

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO VISTA AZUL, RESIDENCIAL E MEETING CENTER
INSTALAÇÃO - APROVADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE 18/08/2016

Pelo presente instrumento particular, o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.040.328/0001-25, com sede na Rodovia BR 262, Km 89, s/nº, Pedra Azul, Domingos Martins, ES, CEP 29.278-000, nas pessoas dos proprietários das unidades autônomas, nos termos da Assembleia Geral de instituição de convenção condominiais realizada em 18/08/2016, estatuem a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**, nos termos da Lei nº 4.591/64 e dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil, ficando a ela vinculados e sujeitos, todos os condôminos, sucessores, dependentes, serviçais, locatários, cessionários, ocupantes e visitantes do Empreendimento “VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER”, situado na BR 262, km 89, Pedra Azul, Distrito de Aracê no Município de Domingos Martins-ES, objeto da matrícula n.º 6.401 no cartório do 1º Ofício da Comarca de Domingos Martins-ES, que se descreve e caracteriza pela área rural medindo 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) e o perímetro de 1.241,87 metros lineares, e, limitando-se com imóvel pertencente a Florentino Modolo, através duma rodovia, com 194,50 + 123,70 + 120,20 metros lineares com imóvel pertencente a Álvaro Manuel da Silva Atoso com 178,00 + 233,00 metros lineares, com quem de direito, 30,87 metros lineares e com estrada de rodagem com 71,00 metros lineares, terreno este desmembrado do imóvel matriculado sob o n.º 571 (Av. 10.571, pág. 372 do livro 2-C) e cadastrado no INCRA sob o n.º 504.033.000.078-3, com área de 33,90 há., o módulo fiscal de 18,0 há., 0,23 módulos fiscais e fração mínima de parcelamento de 3,0 há., sem benfeitorias.

O mesmo será constituído por uma edificação de 5 pavimentos mais 2 pavimentos de subsolo e 1 pavimento de cobertura, distribuídos em 3 alas, Norte, Central e Sul, constituindo um condomínio de 229 unidades habitacionais formado por 113 unidades hoteleiras (UH) que constituirão um Pool hoteleiro, que será operado, conforme previsto nesta Convenção, por uma empresa especializada em Hotelaria, e por mais 116 unidades de Apart Hotel (UAH) além, das áreas de uso comum às unidades hoteleiras do Pool e às unidades de apart hotel.

PARTE I

DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

CLÁUSULA PRIMEIRA – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

1.1 O CONDOMÍNIO será construído, de acordo com o projeto modificativo aprovado pela Prefeitura Municipal de Domingos Martins, no município de Domingos Martins – E. Santo, em 30 de agosto de 2012, conforme alvará de licença de construção n.º 012/2013 expedido em 28/05/2013, e revisões subsequentes.

1.2 O condomínio “Vista Azul Residencial e Meeting Center” será constituído por 1 (uma) edificação única e indissociável, de uso misto, residencial e comercial, composto por 229 (duzentos e vinte e nove) unidades habitacionais individuais e distintas, e mais diversas áreas de uso comum de circulação e serviços, de conforto e lazer, 2 piscinas frias e 2 aquecidas, 1 quadra de tênis de saibro descoberta, além de 1 restaurante, 1 bar, 1 loja, 4 salas de reuniões e 1 meeting Center para 300 pessoas e 180 vagas de estacionamentos descobertos e rotativos, totalizando uma área real construída de 17.964,57 m² distribuídos em 5 Pavimentos mais 2 subsolos e 1 Área Técnica/Mirante. Os Pavimentos são divididos em 3 (três) Alas (Norte, Centro e Sul), que serão submetidas ao mesmo regramento geral.

1.3 Todas as demais informações e acabamentos sobre a edificação para o arquivo no registro de imóveis, lei 4.591 de 16/12/64, art. 32, encontram-se dispostas no memorial de incorporação do CONDOMÍNIO e especificadas nos quadros I a VIII, NBR-12721, anexo ao presente instrumento.

1.4 A incorporação, construção e vendas do empreendimento, são de responsabilidade da Vista Azul Negócios Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 16.686.216/0001-92, com endereço à Rua XV de Novembro, 361, sala 2, Praia da Costa – Vila Velha – ES, CEP: 29.101-045.

