próprios do Hotel; (V) receitas advindas com a exploração de estacionamento; (VI) locação de espaços do **Condo-Hotel**; (VII) receitas financeiras; (VIII) taxas de serviços ou de turismo; (IX) receitas decorrentes de "*transfer*" (transferência) de hóspedes. **Não se considera Receita Bruta do Condo-Hotel**: (I) qualquer valor lançado em nota a título de gorjeta ou qualquer outra gratificação, desde que não seja apropriada na operação do **Condo-Hotel**; (II) qualquer valor que seja pago diretamente a terceiros que prestem serviços específicos ao **Condo-Hotel** (p.ex., lavanderia, estacionamento), excluídos os valores recebidos pelo próprio **Condo-Hotel**, que serão considerados receita bruta para os fins deste instrumento; (III) prestação de serviços turísticos aos hóspedes e usuários do **Condo-Hotel**. Para fins de cálculo do valor da receita bruta serão deduzidos desta os valores de descontos, estornos e abatimentos promovidos nas rubricas acima, decorrentes das operações comerciais citadas anteriormente;

Receita Líquida: é a soma de todos os recursos financeiros resultantes da administração e operação do **Condo-Hotel**, por qualquer um de seus departamentos ou seções, adotando-se sempre o regime de competência, tais como, as receitas provenientes dos pagamentos de estadas realizados por hóspedes; aluguéis de lojas, escritórios, salas de reuniões e convenções, restaurantes, bares e espaços promocionais de exibição e/ou venda de produtos ou serviços; remuneração decorrente de concessões outorgadas pelo **Condo-Hotel**; *operações de câmbio e receitas financeiras realizadas com o Capital de* Giro do **Condo-Hotel**; venda de alimentos, bebidas e demais artigos comercializados pelo **Condo-Hotel**; e ganhos decorrentes da eventual alienação *de itens que não componham o ativos fixo do* **Condo-Hotel**. Não integram a Receita Líquida os seguintes valores: (I) o valor das vendas efetuadas diretamente por locatários, comodatários ou concessionários do **Condo-Hotel**, no exercício de suas respectivas atividades; (II) os valores que, embora devessem integrar a Receita Líquida, forem devolvidos, por qualquer razão ou título, aos hóspedes, locatários ou quaisquer outras pessoas; e, (III) todo e qualquer tributo direto, inclusive contribuições, incidentes, no presente ou no futuro, sob qualquer alíquota ou forma de cobrança, sobre a receita bruta do **Condo-Hotel**, tais como, ISS, ICMS, PIS e COFINS;

Rede: é o conjunto ou grupo de empreendimentos hoteleiros, apart-hoteleiros e condo-hoteleiros pertencentes e ligados à organização da Licenciadora e/ou da **Administradora** e que atuam no mercado sob o **Sistema** inter-relacionado por elas desenvolvido, combinado com as marcas registradas da Licenciadora, e que

fornecem ao público em geral, em padrões internacionais, serviços de hospedagem de alta qualidade, eficiência, cortesia e asseio, utilizando procedimentos, padrões e especificações próprios, relativos à operação e desenvolvimento de hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis e meios de hospedagem nacionais e internacionais;

Serviços de Assessoria Pré-Operacional Hoteleira: são todos aqueles serviços prestados pela **Administradora** à **Incorporadora**.

Síndico: representante legal do Condomínio, devidamente eleito na forma da lei e nos termos da Convenção de Condomínio;

Sócia Ostensiva: **Atlântica Hotels International (Brasil) Ltda.**, com sede na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, 13° andar, Edifício Padauri, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.223.966/0001-13, doravante simplesmente denominada "**Administradora**";

Sociedade em Conta de Participação ou "SCP" ou "SCP/Pool": é a sociedade constituída nos termos dos artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, a ser formada pelos Condôminos, como Sócios Participantes, e pela Administradora, Sócia Ostensiva, com o objetivo de explorar o *Pool* e eventuais áreas e equipamentos comuns do **Condo-Hotel**, passíveis de exploração hoteleira;

Sócio Participante (ou Proprietário ou Poolista): é o adquirente que, ao adquirir sua unidade autônoma hoteleira, obrigatória e automaticamente, aderiu ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("**Anexo B**"), e que ali se encontra devidamente nomeado e qualificado.

Taxa de Processamento: é a taxa devida à Administradora em razão das atividades de supervisão na realização e confecção feita pelos empregados do **Condo-Hotel** de todos os documentos relativos à escrituração contábil e fiscal, bem assim à folha de pagamento;

U.S.O.A. (Sistema Uniforme de Contabilidade Hoteleira): consiste no "*Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*" - 9ª Edição, elaborado e atualizado pela "*International Association of Hospitality Accountants* - I.A.H.A.", com base nos princípios contábeis gerais aceitos ("*Generally Accepted Accounting Principles* - GAAP"), o qual é publicado e revisado, periodicamente, pelo "*Financial Accounting Standards Board* - FASB";

Vendedora: é a **Incorporadora**, proprietária das futuras unidades autônomas do **Condo-Hotel** e que, nos termos de contrato específico celebrado com o **Adquirente**, se compromete a transferir a propriedade de determinada(s) unidade(s) ao **Adquirente**.

Verbas Pré-Operacionais do Condo-Hotel: valores que deverão ser pagos diretamente pelos **Adquirentes** na proporção de sua cota-parte, e ainda, caso se faça necessário, reembolsados à **Administradora**, incorridos no período que antecede a data de abertura do **Condo-Hotel**, como os que são, exemplificativamente, a seguir relacionados: despesas com folha de pagamento e eventual realocação de empregados (salários, encargos e benefícios, incluindo eventual repasse de salários), em conformidade com o cronograma de contratações apresentado pela **Administradora**; despesas com treinamentos hoteleiros e técnicos dos empregados; salários, encargos e benefícios do Gerente Geral (incluindo despesas com eventual realocação); despesas de locomoção (viagem, traslados, estadas, alimentação, custos administrativos, lavanderia e telefonia, entre outras) do pessoal da **Administradora**; despesas condominiais gerais tais como: contratação de serviços de limpeza terceirizada, dedetização, segurança, manutenção dos elevadores, dos sistemas de telefonia e dos computadores do **Condo-Hotel**, manutenção de seus sistemas de ar condicionado e sistemas elétricos e hidráulicos, e ainda, do tratamento químico da água condominial; contratação de pessoa ou empresa para fazer o paisagismo e jardinagem das áreas comuns; contratação de perito para recebimento e vistoria das áreas comuns; contratação de serviços de telecomunicações, locação de troncos e DDR; despesas incorridas com a vistoria técnica das áreas de sistemas de cabeamento, CFTV, CATV e som condominial; com a assinatura de TV a cabo e locação de máquina copiadora para o **Condo-Hotel**; com a instalação e configuração de rede, equipamentos e softwares de gestão hoteleira para o **Condo-Hotel**; com a implantação e manutenção de sistema "CM Soluções"; com correio, malote e fretes; com o pagamento de taxas públicas, alvarás e licenças para o **Condo-Hotel**; com o pagamento dos seguros condominiais para o período operacional; despesas jurídicas, contábeis, financeiras e administrativas diversas; e, incorridas pela inserção de anúncios em jornais locais para recrutamento de Empregados; além das despesas incorridas com a aquisição do *FF&E - Furniture, Fixture and Equipments* (móveis, montagem e equipamentos) e *OS&E -Operational Supply & Equipments* (fornecimento operacional e equipamentos) das áreas comuns e unidades autônomas; estoques iniciais; obtenção e emissão de notas fiscais pelo Pool; despesas do "Choice Link"; despesas relativas à festa de inauguração do **Condo-Hotel**; estimativa dos fundos de caixa iniciais e das reservas monetárias necessárias, considerando o fluxo de caixa típico do **Condo-Hotel**; e todas as outras que, conforme o entendimento da **Administradora**, sejam de responsabilidade do **Condo-Hotel**.

CAPITULO I

DO OBJETO

Art. 1°. O objeto desta Convenção de Condomínio é estabelecer os termos e

condições de utilização do Condomínio, ficando a ela sujeitos os Condôminos titulares de Unidades Autônomas Hoteleiras.

