

MINUTA

DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO “HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO”

MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Carlos Trein Filho, nº 551, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.179.785/0001-81, na forma do seu Contrato Social, na condição de proprietária e incorporadora do empreendimento “HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO”, localizado em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, no bairro Moinhos de Vento, por este instrumento e na melhor forma de direito, estabelece a presente Convenção de Condomínio, mediante as seguintes cláusulas e condições:

SUMÁRIO

Capítulo I	-	Do Objeto.....	fls. 02
Capítulo II	-	Do Terreno.....	fls. 02
Capítulo III	-	Das Características do Empreendimento	fls. 02
Capítulo IV	-	Das Áreas de Uso Comum	fls. 03
Capítulo V	-	Das Partes de Propriedade Exclusiva	fls. 04
Capítulo VI	-	Da Destinação e do Modo de Uso das Diferentes Partes.....	fls. 04
Capítulo VII	-	Da Garagem Condominial.....	fls. 05
Capítulo VIII	-	Da Operadora Hoteleira.....	fls. 06
Capítulo IX	-	Dos Órgãos do Condomínio.....	fls. 07
Seção I	-	Da Administração	fls. 08
Seção II	-	Do Conselho Consultivo.....	fls. 11
Seção III	-	Da Assembleia Geral do Condomínio	fls. 12
Capítulo X	-	Dos Direitos e Obrigações dos Condôminos	fls. 15
Capítulo XI	-	Dos Encargos, Formas e Custeio das Despesas Ordinárias e Extraordinárias.....	fls. 18
Capítulo XII	-	Do Seguro, da Demolição, da Reconstrução, dos Danos e Obras....	fls. 20
Capítulo XIII	-	Do Fundo de Reserva	fls. 22
Capítulo XIV	-	Das Penalidades	fls. 23
Capítulo XV	-	Do Regulamento Interno	fls. 24
Capítulo XVI	-	Das Disposições Finais	fls. 25
Capítulo XVII	-	Do Foro	fls. 26

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Artigo 1º – O Condomínio “HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO” é regido pelas disposições legais pertinentes, em especial pelo Código Civil Brasileiro, pela Lei nº 4.591/64 e modificações posteriores, e pela presente Convenção, que regulará as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

CAPÍTULO II
DO TERRENO

Artigo 2º – O terreno sobre o qual foi construído o Condomínio HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO, acha-se localizado na zona urbana desta Capital, no bairro Moinhos de Vento, no quarteirão formado pelas ruas Dr. Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha, e resultou da unificação dos imóveis objeto das matrículas nºs **70.702** e **100.242**, ambas do Livro nº 2 – Registro Geral – do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS, com a seguinte descrição unificada:

“O prédio nº 591 e o prédio de alvenaria sob nºs 577 e 579 da Rua Dr. Timóteo com suas dependências, benfeitorias, instalações e o respectivo terreno, com área superficial de 1.089,00m², medindo 19,80m de frente a dita rua, por 55,00m de extensão da frente ao fundo, a entestar com o nº 351 da Rua Marquês do Pombal, Edifício Guarita, confrontando, ao norte, com o nº 571 da Rua Dr. Timóteo, propriedade de Yara Maria Sanguin (Matricula nº 65.203), e ao sul, com o nº 597 da Rua Dr. Timóteo, propriedade de Ingride Renata Leke e Oscar Fernando Leke (Matricula nº 151.440). Bairro: Moinhos de Vento. Quarteirão: ruas Dr. Timóteo, Marquês do Pombal, Marquês do Herval e Félix da Cunha.”

CAPÍTULO III
DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Artigo 3º - O Condomínio edilício HOTEL DR. TIMÓTEO MOINHOS DE VENTO tratar-se-á de um empreendimento de destinação não residencial voltada para a hotelaria, composto por uma torre com subsolo, pavimento térreo, 2º pavimento, 6 (seis) pavimentos tipo, além do 9º pavimento. Terá o empreendimento **144** (cento e quarenta e quatro) unidades autônomas “Apartamentos/Suítes” e uma garagem condominial (a “Garagem”).

Artigo 4º – O empreendimento foi concebido e estruturado contemplando a possibilidade de suas unidades autônomas serem de propriedade de um proprietário ou de mais de um proprietário, cada qual titular de uma fração ideal e, nesta condição, então, condômino (os “co-proprietários”).

Parágrafo Primeiro – Os condôminos proprietários das unidades autônomas deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria, (a “Operadora Hoteleira”), para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Condomínio, por meio de uma única estrutura jurídica que assegure a posse de todos os apartamentos/suítes, para que em conjunto sejam utilizadas como meio de hospedagem, assim como as áreas comuns necessárias à prestação dos ditos serviços, que poderão ser cedidas em comodato para exploração de atividades inerentes a atividade hoteleira.

Parágrafo segundo – Os condôminos proprietários das unidades autônomas, fracionadas ou não, obrigam-se, perante o Condomínio e a Operadora Hoteleira, a manter seus cadastros, em especial o seu endereço eletrônico (e-mail), atualizados, considerando que todas as comunicações serão realizadas, basicamente, por meio eletrônico.

Parágrafo terceiro – Caso haja qualquer alteração no cadastro reportado no parágrafo antecedente, deverá o condômino proprietário informar por escrito ao Condomínio e à Operadora Hoteleira, de forma a viabilizar a atualização ocorrida, sob pena das comunicações e notificações enviadas aos endereços cadastrados serem consideradas válidas e efetivadas.