CLÁUSULA SEGUNDA – DEFINIÇÕES

2.1 Para os efeitos deste instrumento prevalecem às definições e conceitos abaixo:

1) Convenção: É o conjunto de normas regulador da co-propriedade;

2) Empresa Operadora ou Administradora: é a empresa contratada para administrar o Condomínio, exercendo a administração do Edifício, além de gerenciar e operar o Pool;

3) POOL: é o conjunto ou grupo de unidades autônomas (UH) que integra o sistema associativo de hotelaria do Edifício, com o objetivo de conseguir a utilização solidária dessas mesmas unidades autônomas, para cessão de uso a terceiros a título oneroso, administrado e explorado em regime de hotelaria sob representação e gerenciamento da Empresa Operadora;

4) Poolista: é o Condômino ou Proprietário que participa do Pool;

5) Usuário: é o efetivo ocupante ou morador a qualquer título da unidade autônoma, em princípio, será o ocupante temporário na qualidade de hóspede para o Pool hoteleiro. Para as unidades residenciais serão os proprietários, convidados ou locatários;

6) Proprietário: é o dono da unidade autônoma ou titular dos direitos de compra da mesma;

7) Hóspede: é o morador temporário da unidade autônoma integrante do Pool, com base em contrato de hotelaria.

8) Inquilino (Locatário): é o morador da unidade autônoma residencial, com base em contrato de locação ajustado com o proprietário, desde que respeitadas as regras definidas no Regimento Interno do Condomínio.

9) Unidade autônoma ou apartamento: é uma parte do Edifício considerada de propriedade e uso exclusivo de uma pessoa física ou jurídica.

10) SCP – Sociedade em Conta de Participação, constituída para formalizar o Pool, onde os condôminos ou proprietários serão os participantes (sócios ocultos) e a Empresa Operadora ou Administradora será o sócio ostensivo, única responsável por todas as operações do Pool.

11) BRISTOL VISTA AZUL é nome fantasia que poderá ser utilizado pelo Condomínio do Edifício VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER, objeto desta instituição e convenção.

2.2 Toda vez que esta Convenção faz menção a Condômino ou Condôminos deve-se considerar:

- 1) No que se refere ao uso e utilização de unidade autônoma, e áreas de propriedade e uso comuns, as regras se estendem ao usuário e por este devem ser obedecidas;
- 2) No que se refere ao direito de propriedade, as regras aplicam-se somente ao proprietário;
- 3) Usuário não proprietário de unidade autônoma não tem direito a qualquer representação perante o Condomínio;

2.3 O Condomínio é composto de duas partes distintas, a saber:

- 1) Uma: constituída de propriedade e uso comum, inalienável e indivisível, indissoluvelmente vinculada às partes de propriedade e uso exclusivo;
- 2) Outra: constituída de propriedade e uso exclusivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – PARTES COMUNS E DE USO EXCLUSIVO DO EMPREENDIMENTO

3.1 Constituem partes e equipamentos comuns de todo o Condomínio aqueles previstos no art. 3º da Lei Federal n.º 4.591/64, quais sejam, as áreas tidas como inalienáveis e indivisíveis que, por sua natureza ou função, sejam de uso comum do CONDOMÍNIO, especialmente o seguinte: o terreno, as fundações, as áreas internas de ventilação, as vigas e pilares, as partes externas das paredes perimetrais, os ornamentos de fachadas, pistas de acesso à edificação, áreas de estacionamento, áreas de acesso e de carga e descarga, vagas de embarque e desembarque, espaço destinado para lixo, área verde permeável, caixas d'água e todas as demais partes e instalações de proveito ou finalidades comuns a todos os condôminos do BRISOL VISTA AZUL.

3.2 Constituem, ainda, partes comuns: o lobby com recepção, área administrativa, rouparia, circulação e hall social, áreas de serviços, elevadores sociais e de serviço, caixas de escadas e elevadores, quadra descoberta poliesportiva, piscinas frias e aquecidas, saunas, salas de massagens, sanitários masculinos e femininos, sala de jogos, sala de Kids, academia, bar, restaurante, mirante, salas de reuniões, Meeting Center (Centro de Convenções), cômodos técnicos de instalações, instalações sanitárias sociais, vestiário masculino e feminino para funcionários, portaria de serviços além de área verde permeável, espaços destinados para

gás, subestação elétrica abrigada, laje de cobertura, calhas, equipamentos de aquecimento d'água, equipamentos de ar condicionados e bombas hidráulicas.

3.3. (excluído na Assembleia Geral de 25/05/2019)

CLÁUSULA QUARTA – PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA DOS CONDÔMINOS

4.1. São consideradas partes de propriedade exclusiva dos condôminos do CONDOMÍNIO, as 229 (duzentos e vinte e nove) unidades habitacionais autônomas.