Art. 2°. O Condomínio se destina a utilização exclusivamente hoteleira, devendo suas Unidades Autônomas serem utilizadas por meio do Pool, apenas como meio de hospedagem mediante exploração feita através da Operadora Hoteleira.
§ Único - Para os fins acima, só poderá ser constituído um único "POOL", total, conforme adiante estabelecido, e que deverá ser necessariamente gerido pela Operadora Hoteleira, contratada para a administração de toda a infraestrutura condominial e condo-hoteleira do edifício.

Art. 3°. O Empreendimento será composto de 119 (cento e dezenove) Unidades Autônomas Hoteleiras e Áreas Comuns que lhe correspondam. A edificação constará de: Pavimento inferior, pavimento térreo, 7 pavimentos-tipo do 1° ao 7° pavimento-tipo, pavimento superior, estacionamento nível (-)3, estacionamento nível (-)2 e estacionamento nível (-)1.

CAPITULO II

DAS ÁREAS COMUNS

Art. 4°. Serão áreas comuns do condomínio:
O empreendimento possui as seguintes áreas de uso comuns no terreno condominial, a saber:
a) **Pavimento térreo:** Conterá partes de uso comum, tais como: Portão basculante para acesso de veículos, depósito de lixo seco, área para carga e descarga, área de embarque e desembarque/área de acomodação de veículos, área de acesso de pedestres, 7 vagas de garagens descobertas, bicicletário comportando 10 bicicletas, área de circulação de veículos e pedestres, 02 (dois) poços de infiltração, área reservada para o gerador, áreas permeáveis, jardins, poço de elevadores, hall dos elevadores, lobby, recepção, sala de apoio à recepção, sala do gerente geral, maleiro, passadoria, sala CPD, área de acesso as escadas, escadas de acesso aos demais pavimentos, 02 (duas) lajes impermeabilizadas no pavimento térreo, 2 WC - (PNE), sala do restaurante/coffee/shop, cozinha, sala de chefia, sala de supervisão, sala de pré-preparo geral, estoque A & B, recepção e triagem e lixo úmido e seco.

b) **Pavimento inferior da torre:** Escadas de acesso aos demais pavimentos, poço dos elevadores, hall de acesso aos elevadores, Foyer/circulação do pavimento inferior, armários, sala de descanso, sala de treinamento, sala de RH, refeitório, sala de governança, lavanderia, rouparia, depósito de material de limpeza, triagem de roupa e pouso do chute, vestiário masculino e vestiário feminino, controladoria, depósito da controladoria, 03 (três) salas de reunião (board room), sala de manutenção/escritório e oficina,

fitness com WC-PNE, WC feminino e WC masculino, dois reservatórios inferiores com capacidade de 28.000 litros cada e um reservatório inferior com capacidade de 17.000 litros, área reservada para barrilete, casa de bombas e painéis de automatização.

c) Estacionamento nível (-)3: Portão automático de correr apenas para saída de veículos para Avenida Francisco Pereira Lopes, rampa de acesso de veículos ao estacionamento nível (-)2, escada, área de circulação de veículos e pedestres, área de previsão de plataforma elevatória para uso do manobrista, escada de acesso ao pavimento/estacionamento nível (-)2, e as vagas de garagens cobertas nºs 73 a 101.

d) Estacionamento nível (-)2: Rampa de acesso de veículos ao estacionamento nível (-)1 e rampa de acesso de veículos ao estacionamento nível (-)3, escadas de acesso ao pavimento nível (-)1 e nível (-)3, área de circulação de veículos e pedestres, área de previsão de plataforma elevatória para uso do manobrista e as vagas de garagens cobertas nºs 43 a 72.

e) Estacionamento nível (-)1: Rampa de acesso de veículos ao estacionamento nível (-)2, área de circulação de veículos e pedestres, uma área para carga e descarga, escada de acesso ao pavimento (-)2, escada de acesso ao pavimento térreo, área de previsão de plataforma elevatória para uso do manobrista e as vagas de garagens descobertas nºs 08 a 42.

f) Pavimentos tipo: Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: Área de acesso as escadas, escadas de acesso aos demais pavimentos, hall dos elevadores, poço de elevadores, rouparia, área de transferência e área de circulação.

d) Pavimento superior: Conterá partes de uso comum, tais como: barrilete, áreas de circulação, 02 (dois) reservatórios superiores, área reservada para barrilete, casa de bombas e painéis de automatização, alçapão de acesso a laje de cobertura, área descoberta, placas solares para o aquecimento de água e 4 (quatro) reservatórios térmicos.

Art. 5. Certas áreas e equipamentos comuns do Condomínio poderão ter a sua posse, o que inclui o direito de uso, gozo e fruição deferido à exploração por terceiros, sendo essa cessão a título oneroso, mediante decisões, orientações e o posicionamento da **Administradora**.

§ Único - Toda e qualquer renda referente à transferência onerosa da posse, o que inclui o direito de uso, gozo e fruição que o Condomínio fizer de Áreas Comuns será revertida ao *pool*.

CAPÍTULO III

DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 6°. Constituem propriedade autônoma de cada Condômino do Empreendimento as 119 (cento e dezenove) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas áreas comuns, conforme projeto aprovado perante a Prefeitura Municipal de São Carlos, contendo as seguintes áreas e frações ideais:

Condomínio Hotel São Carlos – Condo-Hotel				
Nº da unidade	Área privativa (m2)	Área comum (m2)	Área total (m2)	Fração ideal (%)
1º andar: Apartamentos finais				
103, 104, 105, 106, 108, 110, 112, 113, 114 e 115	20,79	31,51	52,30	0,835
101, 102, 107, 111, 116 e 117	21,21	32,12	53,33	0,851
109	20,56	31,17	51,73	0,826
2º andar: Apartamentos finais				
203, 204, 205, 206, 208, 210, 212, 213, 214 e 215	20,79	31,51	52,30	0,835
201, 202, 207, 211, 216 e 217	21,21	32,12	53,33	0,851
209	20,56	31,17	51,73	0,826
3º andar: Apartamentos finais				
303, 304, 305, 306, 308, 310, 312, 313, 314 e 315	20,79	31,51	52,30	0,835
301, 302, 307, 311, 316 e 317	21,21	32,12	53,33	0,851
309	20,56	31,17	51,73	0,826
4º andar: Apartamentos finais				
403, 404, 405, 406, 408, 410, 412, 413, 414 e 415	20,79	31,51	52,30	0,835
401, 402, 407, 411, 416 e 417	21,21	32,12	53,33	0,851
409	20,56	31,17	51,73	0,826
5º andar: Apartamentos finais				
503, 504, 505, 506, 508, 510, 512, 513, 514 e 515.	20,79	31,51	52,30	0,835
501, 502, 507, 511, 516 e 517	21,21	32,12	53,33	0,851
509	20,56	31,17	51,73	0,826
6º andar: Apartamentos finais				
603, 604, 605, 606, 608, 610, 612, 613, 614 e 615	20,79	31,51	52,30	0,835
601, 602, 607, 611, 616 e 617	21,21	32,12	53,33	0,851
609	20,56	31,17	51,73	0,826
7º andar: Apartamentos finais				
703, 704, 705, 706, 708, 710, 712, 713, 714 e 715	20,79	31,51	52,30	0,835
701, 702, 707, 711, 716 e 717	21,21	32,12	53,33	0,851
709	20,56	31,17	51,73	0,826

§ Único: Os valores apontados para as áreas referem-se a metros quadrados e a soma das frações ideais é igual 100%, sendo que o coeficiente de rateio será baseado na fração ideal de cada unidade autônoma.

Art. 7°. Todas as 119 (cento e dezenove) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas áreas comuns se destinam ao uso hoteleiro, sendo-lhes vedada *qualquer outra utilização. Desta forma, impõe-se que as Unidades Autônomas* Hoteleiras sejam e permaneçam decoradas, mobiliadas e equipadas de acordo com os padrões e conceitos desenvolvidos pela Operadora Hoteleira que estiver fazendo a sua exploração, bem assim que estejam e permaneçam integrando obrigatoriamente o Pool.