Parágrafo Quarto – O Condomínio possuirá as seguintes áreas:

a) Área real total	5.906,50m ²
b) Área real privativa.....	3.257,68m ²
c) Área real de uso comum de divisão proporcional	2.648,82m ²

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO COMUM

Artigo 5º – Além do terreno onde se assenta a construção do empreendimento, constitui-se propriedade comum dos condôminos, inalienáveis e indivisíveis, além das citadas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64 e no artigo 1.331, § 2º do Código Civil, mais aquelas que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum, as seguintes: a copa de funcionários, os vestiários masculino e feminino, as câmaras frias, a cozinha, a academia, o restaurante, o *back office*, o apoio recepção, o *lobby*, os sanitários do pavimento térreo, a área de

serviço/apoio, a sala de controle e revista, o almoxarifado, a sala de governança, eng. e manutenção, o rack, as salas de T.I., R.H., a sala de administração e gerência, a Garagem, e tudo mais que se destine servir a todas as unidades integrantes do Condomínio, indistintamente, embora omitidas na presente Convenção, mas que por definição legal ou por sua própria natureza devam ter esta qualidade.

CAPÍTULO V
DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Artigo 6º – Constituem partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes a cada condômino ou mais de um, se fracionadas, as unidades autônomas apartamentos/suítes, descritas e caracterizadas no **ANEXO** desta Convenção.

CAPÍTULO VI
DA DESTINAÇÃO E DO MODO DE USO DAS DIFERENTES PARTES

Artigo 7º – O empreendimento destinar-se-á exclusivamente para fins hoteleiros, para o qual se prevê um sistema de prestação de serviços de hotelaria, que deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Parágrafo Primeiro – As unidades autônomas só poderão ser utilizadas para abrigar exclusivamente hóspedes, durante o tempo da respectiva hospedagem que com os mesmos for ajustada e dentro do sistema unificado de administração, de gerência, de exploração e operação hoteleira. Conseqüentemente, **é vedada a utilização das unidades autônomas para quaisquer outros fins que não os exclusivamente hoteleiros**, não sendo permitida, desta forma, a sua utilização para finalidades meramente residenciais, ou para abrigar atividades de escritório, consultório, loja, manufatura, ou indústria, seja pelos condôminos titulares das unidades autônomas, seja por terceiros baseados em qualquer ajuste ou autorização, escrita ou verbal, sob qualquer título jurídico, ainda que pactuados com o respectivos titulares.

Parágrafo Segundo – Considerando as características da Garagem, e o projeto aprovado pela municipalidade, deverá ser adotado o sistema de estacionamento rotativo, para atender ao público em geral e, para tanto, poderá ser contratada pelo Condomínio uma empresa para administrar a operação do sistema rotativo de locação. Outra destinação não poderá ser dada a Garagem, a qual foi estruturada e aprovada para estacionamento de veículos.

CAPÍTULO VII
DA GARAGEM CONDOMINIAL

Artigo 8º – Todas as vagas de estacionamento da Garagem deverão ser destinadas, prioritariamente, para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Hotel, a título oneroso. Os condôminos proprietários de unidades autônomas não poderão utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, e nas mesmas condições ofertadas, nos termos previstos nesta Convenção.

Parágrafo Primeiro – As vagas de estacionamento da Garagem serão utilizadas exclusivamente para guarda de veículos, sendo vedada sua utilização para quaisquer outros fins.

Parágrafo Segundo – Outras normas específicas, além daquelas estabelecidas nesta Convenção de Condomínio, para disciplinar a utilização das vagas da Garagem poderão ser estabelecidas por Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim.

Artigo 9º – Para otimizar o uso das vagas de estacionamento da Garagem, os condôminos deverão ceder, a título oneroso, para empresa gerenciadora de estacionamentos (a “Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, se for o caso, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a esta Convenção que disciplinarão a utilização das vagas da Garagem.

Parágrafo Primeiro – Somente na hipótese de as vagas de estacionamento serem gerenciadas por Operadora de Estacionamento, caso a oferta de vagas seja superior à demanda oriunda dos hóspedes, poderão tais vagas ser destinadas para estacionamento de veículos de terceiros que não sejam hóspedes do Hotel. Neste caso, os veículos deverão ser estacionados por manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento.

Parágrafo Segundo – Na hipótese prevista no parágrafo anterior, terceiros não poderão ter acesso às áreas de estacionamento da Garagem, de modo que o acesso aos veículos lá estacionados deverá ser feito pelos manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento, cabendo a ela zelar pelo cumprimento do disposto neste Parágrafo.

Artigo 10 – Em caso de exploração das vagas de estacionamento da Garagem por Operadora de Estacionamento, caberá a ela contratar os seguros contra roubo e furto cabíveis, além de quaisquer outros que a lei venha a determinar, respondendo a Operadora de Estacionamento por todos e quaisquer danos causados em função do exercício de suas

atividades. A Operadora de Estacionamento também responderá perante o Condomínio e a Operadora Hoteleira por todos os danos causados a terceiros pela utilização das vagas de estacionamento, devendo mantê-los indenidos de quaisquer pleitos, reclamações ou ações que venham a ser apresentados pelos usuários de tais vagas, sejam hóspedes do Hotel ou não.

CAPÍTULO VIII DA OPERADORA HOTELEIRA

Artigo 11 – Fica desde já estabelecido, como condição essencial do Condomínio, que existe entre todos os condôminos uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo Hotel, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo da Operadora Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse mansa e pacífica de todas as unidades autônomas, sendo, por conseguinte, a única entidade a empreender a atividade hoteleira no âmbito do Condomínio.