4.2. As 229 (duzentos e vinte e nove) unidades habitacionais discriminadas no item 4.1, acima possuem as seguintes áreas:

TIPO DE UNIDADE	NUMERO DOS APARTAMENTOS	QTD UNID	AREA PRIVATIVA TOTAL/UN	AREA DE USO COMUM/UN	AREA REAL TOTAL/UN	COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE / UNIDADE
UAH 01	001 a 009	9	40,92	46,83	87,75	0,0048941221
UAH 02	10	1	38,71	44,30	83,01	0,0046298013
UAH 03	11	1	52,19	59,73	111,92	0,0062420390
UAH 04	15	1	70,05	80,17	150,22	0,0083781343
UAH 05	012 e 014	2	43,45	49,73	93,18	0,0051967157
UAH 06	13	1	43,94	50,29	94,23	0,0052553208
UAH 07	16	1	45,22	51,75	96,97	0,0054084116
UAH 08	17	1	50,12	57,36	107,48	0,0059944624
UH 09	101 a 117 (IMPARES C/ VARANDA EXTERNA)	9	55,19	63,16	118,35	0,0066008456
UH 10	201 a 217, 301 a 317, 401 a 417 (IMPARES COM SACADA INTERNA), 102 a 118, 202 a 218, 302 a 318 e 402 a 418 (PARES COM SACADA INTERNA)	63	28,99	33,18	62,17	0,0034672679
UAH 11	119 e 131, 219 e 231, 319 e 331, 419 e 431 (COM VARANDA INTERNA)	8	49,22	56,33	105,55	0,0058868204
UAH 12	121 e 129, 221 e 229, 321 e 329, 421 e 429 (COM VARANDA INTERNA)	8	55,82	63,88	119,70	0,0066761950
UAH 13	120 e 128 (COM SACADA EXTERNA)	2	31,85	35,35	67,20	0,0036945121
UAH 14	220 e 228, 320 e 328, 420 e 428, 502 e 510 (COM SACADA EXTERNA)	8	31,61	35,22	66,83	0,0036801598
UAH 15	133 a 147 (IMPARES C/ VARANDA INTERNA)	8	53,00	60,66	113,66	0,0063389168
UH 16	130 a 144, 230 a 244, 330 a 344 e 430 a 444 (PARES COM SACADA INTERNA)	32	31,58	36,14	67,72	0,0037770376
UAH 17	223 e 227, 323 e 327, 423 e 427 (COM SACADA EXTERNA)	6	30,93	34,44	65,37	0,0035988303
UAH 18	225, 325 e 425 (COM SACADA EXTERNA)	3	30,06	33,44	63,50	0,0034947764
UAH 19	222 e 226, 322 e 326, 422 e 426, 504 e 508 (COM SACADA EXTERNA)	8	29,96	33,33	63,29	0,0034828162
UAH 20	224, 324, 424 e 506 (COM SACADA EXTERNA)	4	36,07	40,32	76,39	0,0042135856
UAH 21	233 a 247, 333 a 347, 433 a 447 (IMPARES COM VARANDA INTERNA)	24	43,47	49,75	93,22	0,0051991078
UAH 22	349 a 353, 449 a 453 (IMPARES COM VARANDA INTERNA)	6	33,69	38,56	72,25	0,0040293982
UAH 22A	249 a 253 (IMPARES COM VARANDA INTERNA)	3	40,69	46,57	87,26	0,0048666136
UAH 23	246 a 250, 346 a 350, 446 a 450 (PARES COM SACADA INTERNA)	9	24,49	28,03	52,52	0,0029290580
UAH 24	501	1	86,16	98,61	184,77	0,0103049258
UAH 24A	509 (COM VARANDA EXTERNA)	1	97,62	105,17	202,79	0,0109902464
UAH 25	252,352 e 452 (COM SACADA INTERNA)	3	26,41	30,23	56,64	0,0031586942
UAH 26	355 e 455 (COM BAY WINDOW E SACADA INTERNA)	2	35,61	40,75	76,36	0,0042590345
UAH 26A	255 (COM BAY WINDOW E SACADA INTERNA)	1	42,61	48,77	91,38	0,0050962499
UAH 27	503 (COM SACADA EXTERNA)	1	29,23	32,49	61,72	0,0033955065
UAH28	505 (COM SACADA EXTERNA)	1	39,57	44,33	83,90	0,0046321933
UAH29	507 (COM SACADA EXTERNA)	1	32,37	36,09	68,46	0,0037710575
	TOTAIS	229	8.395,58	9.568,99	17.964,57	1,0000000000

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO

5.1. Nos termos da Cláusula Primeira, o CONDOMÍNIO terá destinação residencial e de atividade de hospedagem, através do Sistema Associativo de Hotelaria – POOL, este previsto no Capítulo V da presente Convenção, e suas atividades acessórias, com um sistema de

prestação de serviços hoteleiros que deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento pelo Condomínio, sendo expressamente vedado o uso ou a adaptação para quaisquer outras finalidades diversas daquelas previstas na presente Convenção, salvo se expressamente autorizado por este mesmo instrumento.