§ 1°. Não serão admitidas nas Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns o uso residencial, tampouco atividades de vendas de mercadorias a varejo (comércio varejista), agremiações estudantis e instituições destinadas à prática de cultos religiosos, de clubes de jogos e/ou de danças, de depósitos de qualquer objeto capaz de causar danos a edificação ou incômodo aos demais Condôminos.

§ 2°. As Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns somente poderão ser alienadas como um todo.

CAPITULO IV

Seção I

DOS DIREITOS E DEVERES DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Art. 8°. São direitos de cada Condômino:

a) Disponibilizar o uso, gozo e fruição da unidade autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a segurança e a solidez da edificação, não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das regulares decisões das assembleias, e ainda, respeite o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem-estar dos demais;

b) Disponibilizar o uso e gozo das partes comuns condominiais, de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei e esta Convenção, também devendo ser observadas as mesmas restrições de que trata o subitem (a), acima;

c) E examinar a qualquer tempo os livros e documentos condominiais e pedir esclarecimentos à Operadora Hoteleira ou ao Síndico;

d) Observadas as normas desta Convenção e do contrato firmado com a Operadora Hoteleira, utilizar os serviços do Condomínio, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos em sua Unidade Autônoma, ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção; mediante pagamento se aplicável;

e) Convocar, na forma prevista nesta Convenção, e comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com o pagamento das quotas condominiais, ordinárias e extraordinárias;

f) Denunciar à Operadora Hoteleira ou ao Síndico, qualquer irregularidade observada no Condomínio;

g) Alienar sua unidade autônoma, independente da anuência dos demais Condôminos, desde que o novo proprietário mantenha a unidade autônoma no pool.
h) Propor à Operadora Hoteleira, sempre por escrito e com urbanidade, providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum, bem como apresentar-lhe sugestões, queixas e reclamações;
i) A aprovar em Assembleia Geral a formação de comissões, atribuindo-lhes funções, para implantar, gerenciar e/ou fiscalizar normas, procedimentos, obras e tudo o mais que for de interesse do Condomínio;
j) Praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de Condômino;
k) Ter preservados em face dos demais Condôminos e terceiros, seus dados constantes dos registros condominiais, salvo em caso de autorização escrita ou de determinação judicial;
l) Recorrer das decisões proferidas pelo Síndico, por meio da interposição de recurso a ser apreciado pela Assembleia Geral, sem prejuízo do direito de recorrer ao Poder Judiciário a qualquer tempo;
m) utilizar os serviços opcionais, com o mesmo respeito às normas que o presidirem, efetivando regular pagamento decorrente dessa utilização.

Parágrafo único - A renúncia de qualquer Condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos e obrigações.

Seção II

DOS DEVERES E VEDAÇÕES APLICÁVEIS AOS CONDÔMINOS

Art. 9°. São deveres de cada Condômino e, no que couber, de cada Usuário:
a) *Contribuir com as Despesas Condominiais;*
b) Contribuir para o custeio de obras determinadas em Assembleia, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção;
c) *Guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns;*
d) Permitir o livre ingresso na sua Unidade Autônoma, do Síndico e/ou dos prepostos da Operadora Hoteleira, seja para realização dos serviços inerentes à atividade hoteleiras, seja para inspeção de rotina ou realização de trabalhos relativos à estrutura das edificações, sua segurança e solidez, ou se torne indispensável à realização de reparos ou instalações, serviços e tubulações nas Unidades Autônomas vizinhas;
e) Não realizar modificações e/ou benfeitorias em suas Unidades Autônomas de sorte a alterar o padrão definido pela Operadora Hoteleira, pois as mesmas deverão a todo o tempo observar o padrão definido pela referida Operadora Hoteleira;
f) Fazer constar nos contratos que celebrar com terceiros que implique na cessão de uso de Unidades Autônomas, menção às normas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;

g) Não permitir que sejam usados toldos externos, nem colocados ou permitidos que sejam colocados letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas fachadas, salvo para instalação de elementos que identifiquem a marca da Operadora Hoteleira e de atividades correlatas que venham a ser desenvolvidas no Condomínio;

i) Não permitir que sejam instalados aparelhos de ar-condicionado fora dos locais destinados a essa finalidade, respeitando as especificações técnicas apresentadas pela Operadora Hoteleira, em consonância com os projetos ou constante do Manual do Proprietário;

j) Manter atualizado seu cadastro perante o Condomínio, sendo que no caso dos Condôminos não residentes no Brasil, estes deverão fornecer também um endereço de representante domiciliado no Brasil;

k) Atender às normas impostas pelo Condomínio aos termos e ajustes feitos com concessionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública;

l) Não permitir que sejam realizadas obras que comprometam a segurança da edificação;

m) Não destinar sua Unidade Autônoma à outra finalidade que não aquela prevista nesta Convenção, vedando-se a utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos Condôminos e Usuários do Condomínio;

n) Não permitir que sejam instaladas, sem o expresso consentimento da Operadora Hoteleira, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia, telegrafia ou televisão;

o) Tratar de forma respeitosa qualquer empregado do Condomínio;

p) Prestigiar e fazer acatar as decisões da Assembleia Específica, os princípios convencionados e a ordem administrativa, bem como não desviar os empregados da administração do Condomínio de seus deveres funcionais;

q) Zelar, respeitar, colaborar, cumprir e fazer cumprir todas as normas relativas a qualquer certificação constante do Manual do Proprietário, o que pressupõe o respeito às normas que mantenham o Empreendimento responsável, comprometendo-se, na hipótese de cessão, alienação de sua Unidade Autônoma, dar ciência, de forma expressa, ao futuro proprietário ou cessionário para que o mesmo cumpra as exigências relativas à manutenção da(s) certificação(es) no Condomínio.

§ único. Os itens, instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de ar-condicionado, etc., bem como cargas se encontram especificados e seu uso regulamentado no Manual de Normas Técnicas e as normas específicas do Condomínio.

Art. 10. Todo e qualquer relacionamento e cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro do Condomínio.

Art. 11. É expressamente vedado ao Condômino alterar a destinação de sua Unidade Autônoma, em atendimento ao quanto dispõem esta Convenção de Condomínio e o art. 1336, IV do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO V

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Art. 12. As Assembleias Gerais se constituem no órgão soberano, com funções legislativas e deliberativas dos assuntos a ela relativos e/ou submetidos.

Art. 13. As Assembleias Gerais realizar-se-ão nas dependências do Condomínio ou em local diverso determinado pelo Síndico e Conselho Fiscal, mediante a apresentação de adequadas justificativas.

Art. 14. As Assembleias Gerais Ordinárias serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, mediante correspondência enviada por carta registrada ou protocolada, por fax, telegrama, no caso destes com comprovação de encaminhamento e de recebimento, podendo, ainda, ser feito por edital publicado em jornal da região de localização do Condomínio. Os Condôminos poderão, ainda, autorizar que a convocação da Assembleia Geral seja feita por meio eletrônico.

§ 1°. A convocação das Assembleias Gerais deverá conter o local, dia e horário em que as mesmas se realizarão em primeira convocação e sem segunda convocação, bem assim o resumo da Ordem do Dia, e será assinada por quem a convocou.

§ 2°. As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão, excepcionalmente, ser convocadas com prazo de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência e se for de extrema urgência, poderá ser necessário realizar em caráter imediato, em 1 ou 2 dias.

§ 3°. Como exceção, ainda que não conste da Ordem do Dia, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por Condômino ou pelo Conselho Fiscal de decisão proferida pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira.

Art. 15. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico ou por Condôminos que representem, ao menos, 1/5 (um quinto) de frações ideais que compõem o Condomínio. Caso o Síndico, nas épocas próprias ou quando necessário não convoquem a Assembleia Geral, a Operadora ou presidente do Conselho Fiscal poderá fazê-lo, devendo os presentes à Assembleia deliberar

pela imposição de penalidades aos omissos, sendo que no caso do Síndico poderá ser aprovada sua destituição ou afastamento temporário do cargo.