Parágrafo Primeiro – Os condôminos, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos proprietários de unidade autônoma ou fração desta, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente, serão parte e aderirão aos instrumentos contratuais que viabilizam a exploração do Hotel pela Operadora Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio.

Parágrafo Segundo – Com o fim de administrar seus interesses comuns, os condôminos poderão contratar um *“asset manager”*, o qual fará a interface entre os mesmos e a Operadora Hoteleira que administrará o Hotel.

Artigo 12 – Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das unidades autônomas e áreas comuns do empreendimento, bem como para a administração do Condomínio, fica desde já aprovada e autorizada a contratação a ser feita pela incorporadora Melnick Even Pinheiro empreendimento Imobiliário SPE Ltda. de empresa especializada em operar empreendimentos hoteleiros, e com experiência no mercado, pelo prazo e condições fixadas nos contratos havidos entre o Condomínio e a Operadora Hoteleira.

Artigo 13 – Para a exploração do Hotel poderá ser constituída, conforme formatação a ser proposta pela Operadora Hoteleira, uma sociedade em conta de participação (“SCP”), sendo

a Operadora Hoteleira a sócia ostensiva e os sócios participantes os proprietários das unidades autônomas e das partes ideias destas.

Parágrafo Primeiro – A SCP será constituída pelo prazo de vigência do Contrato de Administração Condominial, e terá como termo inicial, a data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Hotel operando com a marca definida pela administradora hoteleira, nos termos do contratos firmados entre o Condomínio, a Operadora e os sócios Participantes.

Parágrafo Segundo – É vedada aos condôminos proprietários de unidades autônomas, ou de parte ideal das mesmas, a utilização direta de tais unidades. Caso os condôminos queiram utilizar um apartamento/suíte, serão tratados como um cliente/hóspede, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhes alocada a unidade que estiver disponível quando da utilização, não sendo necessariamente, a unidade da qual são titulares.

Artigo 14 – As fachadas, a cobertura, as áreas comuns e as unidades autônomas serão disponibilizadas para a Operadora Hoteleira de forma gratuita para divulgar e promover a sua marca e aquela que o Hotel a ser instalado estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável, o projeto específico de comunicação visual do empreendimento e os termos do Contrato de Administração com a Operadora Hoteleira.

Artigo 15 – A Operadora Hoteleira, salvo disposição contratual contrária, será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e aos visitantes do Hotel, devendo manter o Condomínio e os condôminos a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por hóspedes ou visitantes eleitos por ela.

Artigo 16 – A Operadora Hoteleira poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias, na forma prevista nesta Convenção, bem como poderá convocar os co-proprietários para a realização de Assembleias no âmbito de cada unidade autônoma, sempre que julgar necessário.

CAPÍTULO IX DOS ÓRGÃOS DO CONDOMÍNIO

Artigo 17 – São órgãos do Condomínio:

- I - A Administração;
- II - O Conselho Consultivo; e,
- III - A Assembleia Geral.

Seção I
DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 18 – O Condomínio será administrado por um Síndico, pessoa física ou jurídica, eleito em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de, no máximo, 2 (dois) anos, imediatamente empossado, podendo ser reeleito; por um Subsíndico e um Conselho Consultivo composto por 3 (três) membros e 3 (três) suplentes, todos com mandatos iguais ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembleia que o elege, os quais poderão ou não ser reeleitos. Os membros do Conselho e o Subsíndico deverão ser condôminos do Condomínio. O cargo de Subsíndico poderá deixar de ser preenchido, a critério da Assembleia Geral de condôminos.

Parágrafo Primeiro – O Síndico poderá ser condômino do Condomínio, remunerado ou não, o qual também poderá ser não condômino, contratado, conforme decisão tomada em Assembleia.

Parágrafo Segundo – Poderá a Assembleia instituir outros órgãos administrativos ou de assessoria, constituídos de 3 (três) membros, condôminos, com funções expressamente definidas na mesma Assembleia.

Artigo 19 – Compete ao Síndico, além das atribuições legais:

- a) representar, ativa ou passivamente, o Condomínio perante terceiros, em Juízo e fora dele, e praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites fixados pela lei e por esta Convenção;
- b) exercer a administração interna do Condomínio no que diz respeito a sua vigilância, funcionamento, moralidade e segurança, bem como nos serviços que interessem a todos os condôminos, podendo admitir e despedir empregados, procedendo ao registro desses empregados nos prazos legais, efetuando os correspondentes recolhimentos de tributos e contribuições, previstos em lei, baixando as instruções e detalhes de seus serviços, inclusive quando solicitado por escrito, pela maioria absoluta dos condôminos, fixando-lhes ordenados compatíveis com as funções e dentro da previsão orçamentária do exercício;
- c) cobrar, inclusive judicialmente, se necessário for, quotas de despesas de todos os condôminos e multas e demais encargos estabelecidos nesta Convenção, na Lei e nas deliberações das Assembleias Gerais, dando imediato conhecimento à

Assembleia da existência de qualquer procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio;