5.2. Para a administração do Condomínio, das unidades autônomas do Pool hoteleiro e das áreas comuns do empreendimento será contratada pelo CONDOMÍNIO, empresa Operadora/Administradora, obedecendo as condições constantes da presente Convenção.

5.3. As partes comuns do CONDOMÍNIO poderão ter seu uso alterado, desde que a respectiva alteração seja feita para dar melhor suporte à sua destinação. Caso esta modificação resulte em alteração desta Convenção, necessário se faz a aprovação prévia de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, nos termos do art. 1351 do Código Civil.

PARTE II

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

1. DA FINALIDADE

A Convenção tem por objeto disciplinar os direitos e obrigações dos condôminos e as relações entre eles no que se refere ao CONDOMÍNIO DO BRISTOL VISTA AZUL, bem como regulamentar a administração e a utilização o empreendimento, caracterizados na Cláusula Primeira, de acordo com as destinações específicas aqui previstas.

2. DAS CONDIÇÕES ESSENCIAIS

a) O edifício foi concebido para operar e funcionar dentro da modalidade mista, cujas características operacionais discriminadas nesta Convenção dão-lhe, portanto, perfil de ocupação e utilização semelhante ao de apart-hotel;

b) Neste instrumento descrevem-se as condições de uso do edifício e fica estabelecida outra série que não somente as usuais em prédios de destinação residencial e de hotelaria, de instalações e de serviços proporcionados e oferecidos a seus ocupantes, especialmente os temporários;

c) Esses serviços, vários deles obrigatórios, visam atender as necessidades de seus ocupantes no que respeita aos aspectos de praticidade, conforto, segurança e hospitalidade, desobrigando-os, por conseguinte, das tarefas e providências rotineiras que ocorrem na administração de uma residência comum. Aso moradores temporários, proporciona-se as instalações encontradas em um hotel de alta categoria;

d) Por ser este um prédio com destinação especial, os condôminos devem aceitar e preservar as condições conceituais de uso e funcionamento sob pena de infração dos direitos da coletividade condominial, o que os sujeita as penalidades legais e convencionais, inclusive a perdas e danos por lucros cessantes dos eventuais prejudicados.

e) Por ser este um prédio com destinação diferenciada, independente da que o constitui como construção comum, o edifício possui serviços específicos para atender a sua finalidade. O Condomínio reconhece, portanto, a existência de contratos com empresas e/ou pessoas fornecedoras desses serviços especiais (capítulo III, cláusula 3.1), contratos esses ajustados pela Incorporadora em nome do Condomínio e/ou por intermédio da Administradora;

f) O Condomínio reconhece o agrupamento das unidades autônomas pertencentes a todos os Condôminos que participam, do POOL, a ser formalizado pela constituição de uma sociedade em conta de participação, SCP, gerenciada pela Administradora.

g) É terminantemente vedada a constituição de um novo POOL (Pool paralelo), ficando a cargo da Administradora contratada toda a responsabilidade quanto à correção do Pool. Os eventuais infratores estarão sujeitos às penalidades legais, por concorrência desleal, e à multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais), (enquanto perdurar a irregularidade), que deverá ser aplicada nos moldes do Capítulo XIII.

CAPITULO I

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUM

- 1.1. As partes de propriedade e uso comum do Edifício, retro citadas, acham-se discriminadas na NB 127821, anexa, que, rubricada, passa a fazer parte integrante desta Convenção, para todos os fins e efeitos de direito.
- 1.2. As partes de propriedade e uso comum, que incluem bens e insumos a elas inerentes ou delas integrantes, não são suscetíveis de divisão ou alienação destacada de cada unidade autônoma ou de utilização exclusiva por qualquer Condômino, não podendo ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo se houver disposição expressa nesta

Convenção ou consentimento dos Condôminos em Assembleia Geral, nos termos do Art. 1351 do Código Civil.

- 1.3. O estacionamento com suas respectivas vagas, poderá ser utilizado com auxílio de mensageiro/manobrista, e gerenciadas pela Administradora do Condomínio.
- 1.4. Não poderão ser efetuados serviços mecânicos, lavagem, lubrificação e outros congêneres, nas áreas de estacionamento, salvo em casos de extrema necessidade, para reparo rápido em veículo.
- 1.5. Fica vedado o uso da área de estacionamento destinada a abrigar veículos, para a guarda de outros objetos ou materiais, como, por exemplo, jet ski, carretas, reboques, veículos náuticos e análogos, ainda que temporariamente salvo com autorização expressa do Síndico ou da Administradora.