§ 1°. No caso de haver apresentação ao Síndico, ao presidente do Conselho Fiscal ou à Operadora Hoteleira, de requerimento firmado por Condôminos que representem, no mínimo, **1/5 (um quinto)** de frações ideais, *solicitando a convocação de uma Assembleia Geral, deverá a mesma ser* convocada pela pessoa destinatária, sob as penas da lei e desta Convenção, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento do requerimento.

§ 2°. A Assembleia Geral, por sua vez, deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias contados da recepção de seu requerimento. Se, a despeito do que acima insere, não houver a convocação para Assembleia Geral por aquele que recebeu o requerimento, os próprios requerentes poderão fazê-lo diretamente, fixando na Ordem do Dia item prevendo a aplicação de penalidades àqueles que, contrariando a lei e a presente Convenção, não convocaram a Assembleia Geral.

Art. 16. As convocações para as Assembleias Ordinárias Específicas serão acompanhadas da proposta do orçamento relativo ao novo exercício, de cópia dos relatórios e contas e de outros documentos que o seu autor entender pertinentes.

Art. 17. A Assembleia Geral Ordinária poderá ser realizada em duas etapas, uma até o final de dezembro e outra até o final de março de cada ano.

§ 1°. Caberá à etapa da Assembleia Geral Ordinária realizada até o final de dezembro:

a) *Discutir e votar o orçamento das despesas para o ano seguinte e apreciar* quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia;
b) *Fixar os honorários do Síndico, se for o Caso;* e,
c) Apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

§ 2°. Na ocorrência de Assembleia Geral Ordinária em duas etapas, caberá à etapa a ser realizada até o final de março:

a) Discutir e votar o relatório e as contas do ano findo;
b) Eleger o Síndico, o subsíndico e os membros do Conselho Fiscal, quando o caso;
c) Deliberar sobre a contratação de auditoria externa para fiscalizar e acompanhar a contabilidade do Condomínio, correndo por conta deste as despesas correspondentes. Os trabalhos de auditoria poderão ter caráter eventual ou permanente;

d) Apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

§ 3°. A aprovação, sem reserva, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará a Operadora Hoteleira de qualquer responsabilidade, salvo, dolo, fraude ou coação.

Art. 18. Compete à Assembleia Geral Extraordinária precipuamente:

a) Deliberar sobre matérias de interesse geral do Condomínio que não sejam de competência da Assembleia Ordinária;
b) Decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e/ou pela Operadora Hoteleira a ela levados a pedido dos interessados;
c) Destituir e/ou eleger o Síndico, o Subsíndico e membros do Conselho Fiscal, nos casos de morte, renúncia ou destituição;
d) Apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;
e) Impor multa ao Condômino infrator; e,
f) Conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Fiscal.

Art. 19. Não será considerada nula ou passível de anulação a Assembleia Geral Ordinária que deliberar matéria precipuamente prevista para ser discutida em Assembleia Geral Extraordinária e vice-versa, desde que os itens estejam expressos na Ordem do Dia.

Art. 20. Por deliberação da assembleia regular entenda-se aquela cujo item sujeito à aprovação tenha sido especificado na Ordem do Dia e a aprovação tenha obedecido ao respectivo quórum previsto nesta Convenção ou em lei.

Art. 21. As Assembleias Específicas se realizarão em primeira convocação com a presença de **51% (cinquenta e um por cento)** de frações ideais do Condomínio e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, mediando entre ambas o período de meia hora, ressalvando que para a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia deverão ser observados os quóruns previstos nesta Convenção e na lei.

Parágrafo único - Instalada a Assembleia Específica, proceder-se-á: (a) a leitura do edital de convocação, salvo se os presentes a renunciarem; (b) a eleição de um dos presentes para exercer o cargo de Presidente, devendo este escolher outro condômino presente para secretariar o trabalho; e, (c) a discussão e votação da Ordem do Dia, decidindo-se cada matéria, de conformidade com o quórum previsto nesta Convenção.

Art. 22. Os Condôminos, quando da instalação da Assembleia elegerão o Presidente, que poderá ser Condômino ou não, cabendo a secretaria dos trabalhos a uma pessoa indicada por este. É proibido ao Síndico presidir ou

secretariar os trabalhos da Assembleia Geral, salvo se de modo diferente decidirem os presentes.

§ 1°. Caberá ao Presidente da Assembleia:

a) Examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Específica; enquanto não deliberado a respeito, o voto correspondente será tomado em apartado; examinar e aceitar as declarações de voto;
c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos que devem ser praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;
d) Dar a palavra aos Condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição;
e) Decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos;
f) Interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando se desviar do assunto, infringindo qualquer disposição de lei, da Convenção ou dos Regimentos Internos, ou faltar com a consideração devida aos presentes à Assembleia Geral, cassando-lhe a palavra; em caso de desobediência ou reincidência, solicitar sua retirada do recinto onde estiver sendo realizada a Assembleia Geral;
g) Resolver as questões de ordem;
h) Encaminhar as votações, apurando-as, com o auxílio do secretário, e anunciar-lhes o resultado;
i) Proferir voto de desempate, nas votações realizadas nas Assembleias Gerais;
j) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou, ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;
k) Encerrar a Lista de Registro de Presença, se assim desejar, e obrigatoriamente assinar a ata das Assembleias Gerais, sob pena de tal atribuição ser assumida pelo Síndico ou ao Presidente do Conselho Fiscal.

§ 2°. Ao critério do Presidente da Assembleia Geral, cada participante poderá fazer uso da palavra somente uma vez sobre cada matéria, por 05 (cinco) minutos. Da mesma forma, o Presidente poderá limitar ao máximo de 03 (três) o número de oradores a se manifestarem sobre o mesmo assunto.

§ 3°. Nas Assembleias Gerais os apartes dos Condôminos devem ser feitos com urbanidade e ficam condicionados ao prévio consentimento do orador. Os Condôminos deverão envidar seus melhores esforços para evitar discussão paralela.

§ 4°. Ocorridas quaisquer das hipóteses indicadas na letra (j), do §1° deste artigo, os Condôminos deverão ser novamente convocados para a *Assembleia de Continuação*. O Presidente da Assembleia Geral determinará ao secretário a lavratura da parte realizada, ressaltando que as deliberações já tomadas não poderão ser alteradas na *Assembleia de Continuação*, cujas deliberações também serão lavradas em ata.

§ 5°. O Presidente da Assembleia Geral poderá solicitar que os presentes, se necessário, comprovem a sua qualidade de Condômino e/ou de representante dos mesmos, mediante apresentação de documento hábil.

Art. 23. Poderão participar e votar nas Assembleias Gerais os respectivos Condôminos ou seus representantes, que estejam em dia com suas obrigações condominiais, e os Condôminos ou seus representantes que estejam em atraso, quando a lei exigir unanimidade.

§ 1°. É lícito ao Condômino se fazer representar nas Assembleias Gerais por procurador investido de poderes especiais outorgados por instrumento regular de mandato, público ou privado, Condômino ou não.

§ 2°. Na hipótese de procuração por instrumento particular é necessário o reconhecimento de firma para sua validade.

§ 3°. A Operadora Hoteleira deverá providenciar para que os presentes firmem a Lista de Registro de Presenças (ou "Lista de Presenças"), indicando o nome e o número da Unidade Autônoma para fins de demonstração de presença e verificação do quórum, podendo referida lista ser assinada, ao final, pelo Presidente da Assembleia Geral, ou alternativamente ser consignada em ata tal presença, ou, ainda, ser anexada e registrada juntamente com a respectiva ata.

§ 4°. Se uma Unidade Autônoma pertencer a mais de uma pessoa será escolhido entre seus proprietários ou titulares de direitos aquisitivos, aquele que os representará na Assembleia Geral, mediante mandato.

Art. 24. Nas deliberações das Assembleias Gerais a cada Condômino corresponderá direito a um voto.

Art. 25. O Condômino em atraso no pagamento de despesas condominiais ou de multas terá suspenso seu direito de participar e votar em qualquer Assembleia Geral, salvo naquelas especificadas na lei e nesta Convenção que estabeleçam quórum de unanimidade.