- d) prestar contas à Assembleia dos condôminos ao Conselho Consultivo e ao Subsíndico, do exercício findo, com exibição de documentos comprobatórios, enviando cópias dos balancetes a todos os condôminos;
- e) apresentar o orçamento do exercício, que terá por base a data da expedição do habite-se, com o auxílio da Operadora Hoteleira;
- f) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas, apresentando aos condôminos, quando solicitado, a documentação existente em arquivo;
- g) dentro das previsões orçamentárias efetuar a administração das despesas ordinárias, com concorrência e tomada de preços para materiais e serviços contratados, e ainda, ordenar a execução dos mesmos, submetendo previamente à aprovação da Assembleia as despesas extra orçamentárias;
- h) representar o Condomínio junto às repartições públicas e empresas concessionárias de serviços públicos sobre assuntos que disserem respeito ao Condomínio e suas partes comuns;
- i) advertir, verbalmente ou por escrito, o condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e Regulamento Interno;
- j) juntamente com o Presidente do Conselho Consultivo, receber e dar quitação, em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo ou endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc, aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de sua escolha;
- k) efetuar o seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice a previsão da reconstrução do Condomínio no caso de destruição total ou parcial;
- l) acompanhar e tomar conhecimento da contratação de seguros do edifício contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros junto a Operadora Hoteleira;
- m) convocar as Assembleias e resolver os casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente, na lei ou nesta Convenção;

- n) fixar as atribuições do Subsíndico;
- o) dispor dos seguintes elementos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, de tudo devendo constar uma relação na ata de eleição de cada novo Síndico: livro de queixas, ocorrências e sugestões, livro de atas, livro de presença nas Assembleias, fichário de empregados, livro de protocolo, livro de documentação de despesas, registro de proprietários e outros que a prática aconselhar, além do arquivo de documentos de propriedade do Condomínio, como escrituras, plantas das unidades do Condomínio, etc... sendo que os livros acima, deverão ser numerados, abertos e rubricados por quem a Assembleia Geral designar;
- p) dar imediato conhecimento à Assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio.
- q) com a prévia manifestação e autorização da Operadora Hoteleira, aprovar a execução de obras e serviços extraordinários autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias unidades autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações, sempre respeitada a estrutura funcional do empreendimento;
- r) delegar funções administrativas, e outras para a Operadora Hoteleira, considerando as características especiais do empreendimento, cujo destino é hoteleiro, nos termos do artigo 1.348, parágrafo segundo, do Código Civil;

Artigo 20 – As funções administrativas deverão ser delegadas pelo Síndico à Operadora Hoteleira, mediante aprovação de Assembleia Geral dos Condôminos, cuja decisão, será tomada na forma prevista no artigo 34.

Parágrafo Único – No impedimento ocasional do Síndico, as funções de Síndico serão exercidas pelo Subsíndico, sob sua inteira responsabilidade.

Artigo 21 – Das decisões do Síndico caberá recurso para a Assembleia Geral Extraordinária, convocada pelo interessado, nos termos do artigo 28.

Artigo 22 – O Síndico poderá ser destituído por decisão tomada em Assembleia para esse fim especialmente convocada, nos termos do artigo 28.

Artigo 23 – Pelos trabalhos prestados em sua função, o Síndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração, exceto se for contratado.

Parágrafo Único - Também o Subsíndico não receberá do Condomínio qualquer remuneração pelos trabalhos prestados em suas funções.

Artigo 24 – No caso de morte, renúncia ou destituição do Síndico, assumirá as funções de Síndico o Subsíndico, o qual, até vinte dias após assumir as funções do Síndico, convocará Assembleia Geral Extraordinária para proceder à eleição do novo Síndico, que exercerá o mandato até a realização da próxima Assembleia Geral Ordinária.

Seção II DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 25 – O Conselho Consultivo será composto por 03 (três) membros, com mandato igual ao do Síndico e eleitos pela mesma Assembleia que o eleger, podendo referido conselho receber remuneração a ser definida em assembleia, e que será presidido pelo mais idoso de seus membros eleitos. Compete ao Conselho:

- a) assessorar o Síndico e fiscalizar a sua ação nas soluções dos problemas que dizem respeito ao Condomínio;
- b) autorizá-lo a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento ou pela Assembleia Geral Ordinária;
- c) emitir parecer mensal sobre as contas do Síndico, conferindo-as, aprovando-as ou rejeitando-as;
- d) elaborar as normas de conduta e as alterações que forem necessárias para o uso das partes comuns do Condomínio, sem disposições contrárias aos preceitos desta Convenção, a qual obrigará a todos os condôminos, após aprovação em Assembleia.

Parágrafo Primeiro – Pelos trabalhos prestados em suas funções, os membros do Conselho Consultivo e dos demais órgãos administrativos ou de assessoria não receberão do Condomínio qualquer remuneração.

Parágrafo Segundo – No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia geral.

Parágrafo Terceiro – Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia geral será convocada para proceder a nova eleição.

Parágrafo Quarto – Os órgãos administrativos ou de assessoria reunir-se-ão sempre que os interesses do Condomínio exigirem, podendo a reunião ser convocada, pelo Síndico. As decisões desses órgãos serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada a ata respectiva.

Seção III

DA ASSEMBLEIA GERAL DO CONDOMÍNIO

Artigo 26 – Será realizada anualmente uma Assembleia Geral Ordinária, findo cada exercício, convocada pelo Síndico e/ou pela Operadora Hoteleira, sendo ela soberana para resolver todo e qualquer assunto de interesse do Condomínio, suas dependências e instalações, à qual caberá principalmente:

- a) fixar o orçamento do ano em início;
- b) eleger o Síndico, o Subsíndico e o Conselho Consultivo;
- c) aprovar as resoluções do Síndico e do Conselho Consultivo;
- d) decidir sobre assuntos de interesse geral, além de outras matérias inscritas na ordem do dia;
- e) aprovar as contas do exercício anterior.