CAPÍTULO II

DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO

2.1. Constituem partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino denominadas especificamente “unidades autônomas”, e de domínio individual, aquelas discriminadas na NBR 12721, que, rubricada, passa a fazer parte desta Convenção, para todos os fins e efeitos de direito.

CAPÍTULO III

DOS SERVIÇOS ESPECIAIS

3.1. Além das utilidades e instalações gerais que deverão ser mantidas à disposição dos usuários, em razão da própria concepção do prédio, como as dispostas nos tópicos 1º e 2º a seguir, piscinas, salão de jogos, saunas, ect., haverá no Condomínio diversos serviços relacionados sob o título de “Serviços Especiais”, os quais se dividem em 3 (três) grupos distintos, a saber:

1º) Serviços básicos e obrigatórios: trata-se dos serviços que devem ser mantidos no Condomínio à disposição dos usuários, a saber:

- a. Recepção e portaria;
- b. Telefonia (uso interno);
- c. Governança (serviços gerais);
- d. Manutenção;
- e. Segurança e vigilância;

- f. Administração (equipe interna);

2º) Serviços básicos e opcionais: trata-se dos outros serviços que também devem ser mantidos no Condomínio. A utilização específica desses serviços por qualquer usuário resulta para este numa despesas extra ou complementar. Os referidos serviços são:

- a. Telefonia (uso externo);
- b. Central de fax;
- c. Governança (básicos de limpeza);
- d. Salão de Convenções e salas de reuniões;

3º) Serviços facultativos: trata-se dos serviços oferecidos ao usuário, em algumas áreas comuns do Condomínio, quando gerenciados, executados e prestados diretamente por terceiros, mediante contrato, convênio ou acordo realizado pela Empresa Operadora. Os referidos serviços são:

- a. Lavanderia externa;
- b. Restaurante;
- c. Lobby-bar;
- d. *Coffee-shop*;
- e. Loja
- f. Mensageiro/manobrista;
- g. Spa (massagistas e outros)

3.2. A discriminação e a forma de fornecimento, além da execução desses serviços, serão descritas no Regimento Interno e seus custos devidamente distribuídos nas UH's e UAH's.

3.3. As despesas com manutenção do serviço de telefonia do Edifício e as respectivas contas telefônicas são de responsabilidade do Condomínio. Entretanto, os pagamentos obedecerão à sistemática prevista para os procedimentos administrativos no Regimento Interno, podendo caber ao Pool, se for o caso.

3.4. As despesas com ligações telefônicas necessárias à administração e operação do Edifício serão custeadas pelo Condomínio, podendo caber ao pool, se for o caso.

3.5. Os empregados do Condomínio, detentores de altos cargos gerenciais, operacionais ou administrativos, atendem a todos os serviços e às tarefas necessárias ao seu funcionamento,

independentemente das atividades serem típicas do Condomínio ou do Pool de hotelaria, considerando a destinação do condomínio, que é um condo-hotel, cabendo o custeio dos salários e encargos a Administradora/Operadora contratada.

3.5.1. As despesas decorrentes dos salários e encargos do pessoal alocado nas áreas de vendas e de marketing do Pool, serão consideradas, proporcionalmente, próprias do Pool, e reembolsadas pelo mesmo. Também será do Pool o custeio do pessoal que este contratar exclusivamente para suas funções. De qualquer forma, esse pessoal utilizará sem ônus, juntamente com os demais empregados do Condomínio, as dependências administrativas e os respectivos serviços e as áreas comuns destinadas à realização de suas tarefas.

3.5.2. Os salários dos empregados do Condomínio serão ajustados pela Empresa Operadora/Administradora, com o aval do Síndico, devendo acompanhar os padrões da atividade hoteleira, observando os valores praticados no mercado, e a Legislação trabalhista, desde que condizentes com o nível do Edifício.

3.5.3. Serviços especializados, como contabilidade, informática e outros, poderão ser contratados pelo Condomínio com terceiros pela Empresa Operadora, na medida de necessidade para o regular funcionamento do empreendimento.

3.5.4. Os Serviços especializados de Auditoria e Assessoria Jurídica poderão ser contratados, ouvidos os Conselhos Consultivos do Condomínio e/ou do Pool.

3.6. Os serviços especiais caracterizados no item 3.1. como “básicos e obrigatórios”, “básicos e opcionais” e “facultativos” deverão ser mantidos em perfeito e permanente funcionamento, como estabelecido nesta convenção.

3.6.1. As áreas de alimentação poderão ser arrendadas, alugadas ou cedidas a terceiros para a prestação dos respectivos serviços, mediante contratos firmados pela Empresa Operadora, a quem compete fiscalizar a qualidade dos serviços prestados. Toda a renda auferida com o arrendamento ou locação reverterá em benefício comum de todos os condôminos.