Parágrafo único – O direito à participação na Assembleia Geral e ao voto nas matérias constantes da Ordem do Dia será reconhecido ao Condômino que

quitar as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia Geral, ou ainda, que estava inadimplente, mas pagando atrasos parcelados, se referidos boletos estiverem em dia até o momento da assembleia devendo o Condômino, para tanto, apresentar o comprovante de pagamento.

Art. 26. Os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita.

§ 1°. As declarações de voto deverão ser encaminhadas ao sindico, por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda, mediante fax ou e- mail, no caso desses últimos, com confirmação feita diretamente junto ao representante da Operadora Hoteleira.

§ 2°. Em caso de suspensão de determinada Assembleia Geral, os presentes à mesma poderão deliberar no sentido de que, dependendo da relevância da matéria, os ausentes possam manifestar seu voto na sessão de continuação por meio de emissão de declaração de voto escrita.

§ 3°. Só será admitida declaração de voto recebida antes do início das deliberações que lhes são objeto.

Art. 27. Deverão ser obedecidos conforme a matéria, os quóruns abaixo para as deliberações tomadas em Assembleia Geral, sem prejuízo de outros quóruns previstos nesta Convenção e na lei:
a) Assuntos gerais que não os especiais elencados nas letras subsequentes; a.1) implantação de inovações tecnológicas; a.2) mudança de cláusulas e condições do contrato de administração do Condomínio, com prévio e expresso consentimento da Operadora Hoteleira, com par

aumentar a utilização; (c.4) modificação desta Convenção - **votos que correspondam a 2/3 (dois terços) dos Condôminos**;

d) Deliberação sobre a reconstrução da edificação, ou venda, na hipótese de destruição desta de forma total ou considerável **51% (cinquenta e um por cento) das frações ideais de terreno do Condomínio**;

e) Construção de outra edificação no solo comum; e.1.) Alteração do direito de propriedade dos Condôminos; e.2) rescisão do contrato da *Operadora Hoteleira, sem justa causa*; e.3.) Alteração da destinação das Unidades Autônomas, ressalvadas as disposições previstas nesta Convenção - **unanimidade dos Condôminos do Condomínio**.

§ 1°. Para fins de resolução do contrato da Operadora Hoteleira, por inadimplemento desta e sem que a mora tenha sido purgada, o Síndico, com a anuência dos membros do Conselho Fiscal, fica investido dos necessários poderes para realizar tal resolução.

§ 2°. Fica ressalvado no que respeita à destituição sem justa causa da Operadora Hoteleira, o direito desta de receber eventuais multas e penalidades previstas no contrato específico que com ela foi firmado além da remuneração integral até a data efetiva de sua saída do empreendimento.

§ 3°. Na hipótese de destituição do Síndico e/ou resolução do contrato firmado com a Operadora Hoteleira, a respectiva prestação de contas deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias que sucederem a tal evento, salvo se outro prazo for estabelecido no contrato de administração firmado.

Art. 28. *Em caso de empate na votação de qualquer matéria caberá ao* Presidente da Assembleia Geral o direito de proferir o voto de desempate.

Art. 29. *Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata* em livro próprio ou em folhas avulsas, mas anexadas posteriormente em livro próprio, a qual poderá ser elaborada na forma de sumário dos fatos ocorridos. Poderão ser inscritos, quando procedentes, os esclarecimentos, retificações ou adendos requeridos por qualquer dos Condôminos que estiveram presentes na Assembleia Geral, devendo ser observado o seguinte:

a) Que, os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto e/ou votos dissidentes que solicitaram consignação, integrem ou acompanhem a respectiva ata. Caso acompanhem a ata como anexos, tais documentos deverão ser numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar, e arquivados no Condomínio; e,

b) Que, a mesa diretora dos trabalhos, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto e/ou votos dissidentes, ou protesto apresentado.

Art. 30. A critério do Presidente da Assembleia Geral, o secretário poderá anotar o desenvolvimento dos trabalhos ou transcrever a respectiva gravação, em caso de Assembleia Geral gravada, redigindo a ata posteriormente, de forma sintética, mas dentro do prazo de 30 (trinta) dias estabelecido nesta Convenção para encaminhamento da ata aos Condôminos.

Parágrafo único - Em caso de recusa do Presidente e/ou do secretário em assinar a ata da Assembleia Geral, dentro do prazo de 30 (trinta) dias de sua realização, tal atribuição poderá ser assumida pelo Síndico ou pelo Presidente do Conselho Fiscal.

Art. 31. A ata da Assembleia Geral será levada ao registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

Art. 32. - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 33. As deliberações das Assembleias Gerais obrigam a todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, bem assim os Usuários, a Operadora Hoteleira, desde que, no caso destas, não fira seus direitos estabelecidos no contrato que com elas foi firmado ou nesta Convenção. Caberá ao Síndico e/ou Operadora Hoteleira executar e fazer cumprir as deliberações das Assembleias Gerais.

Art. 34. A Operadora Hoteleira, em até 30 (trinta) dias subsequentes à Assembleia Geral, enviará por carta registrada ou protocolada, cópia da Ata a todos os Condôminos. Referida ata poderá ser impugnada nos 08 (oito) dias subsequentes ao seu recebimento, mediante documento escrito a ser encaminhado ao sindico, que encaminhará a impugnação como recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral imediatamente subsequente. Não havendo impugnação, a ata será considerada automática e integralmente aprovada; havendo impugnação, a ata será considerada aprovada com ressalvas até a realização da Assembleia Geral imediatamente subsequente.

Art. 35. As despesas com a convocação e realização das Assembleias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por Condômino para apreciação de recurso deste, quando, então, serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á devolvido pelo Condomínio, devidamente corrigido.

Art. 36. A Operadora Hoteleira deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais, a fim de prestar contas de suas atividades, esclarecer eventuais dúvidas que surjam com relação ao orçamento que elaborar e, enfim, prestar os necessários esclarecimentos aos Condôminos.

Art. 37. Se por qualquer motivo, a Assembleia Geral não se reunir quando necessário, o juiz decidirá sobre o assunto que nela seria deliberado, a requerimento de qualquer Condômino.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I

DO SÍNDICO

Art. 38. O Síndico será eleito em Assembleia Geral para tanto convocada, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, que poderá ou não ser condômino, pessoa física ou jurídica. Quando da eleição do síndico, elegerão os condôminos, também, o subsíndico, observadas as mesmas disposições relativas ao síndico.

§ 1°. É proibido ao Síndico/Subsíndico:

a) Interferir diretamente na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Operadora Hoteleira;
b) Assumir a função de empregado do Condomínio, ou mesmo indicar pessoas físicas ou jurídicas de seu interesse pessoal para nele trabalhar;
c) Desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal para o Condomínio, salvo se houver autorização dos Condôminos, aprovada em Assembleia Geral, e a concordância da Operadora Hoteleira.

§ 2°. As disposições constantes deste subitem são extensivas, aos membros do Conselho Fiscal, e de outros órgãos existentes no Condomínio.

§ 3°. O Síndico será responsável pela administração do Condomínio nas questões que, por sua natureza ou por contrato, não caibam à Operadora Hoteleira.

§ 4°. O subsíndico assumirá automaticamente a administração do condomínio nos casos de afastamento temporário ou permanente do síndico.