Parágrafo Primeiro – A convocação da Assembleia Geral poderá ser efetuada:

- a) pelo Síndico, e
- b) se o Síndico não convocar, pela Operadora Hoteleira, nos termos fixados nesta Convenção, ou ainda pelos condôminos que representem no mínimo um quarto (1/4) dos votos do Condomínio.

Parágrafo Segundo – Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, e em segunda convocação, 30 (trinta) minutos depois, com qualquer número de presentes.

Parágrafo Terceiro - As reuniões serão dirigidas por uma mesa presidida pelo condômino que for escolhido pela maioria dos presentes e secretariada por pessoa condômina ou não, de livre escolha do presidente eleito.

Artigo 27 – As reuniões ordinárias e extraordinárias serão convocadas mediante edital assinado pelo Síndico e colocado em local visível por todos e enviado por carta registrada ou sob protocolo, a cada condômino, com antecedência mínima de oito dias da data fixada para a sua realização e só tratará dos assuntos mencionados no edital de convocação. O edital também indicará o dia, hora e local da reunião.

Artigo 28 – Deverá ser obedecido, conforme a matéria, o seguinte quórum para deliberação em Assembleia geral, desde que, sempre, tenha a matéria constado da convocação:

a) Por unanimidade das frações ideais:

- a.1) na aprovação de modificações na estrutura e demais partes comuns do Condomínio como um todo e na votação sobre despesas extraordinárias daí decorrentes;
- a.2) nas deliberações que visem a alterações no destino, uso e fruição do Condomínio, das unidades autônomas e das partes de uso comum;

b) Pela metade mais uma das frações ideais:

- b.1) nas deliberações que tenham por objeto o direito de propriedade dos condôminos, em caso de reconstrução, demolição ou desapropriação;

c) Por 2/3 (dois terços) dos condôminos:

- c.1) para reformar esta Convenção e o Regimento Interno;
- c.2) para decidir sobre obras voluptuárias e sobre as despesas dela decorrentes;
- c.3) para deliberar sobre obras voluptuárias de interesse da totalidade do Condomínio e sobre as despesas delas decorrentes;
- c.4) para decidir sobre obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização;

d) Por maioria absoluta dos condôminos:

- d.1) para destituir o Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo;

e) Por maioria simples dos condôminos:

- e.1) para deliberar sobre obras úteis de interesse da totalidade do Condomínio e sobre as despesas delas decorrentes;
- e.2) para decidir sobre benfeitorias necessárias no Condomínio e votar sobre despesas extraordinárias delas decorrentes;
- e.3) para eleger o Síndico, os Subsíndicos e os membros do Conselho Consultivo;

- e.4) para aprovar a utilização do fundo de reserva;
- e.5) para decidir sobre outras matérias que não exijam “quorum” qualificado.

Artigo 29 – As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio, importando o silêncio em anuência, nos termos do artigo 111 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 30 – As decisões referentes às modificações desta Convenção e as modificações das partes comuns só poderão ser tomadas em Assembleia especialmente convocada para tal fim, observando o quórum estabelecido nesta Convenção e em Lei para os fins ora descritos.

Artigo 31 – As atas das Assembleias serão registradas em atas no livro próprio, lavradas pelo secretário da mesa que dirigir a reunião respectiva, cujas folhas serão rubricadas pelo presidente da Assembleia, cujas atas deverão ser assinadas por todos os componentes da mesa. Nos oito dias subsequentes, deverão ser encaminhadas cópias a todos os condôminos, por carta registrada, ou sob protocolo.

Artigo 32 – Os condôminos poderão fazer-se representar nas reuniões por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração ter data de validade, firmas reconhecidas e ser apresentado no início da Assembleia.

Parágrafo único – A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Artigo 33 – Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino.

Parágrafo Primeiro – Em relação as unidades que pertençam a mais de um proprietário, tomar-se-ão os votos de cada um dos co-proprietários, isoladamente, de acordo com a fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada um deles.

Parágrafo Segundo – Os condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas de condomínio, bem como respectivos reajuste monetário, juros e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações e, se não obstante a proibição deste parágrafo, votarem nas Assembleias, os seus votos serão nulos.

Artigo 34 - A Assembleia Geral Ordinária se reunirá anualmente, na primeira quinzena do mês de março, em data fixada pelo Síndico, sendo presidida por um condômino eleito na mesma oportunidade, o qual designará secretário, que poderá ser condômino ou funcionário da empresa a quem o Síndico tenha delegado as funções administrativas.

Parágrafo Único - Se o Síndico não fixar data da Assembleia Geral Ordinária até o dia 28 do mês de fevereiro, esta poderá ser marcada pelo Conselho Consultivo ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.

CAPÍTULO X DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 35 - São direitos dos condôminos:

- (a) dispor da respectiva unidade autônoma para fins de exploração hoteleira, observadas as restrições à transferências da respectiva fração ou da totalidade da unidade autônoma a que esteja sujeito, cabendo-lhe, inclusive, cientificar e obter a anuência do adquirente sobre a destinação específica e restrições a livre utilização das unidades autônomas, previstas nesta Convenção;
- (b) comparecer às Assembleias Gerais, bem como convocá-las pela forma disposta nesta Convenção, qual seja, condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos do Condomínio, e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- (c) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo, observadas as disposições desta Convenção de Condomínio;
- (d) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- (e) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Operadora Hoteleira;
- (f) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do Condomínio e pedir esclarecimentos à Operadora Hoteleira ou ao Síndico.
- (g) Receber a rentabilidade do Hotel e da Garagem em acordo com a sua fração ideal;

(h) Deliberar, quando for o caso, medidas que busquem aumentar a rentabilidade do Hotel, a exemplo da instalação de um *rooftop* na laje da cobertura, desde que aprovado pelos órgãos e autarquias competentes, e em Assembleia específica, ficando dita instalação sob responsabilidade exclusiva dos condôminos, inclusive quanto aos custos daí provenientes.