3.6.2. Se por qualquer razão não conseguir viabilizar os serviços das áreas de alimentação, como previsto no item 3.6.1. acima, buscar-se-á outra alternativa., inclusive a de utilizar da intermediação de pessoa jurídica da Empresa Operadora, mediante contrato aditivo, contando que tais serviços sejam mantidos em perfeito e permanente funcionamento.

3.6.3. Caso o usuário de algum serviço mantido pelo Condomínio deixe, por qualquer razão, de pagar respectivo preço ou despesas pelo serviço prestado, a responsabilidade pela liquidação do débito será do Pool. Os procedimentos para cobrança e as penalidades pelo débito em atraso constam do Capítulo XIII desta Convenção.

3.6.5. O limite de gastos com serviços opcionais do usuário de unidade autônoma, sem que haja a devida contraprestação, não poderá ultrapassar o valor correspondente a 5 (cinco) diárias do apartamento alugado, podendo este limite ser alterado pela Empresa Operadora. Ao atingir, porém, o limite fixado, fica vedada a prestação desses serviços até que seja efetuado o devido pagamento.

3.6.6. Os débitos de usuários ocupantes de unidade autônoma do Pool são de responsabilidade de próprio Pool.

CAPITULO IV

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

4.1. O Condômino/usuário utilizará os serviços existentes no Edifício, com observância das normas de boa vizinhança, sem prejudicar, causar dano ou incômodo aos demais Condôminos/usuários, nem por obstáculo ou embaraço ao bom uso das partes e coisas comuns.

4.2. Os condôminos, nos casos em que esta Convenção e a lei os permitam, poderão exercer direitos e deverão cumprir obrigações, como enumerado abaixo:

a) Direitos:

1. Usar as partes de propriedade e uso comuns, com as restrições decorrentes da estrutura e destinação funcional do Edifício;
2. Convocar Assembleia Geral, juntamente com outros Condôminos, de acordo com números fixados neste instrumento, na forma nele prescrita, podendo discutir, deliberar e votar, desde que esteja em dia com suas obrigações condominiais;
3. Formular, por escrito, propostas, queixas e reclamações, ao Síndico ou à Empresa Operadora, podendo examinar em qualquer tempo os livros e arquivos do Condomínio;

4. Recorrer de decisões tomadas pelo Síndico, pela Empresa Operadora e pela própria Assembleia Geral (na que se seguir a esta);

5). Realizar modificações ou benfeitorias em sua respectiva unidade autônoma, desde que obtenha autorização do Condomínio ou da Empresa Operadora, tendo em vista a padronização do condo-hotel a que se submetem todos;

6). Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma, da maneira que não descaracterize ou contrarie as normas do condo-hotel e as disposições desta convenção.

b) Obrigações:

1) Apresentar ao Condomínio autorização para a utilização da unidade autônoma por terceiro, sub-rogado nos direitos e obrigações do titular. Deverá, também, ser preenchida ficha de registro, com todos os dados do outorgado;

2) Manter atualizado seu endereço nos registros do Condomínio, a fim de receber a correspondência que lhe for destinada;

3) Executar, às suas expensas obras e/ou serviços em sua própria unidade autônoma ou na de terceiros, para conserto de eventuais danos causados a esta última.

4) Não instalar nas unidades autônomas aparelho individual de ar condicionado, fora dos locais predeterminados;

5) Não abusar de seus direitos, nem prejudicar de qualquer forma os demais Condôminos, proprietários de unidades autônomas;

6) Não causar dano ou incômodo aos demais Condôminos, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso dos bens comuns;

7) Exigir do Síndico ou da Empresa Operadora as providências que forem necessárias para o fiel cumprimento desta Convenção ou para o normal e adequado funcionamento dos serviços.

8) Cumprir e respeitar as normas desta Convenção, bem como àquelas previstas no Art. 1.336 do Código Civil;

9) Não se utilizar, sob qualquer pretexto, dos empregados do condomínio para serviços particulares;

10) Não manter, armazenar ou guardar em sua unidade produtos, materiais ou equipamentos que possa causar danos ao patrimônio, a saúde ou a integridade dos demais ocupantes e empregados do condomínio;

11) Não se utilizar de sua unidade para fins distintos ao previsto na concepção do empreendimento;

12) Não utilizar do nome do empreendimento em faturas, duplicatas, contratos, compras ou serviços que contratarem, salvo como indicação de endereço e localização;

13) Não lançar lixo em outros locais que não sejam os depósitos próprios ou atirar nas áreas comuns ou pelas janelas.

14) Não utilizar ou instalar nas unidades autônomas privativas equipamentos de uso de gás GLP.