§ 5°. São funções do Síndico, desenvolvidas com recursos condominiais:

a) Representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, § § 1° e 2° do Código Civil e naquelas previstas nesta

Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula *ad judicia* e outros que se fizerem necessários;

(b) Praticar atos administrativos se, e quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;

(c) Fiscalizar as atividades da Operadora Hoteleira;

(d) Defender os interesses do Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia Geral;

(e) Revisar o orçamento anual elaborado pela Operadora Hoteleira relativo ao Ano Civil subsequente, iniciando-se em 1° de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;

(f) Fiscalizar o encaminhamento aos Condôminos da demonstração mensal elaborada pela Operadora Hoteleira, contendo as despesas efetuadas e receitas condominiais do mês imediatamente anterior e valores a serem distribuídos, solicitando que seja apresentada aos Condôminos, quando solicitada, documentação correspondente, a qual deverá estar arquivada no Condomínio;

g) Submeter à aprovação do Conselho Fiscal, as despesas extra orçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;

h) Receber e dar quitação em nome do Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos seus Condôminos, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;

i) Abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial, representando os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, em estabelecimento bancário, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., e aplicando os respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira; salvo se disposto diferente no Contrato de Administração firmado com a Operadora Hoteleira;

j) Verificar a efetivação e contratação de seguros que serão contratados pela Operadora Hoteleira, em nome do Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos seus Condôminos, inclusive contra riscos de incêndios e de responsabilidade civil contra terceiros, bem como aqueles ajustados no contrato com a Operadora Hoteleira. Na respectiva apólice, quando for o caso, deverá constar previsão da reconstrução do prédio, na hipótese de destruição total ou parcial;

k) Fiscalizar o pagamento das taxas de serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como telefone, luz, gás, água, esgoto, etc.;

l) Quando não previsto no contrato de administração como atribuição da Operadora Hoteleira, determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Fiscal, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral nos casos genéricos, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas

próprias Unidades Autônomas, mediante prévio ajuste com a Operadora Hoteleira;

m) Fiscalizar a admissão e demissão de empregados do Condomínio, na forma determinada e contratada pela Operadora Hoteleira, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro;

n) Fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração da Operadora Hoteleira, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;

o) Providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, deverão ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;

p) Convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Fiscal, e de outros órgãos eventualmente criados, quando necessário, expedindo ou determinando que sejam: (p.1) expedidas as respectivas convocações; e, (p.2) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas.

q) Tomar medidas competentes para solução de casos não previstos, expressamente, na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Operadora Hoteleira e, quando o caso, da Assembleia Geral;

r) Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira, formalizar ou prorrogar contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações especiais necessários à manutenção da operação do Condomínio, até a realização de Assembleia de Condomínio para a escolha da nova Operadora Hoteleira;

s) Assinar os documentos necessários, inclusive procurações, que permitam à Operadora Hoteleira a abertura, manutenção e movimentação das contas correntes condominiais junto às instituições financeiras, bem como administrar e promover o regular funcionamento do Condomínio;

t) Cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, o Regimento Interno, as deliberações das Assembleias Gerais, bem como o contrato firmado com a Operadora Hoteleira;

u) Prestar, a qualquer tempo, informações aos Condôminos sobre os atos da administração;

v) Prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

x) Cobrar, inclusive em juízo, as cotas que couberem em rateio aos Condôminos nas despesas ordinárias e extraordinárias, aprovadas pela Assembleia Geral, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta Convenção;

y) Comunicar à Assembleia Geral as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;
z) Procurar, por meios persuasivo, dirimir as divergências entre Condôminos;
aa) Acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Operadora Hoteleira para as despesas comuns do Condomínio, principalmente aquelas que forem extraordinárias;
bb) Fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos relacionados ao Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;
cc) Estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e no Regimento Interno;
dd) Fiscalizar a realização do seguro de interesse do Condomínio;
ee) Nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio, nos interesses do Condomínio, seja parte e das quais não possa se fazer presente.

§ 6°. Em caso de morte, falência ou dissolução (pessoa jurídica), inadimplência ou impedimento do Síndico assumirá o cargo o Presidente do Conselho Fiscal que exercerá as funções inerentes ao cargo, pelo prazo que perdurar o mandato do antecessor.

§ 7°. Findo o mandato, ou em caso de renúncia ou destituição, o Síndico aguardará em seu cargo a posse do seu substituto, que deverá ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia Geral.

§ 8°. Das decisões do Síndico caberá recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral subsequente.

§ 9°. Nenhum dos eventos a que se referem os artigos anteriores afetará a administração do Condomínio uma vez que tal tarefa estará, mediante contrato, delegada à respectiva Operadora Hoteleira, ficando inalterado o contrato correspondente.

§ 10°. Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira, o Síndico assumirá diretamente todas as funções delegadas, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações.

CAPÍTULO VII

Seção I

DOS DEVERES E ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 39°. Constituem deveres e atribuições da **Administradora**, desenvolvidos com recursos condominiais, nos termos deste instrumento:

a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao **Condo-Hotel**;

b) Proceder à administração geral do **Condo-Hotel**, fazendo cumprir a Convenção e o *Regimento Interno condominial*, bem como as regulares deliberações tomadas em Assembleia;

c) Desenvolver e orientar a implantação das políticas de recursos humanos no **Condo-Hotel**;

d) Selecionar, admitir e demitir os Empregados, inclusive os necessários à prestação dos serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos;

e) Fixar os salários dos empregados que serão contratados pelo **Condomínio** e pagos pelo **Condo-Hotel**, definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social observada às bases correntes de mercado, sem prejuízo dos orçamentos aprovados;

f) Pagar pontualmente, com os recursos fornecidos pelos condôminos, as taxas de serviços públicos utilizados pelo **Condo-Hotel**, tais como, telefone, luz, água, esgoto, etc.;

g) Rubricar e manter em seu poder o livro de presença e de atas das Assembleia s de **Condo-Hotel**, fornecendo cópias aos Condôminos que as solicitar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas;

h) Impor diretamente aos Condôminos a fiel observância da Convenção e do Regimento Interno, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuos;

i) Dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os *empregados, sempre com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina* adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive com a *concessão de benefícios*;

j) Elaborar a Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada Ano Fiscal, justificando-a, e incluindo no orçamento apresentado todas as provisões de gastos necessários à boa administração do **Condo-Hotel**;

k) Selecionar e adquirir ou licenciar, às expensas do **Condo-Hotel**, o sistema de *software* de gestão hoteleira;

l) Prestar contas mensalmente ao Síndico e ao Conselho Fiscal Específico, devendo as mesmas ser apresentadas até o último dia útil do mês subsequente aquele a que se referem tais contas, e anualmente à Assembleia Ordinária do **Condo-Hotel**;

m) Contratar e manter em vigor, em razão das características especiais hoteleiras do **Condo-Hotel**, além dos seguros previstos na Convenção de Condomínio, outros seguros por ela, **Administradora**, definidos de acordo com

sua experiência profissional, bem assim os exigidos pela Licenciadora da **Marca**;

n) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações condominiais, de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da **Administradora** e da Rede à qual pertence à **Marca**, bem como, para atender as exigências legais de segurança, higiene, conservação, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reserva, conforme previsto na Convenção do Condomínio;

o) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do **Condo-Hotel**, zelando pela adequada rentabilidade de forma compatível com as condições do mercado financeiro, informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas e encerradas;

p) Manter no **Condo-Hotel**, em boa ordem, a escrituração das despesas condominiais, em livros adequados, apresentando balancetes mensais aos Condôminos, até o dia 20 (vinte) de cada mês subsequente ao vencido;

q) Supervisionar a realização e confecção feita pelo **Condo-Hotel** de todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de Empregados do **Condo-Hotel**.

r) Manter o arquivo do **Condo-Hotel** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos Anos Fiscais findos, fornecendo cópias autenticadas ao Condômino que as solicitar e pagar o respectivo custo;

s) Propor ao Síndico a aplicação de penalidades aos Condôminos faltosos, conforme previsto na Convenção do **Condo-Hotel**;

t) Entregar todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao **Condo-Hotel** ao Síndico, quando encerrada a administração objeto deste instrumento; e,

u) Convocar Assembleias Gerais caso o síndico não o faça;

§1°. Não obstante o disposto nas letras "d" e "e" acima, a **Administradora** poderá destacar seus próprios empregados e executivos, assim como os de suas Associadas, para ocupar, em caráter temporário ou permanente, qualquer cargo no **Condo-Hotel**, inclusive para prestar serviços de forma não exclusiva a este, sendo os respectivos custos rateados entre o **Condo-Hotel** e os demais empreendimentos para os quais o empregado e/ou executivo em questão prestar serviços, na forma usualmente praticada pela **Administradora**, desde que seja objeto de aprovação específica.

§2°. Os valores despendidos com o pagamento dos salários, bem como, os respectivos encargos e benefícios dos referidos empregados e executivos serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à **Administradora** (ou diretamente à empresa do grupo na qual o Empregado em questão esteja registrado), incluindo os tributos incidentes sobre tal reembolso.