Artigo 36 – Igualmente, todos os condôminos se obrigam a:

(a) destinar sua fração ideal ou a totalidade de sua unidade autônoma à operação hoteleira mencionada nesta Convenção de Condomínio, de acordo com a estrutura funcional do empreendimento;

(b) não mudar a forma externa da sua unidade autônoma, bem como não modificar a fachada nem a distribuição interna dos compartimentos de sua unidade autônoma;

(c) não vender, sem oferecer aos demais condôminos que sejam co-proprietários da sua unidade autônoma, fazendo constar as obrigações, restrições e proibições constantes desta Convenção de Condomínio no respectivo instrumento de venda e compra, inclusive no que diz respeito aos demais contratos no âmbito do Hotel;

(d) concorrer nas despesas do Condomínio, na forma do estabelecido no artigo 1.336 inciso I do Código Civil e do artigo 1.340, na medida que necessário;

(e) manter atualizado seu endereço, inclusive o seu endereço eletrônico, constantes nos registros e/ou cadastros do Condomínio e da Operadora Hoteleira.

(f) autorizar o acesso da Incorporadora e/ou construtora às áreas do Condomínio, mesmo após a conclusão das obras e entrega do empreendimento, se necessário for, com o fim de providenciar o monitoramento/adoção de providências de cunho ambiental;

(g) não interferir, sem motivação, na regular exploração hoteleira de sua unidade autônoma ou fração desta, pela Operadora Hoteleira;

(h) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas ou frações destas, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora Hoteleira;

(j) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre as unidades autônomas e áreas de uso comum do Hotel, envidando, também, seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

(k) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

(l) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do empreendimento, enquanto durar os contratos com ela celebrados;

(m) não dar instruções diretas aos empregados e colaboradores que atuem na manutenção ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

(n) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva unidade ou fração de unidade autônoma, segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa, transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação, sempre observado as disposições dos referidos contratos.

Artigo 37 – É vedado a qualquer condômino:

(a) realizar quaisquer obras em sua unidade autônoma ou nas áreas comuns, exceto quando expressamente autorizado pelo Síndico;

(b) usar diretamente sua unidade autônoma, sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela;

(e) dar a Unidade Autônoma destinação diversa da finalidade hoteleira do Condomínio;

(f) transferir a posse da sua fração ou totalidade de sua unidade autônoma a outra Operadora Hoteleira que não aquela reconhecida em Assembleia Geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Condomínio, ou de qualquer forma permitir a outra Operadora Hoteleira a exploração comercial de sua unidade autônoma; e

(g) embaraçar ou ocupar as partes comuns, inclusive mediante a utilização direta de vagas de estacionamento da Garagem, sem a observância das condições e preços impostos pela Operadora de Estacionamento.

Parágrafo Primeiro: Para os efeitos desta Convenção de Condomínio e em especial deste Capítulo, entende-se por condômino tanto o titular do domínio como o titular de direito aquisitivo de fração e/ou da totalidade de unidade autônoma, de forma que, considerando as características do empreendimento, o mero ocupante não terá qualquer representação perante o Condomínio.

Parágrafo Segundo: Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência total ou parcial da propriedade, os adquirentes ou co-adquirentes, ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência à mesma seja feita no contrato público ou particular através do qual se efetive a transferência e aquisição da propriedade ou da posse.

CAPÍTULO XI
DOS ENCARGOS, FORMAS E CUSTEIO DAS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 38 – Cada condômino concorrerá para todas as despesas do Condomínio de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota nos primeiros 10 (dez) dias do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo. Ressalvando-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias indicar a necessidade do parcelamento da arrecadação, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico e, conforme o caso, pela Assembleia Geral. A data de recolhimento das taxas condominiais, fixada para os primeiros 10 (dez) dias do mês é meramente sugestiva e poderá ser modificada ou até mesmo diferida, pela Operadora Hoteleira em razão das necessidades operacionais e de caixa do condomínio

Parágrafo Único: Em razão da estrutura contratual do Hotel, determinadas despesas ordinária e extraordinárias, específicas e não específicas, do Condomínio, relacionadas e decorrentes da operação do Hotel, poderão ser contratualmente atribuídas para a Operadora Hoteleira, a qual deverá assumir a responsabilidade pelos seus pagamentos.

Artigo 39 - Constituem despesas ordinárias as relativas às áreas do Condomínio que sejam comuns a todos os condôminos, quais sejam:

- (a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do Condomínio;
- (c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;

- (d) a remuneração do Síndico, se for o caso;
- (e) salários dos empregados do Condomínio, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, se houver;
- (f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do Condomínio e suas instalações de uso comum, notadamente as fachadas;
- (g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos; e
- (h) outras despesas autorizadas pelo Síndico, Operadora Hoteleira ou pela Assembleia Geral.

Artigo 40 – Constituem despesas gerais extraordinárias, a saber:

- (a) indenizações, multas, custas processuais, taxas judiciárias e honorários advocatícios, sobre os quais o Condomínio venha a ser condenado no pagamento, em virtude de ações intentadas pelo Poder Público ou terceiros;
- (b) obras e reformas indispensáveis à manutenção e à estrutura integral do Condomínio; e
- (c) acréscimos de construções, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do Condomínio.
- (d) demais despesas não previstas em orçamento, mas que pelo vulto, se tornem necessárias no curso do exercício para evitar a redução ou a solução de continuidade das atividades do Condomínio e da operação hoteleira.