4.3. O Condômino é responsável pelos danos a que der causa, nas partes e coisas comuns do Edifício, e/ou nas unidades autônomas de outros Condôminos.

CAPÍTULO V

DO POOL - SISTEMA ASSOCIATIVO DE HOTELARIA:

5.1 O Condomínio reconhece a existência de um conjunto ou grupo de unidades autônomas integrantes do sistema associativo de hotelaria do Edifício, designado Pool, com o objetivo de utilização solidária dessas unidades autônomas para cessão de uso a terceiros, a título oneroso. O Pool é gerenciado, administrado e explorado em regime de hotelaria pela Empresa Operadora contratada, no formato de condo-hotel, sendo integrado pelas unidades descritas no item 5.2 deste Capítulo.

5.1.1. No seu relacionamento com o Pool, o reconhecimento mencionado no item 5.1, supra, obedecerá sempre aos seguintes requisitos:

- a) Apenas um grupo admitido pelo Condomínio como tal, terá a prerrogativa de explorar a hotelaria no empreendimento através do Pool Hoteleiro hotel.
- b) O grupo assim reconhecido será gerenciado por uma Empresa Operadora contratada para essa finalidade.
- c) Apesar do reconhecimento do Pool, cada Condômino é responsável solidariamente com ele, pelas obrigações de sua unidade autônoma junto ao Condomínio;
- d) Para a formação do CONDO-HOTEL é necessária a participação de todas as unidades autônomas descritas no item 5.2, de acordo com os critérios desta Convenção;
- e) As unidades autônomas integrantes do Pool deverão ser montadas, decoradas e equipadas, de acordo com o padrão estabelecido pelas partes interessadas, em conjunto com a Empresa Operadora;
- f) O Pool, na modalidade de condo-hotel, será mantido com a integração de 100% das unidades autônomas hoteleiras - UH, conforme definido pelo Condomínio, só podendo deixar de ser condo-hotel, pela decisão unânime dos condôminos existentes tomada em Assembleia Geral especificamente convocada.

5.2. O Pool é formalizado através de Sociedade em Conta de Participação (SCP), de acordo com critérios comerciais ali definidos pelas partes interessadas, para que atenda aos seus objetivos. Todas as unidades habitacionais localizadas na ALA SUL, que totalizam 81 unidades, de números 01 a 09, 101 a 118, 210 a 218, 301 a 318 e 401 a 418 mais as 32 unidades da ALA NORTE de números pares 130 a 144, 230 a 244, 330 a 344 e 430 a 444 integrarão, obrigatoriamente, o POOL de locações, e, em consequência, a SCP. Os Condôminos entram como participantes ou sócios ocultos e locadores de suas unidades autônomas e a Empresa Operadora como sócia ostensiva;

5.3. A Empresa Operadora, pela utilização de seu “know how”, representação e gerenciamento hoteleiro, será remunerada pelo Pool, de acordo com condições previamente estabelecidas no contrato de constituição da aludida Sociedade em Conta de Participação ou em outros contratos posteriores, dentro dos parâmetros comumente praticados no mercado de administração hoteleira.

5.4. A adesão formal do Condômino ao POOL é feita através da assinatura do Termo de Adesão ao contrato de constituição da Sociedade em Conta de Participação (SCP) e a outros contratos a serem elaborados pela Empresa Operadora, em conjunto com o Conselho Consultivo do Pool;

5.5. Os integrantes do POOL elegerão uma Comissão de Representantes, ou Conselho Consultivo do POOL, constituída de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, presidido por um deles, cujas atribuições acham-se enumeradas no “Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação”.

5.6. Enquanto existir o POOL os membros do CONSELHO CONSULTIVO DO POOL, poderão acumular os cargos de Conselheiros do POOL e do CONDOMÍNIO, nos respectivos cargos para os quais foram eleitos na Assembleia do Condomínio.

5.7. Na constância do POOL as Assembleias Gerais do Condomínio poderão deliberar sobre matéria que diga respeito ao POOL.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO

6.1. Em razão da típica estrutura funcional do Edifício, ele é administrado por dois órgãos:

- a) Um Síndico, pessoa física ou jurídica, Condômino ou não, e um Subsíndico, eleitos em Assembleia Geral;
- b) Uma Administradora ou Empresa Operadora, necessariamente pessoa jurídica, de reconhecida capacidade e renome no ramo hoteleiro.

6.2. Além do Síndico e do Subsíndico, a Assembleia Geral deve eleger o Conselho Consultivo do Condomínio, constituído por 6 (seis) Condôminos, sendo 3 (três) deles suplentes.