§ 3°. Fica desde já convencionado que o Gerente Geral do **Condo-Hotel** será sempre contratado pela **Administradora**, sendo todos os seus custos (salários ou remunerações, encargos, inclusive rescisórios, e benefícios), incluindo os tributos incidentes sobre o respectivo reembolso, suportados pelo **Condo-Hotel**.

§ 4°. Fica desde já acordado entre as Partes que o Síndico poderá participar da seleção da contratação do Gerente Geral, sem, contudo, interferir nos procedimentos de decisão, salvo na hipótese de o Síndico apresentar justificativa razoável para sua solicitação, oportunidade em que a **Administradora** deverá apurar os fatos apresentados e se posicionar com relação à contratação.

§ 5°. A **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, poderá prestar ao **Condo-Hotel** serviços que, em princípio, seriam atribuídos a terceiros, tais como, elaboração de plantas e projetos arquitetônicos, reformas em geral, serviços técnicos de qualquer espécie (tal como administração de restaurante, por exemplo) e etc., devendo os preços cobrados por tais serviços ser compatíveis com os praticados no mercado, por outras empresas que atuem nos respectivos setores, conforme concorrência a ser realizada, se possível, com 03 (três) destas empresas.

§ 6°. Em adição ao disposto no item anterior, fica também ajustado que a **Administradora**, ou qualquer sociedade a ela vinculada jurídica ou economicamente, poderá prestar serviços de tecnologia ao **Condo-Hotel**, relacionados ao sistema de gestão hoteleira, visando à centralização da base de dados deste e demais empreendimentos administrados pela **Administradora**, com uma única estrutura de equipamentos, serviços e sistemas, na busca de minimizar custos que devem ser incorridos pelo **Condo-Hotel**, com o intuito de maximizar suas atividades e resultados operacionais. Para fins do aqui disposto a **Administradora** deverá obter aprovação prévia do **Condo-Hotel**, salvo se tal despesa estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada ou em orçamento específico aprovado.

§ 7°. Fica igualmente ajustado que a **Administradora** poderá contratar serviços comuns, assim considerados os serviços que poderão ser fornecidos pela **Administradora** ou por suas Associadas ou coligadas, de uma base central ou regional de negócios, para que beneficiem o **Condo-Hotel** e outros empreendimentos por ela também administrados, de natureza hoteleira ou não, tais como, **(I)** gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; **(II)** serviços de coordenação de equipes de vendas; **(III)** publicidade, propaganda, marketing e promoção; **(IV)** gestão de manutenção, **(V)** gestão de alimentos e bebidas, **(VI)** central de banco de dados; **(VII)** gestão de sistemas em geral; **(VIII)** promoção de vendas dos negócios; **(IX)** centralizar os serviços contábeis e fiscais; **(X)** centralizar os serviços de

cadastros de clientes, fornecedores, produtos e mercadorias; e **(XI)** centralizar os serviços de informações comerciais de clientes. Para fins do aqui disposto a **Administradora** também deverá obter aprovação prévia do **Condo-Hotel**, para estas situações, salvo se tal despesa já estiver prevista na Previsão Orçamentária Condominial Anual aprovada ou em orçamento específico aprovado.

§ 8°. Todas as obrigações assumidas perante terceiros, que forem necessárias para a consecução das operações objeto da **Sociedade** serão assumidas pela **Administradora**, *que não terá poderes para constituir obrigações em nome dos* **Proprietários**, mantendo-se estes, porém, na proporção de suas cotas-partes, solidariamente responsáveis com a **Administradora** quanto aos débitos e responsabilidades decorrentes de quaisquer obrigações da **Sociedade**, sejam elas fiscais, trabalhistas ou de qualquer outra natureza, desde que não oriundas de atos ilícitos, de má gestão ou mesmo contrário aos contratos celebrados que porventura sejam praticados pela **Administradora**. Esta obrigação dos **Proprietários**, relativamente ao período em que permaneceram como sócios, perdurará mesmo após o término do Contrato, contudo, apenas relacionados aos atos praticados pela **Administradora** no curso da vigência da sociedade, independente do motivo que lhe deu causa, e sempre que a responsabilidade em questão decorra da operação da **Sociedade**.

Seção II

DAS OBRIGAÇÕES DO CONDO-HOTEL

Art. 40°. Constituem obrigações do **Condo-Hotel** para com a **Administradora**, extensíveis ao Síndico, ao Subsíndico e aos Condôminos:

a) Garantir-lhe livre acesso ao **Condo-Hotel**;

b) *Apoiar a* **Administradora** *perante os condôminos e empregados para que* atendam ao pleno exercício de sua função;

c) Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou *por meio de representante devidamente autorizado, aos atos a serem praticados* pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

d) Dar à **Administradora** assistência de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;

e) Respeitar as decisões da **Administradora**, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Condominial Anual do exercício que estiver em curso;

f) Não interferir diretamente nas rotinas administrativas e operacionais do **Condo-Hotel**, fazendo solicitações, críticas, observações ou reclamações exclusivamente ao representante designado pela **Administradora**;

g) Evitar a tomada de decisões e a assunção de compromissos em nome do **Condo-Hotel** sem o conhecimento e o respaldo da **Administradora**, tais como, abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir ou

demitir Empregados, firmar quaisquer contratos de prestação de serviços, terceirizar ou locar áreas comuns condominiais, etc.;

h) Adotar a designação fantasia definida pela **Administradora** para identificação do **Condo-Hotel**;

i) Submeter previamente à aprovação da **Administradora** qualquer alteração na sinalização interna ou externa do **Condo-Hotel**;

j) Manter o **Condo-Hotel** dentro dos padrões da **Marca** utilizada pela **Administradora**, bem como promover as adequações necessárias na hipótese de eventual alteração nos padrões da **Marca**;

k) Outorgar à **Administradora** tantos instrumentos de mandato, públicos ou particulares, quantos se fizerem necessários ao desenvolvimento das atividades por esta desenvolvida no **Condo-Hotel**, visando à consecução do objeto deste instrumento, sem embargo daquele adiante conferido;

l) Indenizar a **Administradora** e/ou suas Associadas, observando o disposto neste instrumento, pelos prejuízos que esta(s) vier(em) a sofrer e arcar em decorrência de danos causados ou demandas judiciais e litígios propostos pelos empregados, ou, ainda, no caso de inadimplemento do **Condo-Hotel** ou dos Condôminos pelas obrigações contraídas em face de terceiros em decorrência das atividades desenvolvidas no **Condo-Hotel**, exceto quando o prejuízo for decorrente de comprovada má administração da **Administradora** ou de suas Associadas. Esta obrigação continuará válida e eficaz mesmo após o término ou eventual rescisão do **Contrato**; e,

m) Participar, arcando com os respectivos custos, dos programas de treinamento de Empregados, promovidos e/ou indicados pela **Administradora** e/ou pela Rede a qual pertence à **Marca**, em benefício do **Condo-Hotel**.

§1°. O Síndico, o Subsíndico e qualquer Condômino deverão se abster de assumir a função de qualquer empregado condominial, ou indicar parentes seus ou pessoas de seu interesse particular para exercício de funções ligadas ao Condomínio e/ou ao **Condo-Hotel**, bem como, de exercer atividade comercial dentro do Condomínio e/ou do **Condo-Hotel**, salvo se com a expressa anuência da **Administradora**.

§2°. Adicionalmente às obrigações indicadas no item anterior, compete ao **Condo-Hotel** e aos Condôminos, durante todo o período em que a **Administradora** estiver exercendo a administração do **Condo-Hotel**, cumprir rigorosamente as cláusulas e condições da presente convenção. Além disso, deverá o **Condo-Hotel**, sob a orientação da **Administradora** e naquilo que lhe couber, observar e cumprir com toda e qualquer obrigação direta ou indiretamente relacionada ao uso da **Marca**.