Artigo 41 – Entendem-se como despesas específicas dos titulares de frações ideais ou da totalidade de uma ou mais unidades autônomas, e que deverão ser arcadas pelos referidos titulares, salvo estipulação diversa ajustada em contrato próprio entre os condôminos e a Operadora Hoteleira:

- (a) consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás, conforme apurado nos respectivos medidores, ligados às instalações comuns ou às instalações das respectivas concessionárias;
- (b) obras e reformas indispensáveis à manutenção e à estrutura integral da respectiva unidade autônoma.
- (c) seguro das benfeitorias e mobiliário das partes privativas;

(d) Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU da Unidade Autônoma;

Artigo 42 – Consonante previsto no artigo 1.315 do Código Civil Brasileiro “o condômino é obrigado, na proporção de sua fração ideal, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”.

Parágrafo Único – O condômino que aumentar as despesas comuns por sua exclusiva conveniência ficará responsável pelo excedente que motivar.

Artigo 43 – O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do Condomínio, a fim de serem objeto de deliberação da Assembleia Geral Ordinária, podendo tal providência ficar a cargo da operadora hoteleira.

Parágrafo Único – A previsão poderá ser revista e majorada por deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, se julgada insuficiente para cobrir as despesas do Condomínio.

Artigo 44 – A receita do Condomínio será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias não aportadas pelos condôminos, para as quais sejam insuficientes o montante do fundo de reserva.

Artigo 45 – Na eventualidade de existência de débitos condominiais, o Condomínio poderá cobrar judicialmente ou extrajudicialmente apenas do co-proprietário que estiver inadimplente, salvo se de forma diferente determinar o Poder Judiciário, com multas juros e correção monetária.

CAPÍTULO XII

DO SEGURO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTRUÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 46 – O Condomínio é obrigado a proceder ao seguro no prazo legal, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra riscos de incêndio e outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio, discriminando-se, uma a uma, as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro da sua unidade para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que,

porventura realize na sua unidade, e, neste caso, pagará diretamente à Companhia Seguradora, o prêmio correspondente ao aumento feito.

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

Parágrafo Segundo - No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado, preferencialmente, na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns e o saldo, se houver, rateado entre os condôminos afetados pelo sinistro.

Parágrafo Terceiro – Em razão da estrutura contratual do Hotel, a contratação dos seguros previstos neste capítulo poderá ser atribuída à Operadora Hoteleira, a qual deverá assumir a responsabilidade pelos seus respectivos pagamentos, em acordo com o quanto restar contratado com a mesma.

Artigo 47 - É vedado aos condôminos, ocupante e empregados causar danos às partes comuns do Condomínio, e aqueles porventura causados deverão ser indenizados por quem os causar, ficando também a cargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou a qualquer das demais unidades do Condomínio, forem causados por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daquele que se descuidar do conserto de sua unidade, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

Artigo 48 – Os condôminos são responsáveis pelos danos e estragos praticados nas partes comuns do Condomínio ou nas unidades de outros condôminos, pelos locatários ou ocupantes de suas unidades.

Artigo 49 - As modificações a serem feitas nas coisas de propriedade exclusiva de cada condômino deverão ser previamente comunicadas aos demais condôminos, por intermédio do síndico, sendo por este autorizadas, desde que não afetem a solidez do Condomínio, nem contrariem as disposições legais e as da presente Convenção, caso em que qualquer dos condôminos poderá se opor à sua realização.

Artigo 50 – O condômino, em cuja unidade forem realizadas obras, será responsável pela perfeita limpeza dos locais por onde transitarem materiais de construção ou entulhos, os quais não poderão ser depositados sem anuência do Síndico, em qualquer espaço de uso comum, correndo por sua exclusiva conta e risco os ônus ou prejuízos que resultarem nas partes em razão do transporte dos mencionados materiais de construção e entulhos ou das obras propriamente ditas. Os entulhos deverão ser ensacados e armazenados pelo

condômino, dentro de sua unidade autônoma e retirados em dia e hora previamente determinados pelo Síndico.

Artigo 51 – As obras de reformas, transformações ou modificações nas unidades, ou nas áreas de uso comum que interessem à harmonia das fachadas externas, internas ou laterais, bem como quaisquer outras não previstas nesta Convenção, necessitarão de consenso unânime dos condôminos a ser manifestado em Assembleia, bem como aprovação dos Poderes Públicos competentes.

Parágrafo Único – Quanto a realização das obras, aplicar-se-ão as disposições contidas no Artigo 1.341, incisos I,II e seus parágrafos 1º ao 4º do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XIII DO FUNDO DE RESERVA

Artigo 52 – Fica criado o Fundo de Reserva de Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, o qual será constituído das seguintes parcelas:

- a) pelos juros moratórios e multas previstas nesta Convenção;
- b) pelo saldo do orçamento verificado no fim de cada exercício;
- c) 05% (cinco por cento) da contribuição mensal de cada condômino;
- d) rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva.

Parágrafo Único – A Operadora Hoteleira deverá ter acesso ao Fundo de Reserva Condominial para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência, quando necessário, devendo, no entanto, justificar a necessidade de utilização de tais recursos e detalhar a ocorrência das condições para tanto, bem como fazê-lo dentro dos princípios da modicidade e sempre dentro de valores e condições de mercado.