§3°. Ainda em adição às obrigações acima, competirá ao **Condo-Hotel** e/ou a cada um dos Condôminos na proporção de sua cota-parte, para a perfeita execução do objeto do Contrato, quitar: **(a)** todas as verbas pré-operacionais do **Condo-Hotel**; **(b)** as despesas relativas ao IPTU de(s) sua(s) respectiva(s)

unidade(s) autônoma(s); **(c)** as taxas de condomínio extraordinárias do **Condo-Hotel**; e, **(d)** os valores solicitados pela **Administradora** que se mostrem necessários à formação e manutenção do Fundo de Reserva do **Condo-Hotel**, um condominial e um do *Pool*, conforme previsto na Convenção de Condomínio e no Contrato de SCP. Os Condôminos obrigam-se, também, a quitar as taxas de condomínio ordinárias de sua(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s), sempre que houver solicitação da **Administradora**.

CAPÍTULO VIII

DO CONSELHO FISCAL

Art. 41°. Os **Proprietários** terão um órgão de representação perante a **Administradora**, denominado Conselho Fiscal, formado por 03 (três) deles, e deverão nomear entre eles 01 (um) **Proprietário** para que exerça o cargo de Presidente de referido conselho. Os membros desse conselho cumularão a função de conselheiros do Condomínio e terão as seguintes funções:

a) Examinar a escrituração da **Sociedade**, emitindo parecer;

b) Discutir com a **Administradora** qualquer assunto referente à **Sociedade** e que lhes seja submetido, inclusive as contas e demais demonstrações financeiras da **Sociedade** apresentadas pela **Administradora**, e em especial o Plano Operacional Anual elaborado por esta, cabendo-lhes, quando solicitado, dar sua aprovação ou consentimento aos atos a serem praticados pela **Administradora**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

c) Agir como procurador dos **Proprietários** para vistoriar e receber as unidades autônomas de todos os **Proprietários** que não o façam pessoalmente, no caso de extinção da Sociedade que ora se forma;

d) Atuar como representante comum dos **Proprietários** em face da **Administradora**, para todos os efeitos do Contrato;

e) Encaminhar à **Administradora**, na pessoa do Gerente Geral, sempre por escrito e com urbanidade, quaisquer questionamentos, dúvidas ou sugestões relativas às atividades da **Sociedade**, sendo que a **Administradora**, por sua vez, buscará no prazo de 15 (quinze) dias responder, também por escrito, às indagações levantadas;

f) Receber citação em ação ou demanda, em qualquer foro ou instância, que eventualmente venha a ser proposta pela **Administradora** contra os **Proprietários**. Para os fins do aqui previsto as ações ou demandas devem ser de caráter *ut universi*, ou seja, que envolva a universalidade de **Proprietários**, visando a preservação, pela **Administradora**, de suas prerrogativas, notadamente quanto à sua participação nas deliberações sociais, no controle da legitimidade de suas funções de administradora e no cumprimento das disposições deste instrumento. Os poderes aqui conferidos não se estendem às ações ou demandas de caráter *ut singuli*, ou seja, a título individual, que venham a ser intentadas pela **Administradora** contra

determinado **Proprietário** que, para tanto, deverá ser citado nos termos do que dispõe o Código de Processo Civil Brasileiro.

§ 1°. Considerando que os membros do Conselho Fiscal da Sociedade cumularão a função de conselheiros do Condomínio, sua eleição poderá ser feita em Assembleia Geral de Condomínio. Os conselheiros não responderão, individual ou coletivamente, pelas obrigações dos seus representados.

§ 2°. A **Administradora** reunir-se-á com o Conselho Fiscal ao menos uma vez a cada 3 (três) meses, mediante convocação enviada por carta ou *e-mail*.

§ 3°. Das reuniões do Conselho Fiscal lavrar-se-á ata, a fim de que dela conste, de forma sumária, as deliberações havidas e aprovadas por maioria de votos, bem assim para que suas deliberações sejam posteriormente submetidas às Assembleias Gerais. Dessas reuniões a **Administradora** sempre participará, devendo haver justificativa para sua não convocação ou comparecimento.

§ 4°. Aplicam-se ao Conselho Fiscal, no que couber, as regras estipuladas na Convenção Condominial ao Conselho Fiscal condominial, bem como às suas reuniões, as regras abaixo estipuladas para as Assembleia s Gerais.

CAPÍTULO IX

DO SEGURO

Art. 42°. A Edificação será obrigatoriamente segurada contra incêndio ou qualquer outro risco passível de destruição total ou parcial. O seguro será feito perante companhia seguradora idônea, dentro dos valores orçamentários definidos em Assembleia e sua contratação será feita pelo Síndico ou pela Administradora, observando-se as disposições constantes no Contrato de Administração firmado com a Operadora Hoteleira.

CAPÍTULO X

DO FUNDO DE RESERVA

Art. 43°. O Fundo de Reserva destinado ao atendimento das despesas eventuais de interesse do condomínio ocorrerá na forma estabelecida no capítulo "Definições" desta convenção.

§ único. Os depósitos e movimentações do Fundo de Reserva serão contabilizados em rubrica específica e separados em conta bancária remunerada, distinta daquela utilizada para o movimento cotidiano das receitas do Condomínio.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44°. A Assembleia Geral aprovará o **REGIMENTO INTERNO** deste edifício, observando-se o disposto nesta Convenção.

Art. 45°. As benfeitorias e pertenças a serem instaladas nas Unidades Autônomas, deverão, preferencialmente, ser de material incombustível e/ou não propagador de chamas.

Art. 46°. A presente Convenção passa a surtir os devidos efeitos de direito a partir de seu registro no Registro de Imóveis competente e obrigara a todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, bem como aos Usuários, seus empregados e prepostos, inclusive em razão da declaração de sua adesão feita quando da aquisição de suas Unidades Autônomas.

Art. 47°. Não obstante o efeito *erga omnes* que a presente Convenção tem em razão de estar registrada no Registro de Imóveis competente, uma cópia deste instrumento ficará depositada na administração do Empreendimento, para o permanente conheci mento de todos os interessados.

Art. 48°. É permitido a Incorporadora a fixação de placas de bronze ou similar, com suas logomarcas, em área comum condominial, desde que não afronte padrões da Operadora hoteleira, sendo que os Condôminos não poderão retirá-las, cabendo a manutenção da mesma ao Condomínio.

Art. 49°. Fica eleito o Fórum desta Comarca de São Carlos, Estado de São Paulo, com expressa e absoluta renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e seu Anexo.

São Carlos, 24 de maio de 2016.

PROPOSTA ENGENHARIA DE EDIFICAÇÕES LTDA.
Mauro Eduardo Rossit
sócio

ANEXOS:

a) Anexo I - Definições do Acordo Comercial;
b) Anexo II - Manual de Padrões da Marca;
c) Anexo III - Serviços de Assessoria de Implantação (Pré-Operacional Hoteleira);
d) Anexo IV - Móveis, Equipamentos, Itens de Decoração e Utensílios das Áreas Comuns do Condo-Hotel (*"Master List"*);
e) Anexo V - Matriz de Responsabilidade das Partes;

f) **Anexo VI** – Instrumento Particular de Contrato de Serviços de Administração Condominial de Natureza Hoteleira, e anexos;
   a. **Anexo A** - Definições do contrato;
   b. **Anexo B** - Instrumento Particular de Contrato de Sociedade em Conta de Participação (Anexo VII ao Acordo Comercial); e anexos,
      i. ***Anexo 1A*** *– Contrato de Locação;*
      ii. ***Anexo 1B*** *– Termo de Adesão;*
      iii. ***Anexo 2*** *– Relação de Bens e Equipamentos e Normas Gerais para a Aquisição do Mobiliário dos Flats Integrantes do Pool;*
      iv. ***Anexo 3*** *– Termo de Recebimento de Chaves;*
      v. ***Anexo 4*** *– Disposições do Serviço de Reservas;*
      vi. ***Anexo 5*** *– Acordo Comercial para Vendas de Hospedagens e Eventos (Anexo VIII ao Acordo Comercial); e,*
      vii. ***Anexo 6*** *– Contrato de Prestação de Serviços de Tecnologia (Anexo XI ao Acordo Comercial).*
   c. **Anexo C – Contrato de Comodato de Áreas e Equipamentos.**

g) **Anexo VII** – (vide anexo B)
h) **Anexo VIII** – (vide anexo 5)
i) **Anexo XI** – (vide anexo 6)