Artigo 53 - As parcelas referentes ao Fundo de Reserva serão utilizadas de acordo com decisão tomada em Assembleia Geral dos condôminos, conforme o quorum estabelecido no artigo 28.

CAPÍTULO XIV
DAS PENALIDADES

Artigo 54 - A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer dos artigos desta Convenção e do Regimento Interno, tornará o condômino infrator passível de advertência escrita pelo Síndico que, se não atendida no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) das despesas ordinárias atribuídas à sua unidade no mês anterior, sem prejuízo das perdas e danos que se apurarem.

Artigo 55 - O condômino, ou possuidor, que reiteradamente não cumprir com seus deveres perante o Condomínio, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independente das perdas e danos que se apurem.

Artigo 56 - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

Artigo 57 - O atraso no pagamento de qualquer quantia acarretará imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o índice do mês anterior ao mês inicialmente previsto para seu pagamento e como índice-reajuste o índice do mês anterior ao mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata die", acrescido dos juros de mora mensais correspondentes ao percentual em vigor para mora do pagamento de imposto devidos à Fazenda Pública, contados dia a dia, e da multa de 2% (dois por cento), sendo que as penalidades moratórias incidirão sobre o valor principal corrigido monetariamente.

Parágrafo Único - Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável a esses casos, haverá sua imediata substituição por outro índice indicado pelo Síndico, "ad referendum" da Assembleia Geral.

Artigo 58 - Em caso de alienação ou de compromisso de alienação da unidade autônoma, o condômino alienante se obriga a cientificar o Condomínio, caso em que os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será, então, responsável pelo seu pagamento, nos termos do artigo 1.334, §2º, do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XV
DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 59 – O Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos, devendo ser cumprido e respeitado por todas as pessoas, condôminos e ocupantes do edifício, a qualquer título, suas famílias e empregados . Ficam, desde já, acrescentadas às normas de caráter regimental desta Convenção as seguintes disposições:

(a) as chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do empreendimento ficarão sempre em poder da Operadora Hoteleira, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência das chaves em locais que não aqueles determinados pela Operadora Hoteleira ou pelo Síndico e/ou seus representantes no prédio, devendo existir sempre na portaria ou sala de administração duplicata das mesmas para uso em caso de urgência;

(b) a correspondência para os apartamentos/suítes, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, etc... deverão ser entregues aos respectivos destinatários, pela recepção, em periodicidade programada pela Operadora Hoteleira;

(c) além das atividades decorrentes da natureza do empreendimento, a critério da Operadora Hoteleira, é vedada a entrada nas dependências do edifício, sem licença daquela, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, assim como de pessoas com fim de angariar donativos e semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.;

(d) o ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, somente poderá ser feita pela entrada e elevador de serviço, salvo impedimento à sua utilização, e/ou autorizações especiais;

Artigo 60 – Havendo necessidade de complementar o Regulamento Interno, para atender aos interesses da coletividade condominial, deverão ser elaboradas e/ou alteradas regras pelo Síndico e aprovadas por maioria simples (Lei 10.931 de 2.08.04) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos/suítes integrantes do Condomínio, presentes na Assembleia Geral, especialmente convocada. Considerar-se-á nula, de pleno direito, qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

CAPÍTULO XVI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 61 - No sentido de ser preservada a harmonia do empreendimento, e tendo em vista dar continuidade administrativa, até a realização da primeira Assembleia Geral Ordinária, a administradora será indicada pela INCORPORADORA, que fica investida de todos os poderes necessários para, em nome do Condomínio, representá-lo no devido contrato.

Artigo 62 – A herança será representada perante o Condomínio pelo inventariante, ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Artigo 63 – A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino, será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

Artigo 64 – O Síndico fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento entre os condôminos e empregados para prevenção de incêndio do Condomínio.

Artigo 65 – Esta Convenção só poderá ser modificada pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, reunidos em Assembleia regularmente convocada para tal fim; para a reforma do Regimento Interno do Condomínio o *quorum* será de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Artigo 66 – Fica assegurado à Incorporadora, enquanto houver Unidades Autônomas à venda no Condomínio e até o início da operação do Hotel, o direito de manter, ao seu critério, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes comuns pelos corretores enquanto estiverem trabalhando.

Artigo 67 – À incorporadora do empreendimento fica assegurado o direito de manter o seu logotipo ou outro sinal indicativo de seu nome e atividade empresarial, no top do empreendimento e/ou em outro local de visibilidade importante, a serem oportunamente definidos por ela, sujeitando-se aos trâmites legais, despesas de implantação, energia elétrica, manutenção periódica e o desenvolvimento das apólices de seguros correspondentes.

Artigo 68 – A tolerância quanto a algum atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, em ocasião oportuna, das comunicações nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, que poderão ser aplicadas a qualquer tempo, caso permaneçam, as suas causas.

Artigo 69 – O Condomínio e a Operadora Hoteleira, desde que tenham agido com a diligência necessária no desempenho de suas atribuições, não serão responsáveis:

(a) por prejuízos sofridos em função de furtos ou roubos ocorridos em qualquer das dependências do Edifício, inclusive no interior das Unidades Autônomas;

(b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos;



(c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do Condomínio.

Capítulo XVII

DO FORO

Artigo 70 - Para dirimir qualquer controvérsia com base na presente convenção, será competente o foro da Cidade de Porto Alegre.

Porto Alegre, 21 de março de 2019.



MELNICK EVEN PINHEIRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