6.3. As atribuições específicas de cada órgão acham-se definidas em capítulos próprios.

6.4. Os membros de todos os órgãos, exceto a Administradora ou Empresa Operadora, são eleitos — e desde logo considerados empossados — em Assembleia Geral, com mandato de até 2 (dois) anos, podendo ser reeleitos.

6.4.1. Não poderá ser eleito o Condômino que tenha sido acionado judicialmente para cobrança de despesas do Condomínio durante o exercício social anterior ao da eleição.

6.5. As funções de Subsíndico, de membros do Conselho Consultivo do Condomínio e de outros órgãos que, eventualmente, venham a ser criados, são de natureza não remunerada.

6.5.1. O Síndico, porém, receberá remuneração fixada pela Assembleia Geral, limitada ao máximo correspondente a duas vezes a média da taxa condominial dos apartamentos do CONDOMÍNIO.

CAPÍTULO VII

DO SÍNDICO E SUBSÍNDICO

7.1 O Síndico terá 2 (dois) tipos de funções:

- a) As indelegáveis;
- b) As delegáveis.

7.2. Constituem funções indelegáveis do Síndico:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção;
- b) Praticar os atos privativos previstos nesta Convenção;

7.2.1. Com exceção do disposto no item 7.2., supra, desde que autorizado pela Assembleia Geral, o Síndico poderá delegar ao Subsíndico as demais funções.

7.3. Além das previstas em lei, o Síndico terá outras funções delegáveis, que deverão ser executadas pela Empresa Operadora, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral,

que será válida somente após o término do prazo de vigência do contrato ajustado com aquela, a saber:

- a) Realizar a administração geral do Edifício e defender os interesses do Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem como as deliberações tomadas em Assembleia Geral.
- b) Elaborar orçamento do exercício social, que terá a duração de 1 (um) ano, iniciando-se em 01 de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- c) Preparar demonstração trimestral das despesas efetuadas, apresentando-a aos Condôminos, acompanhada - quando solicitada - da documentação correspondente, que deverá ser arquivada;
- d) Efetuar concorrência ou tomada de preços para serviços ou obras no Edifício, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetidas previamente a aprovação do Conselho consultivo do Condomínio as despesas extra orçamentárias. Poderá, também, mandar executar quaisquer consertos ou reparos, com o fim de conservar o Edifício, evitando que ele se deteriore, independentemente de consulta aos Condôminos e ao Conselho Consultivo do Condomínio, se houver impossibilidade consulta prévia, em face da urgência requerida, observando o estabelecido na letra “n” adiante quanto aos valores e serviços considerados;
- e) Receber e dar quitação em nome do Condomínio; abrir, manter e movimentar sua conta corrente em estabelecimento bancário; emitir e endossar cheques; depositar importâncias recebidas em pagamento e aplicar os respectivos valores,, inclusive parcelas referentes ao Fundo de Reserva, em instituições financeiras;
- f) Efetuar todos os seguros do Edifício (Capítulo XII – Do Seguro), inclusive contra risco de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiros, além do de fidelidade, em razão da estrutura funcional do Condomínio, na respectiva apólice, quando for o caso, deverá constar previsão de reconstrução do prédio, na hipótese de destruição total ou parcial;
- g) Pagar as taxas dos serviços públicos utilizados pelo Edifício, tais como, telefone, luz, água, esgoto, etc.;

h) Determinar a execução de obras e serviços inadiáveis autorizados pelo Conselho consultivo do condomínio, ou pela Assembleia Geral, nas áreas e bens comuns e nas próprias unidades autônomas, se não cumpridas pelo Condômino suas próprias obrigações, sendo repassadas ao mesmo as despesas com a execução da obra;

i) Admitir e demitir empregados do Condomínio, inclusive pessoal de nível gerencial, procedendo ao respectivo registro, além de definir funções e fixar salários, fiscalizar seus serviços, aplicar eventuais penalidades, submete-los a disciplina adequada, efetuar o recolhimento de tributos e pagamentos devidos, tudo conforme a vigente legislação trabalhista, previdenciária e fiscal;

j) Manter registros e documentos necessários à Administração, que deverão ser obrigatoriamente transferidos aos seus sucessores, a saber:

- Livro de atas da Assembléia Geral;
- Livro de presença de Condôminos na Assembléia Geral;
- Livro de atas de reuniões do Conselho Consultivo do Condomínio;
- Livros Contábeis;
- Livro de registro de endereços dos Condôminos;
- Livro de queixas, ocorrências e sugestões;
- Livro de registro de moradores;
- Livro de protocolo;
- Fichário de empregados;
- Gravações de todas as decisões tomadas em Assembleias Gerais;
- Outros que a prática aconselhar, tais como plantas das instalações elétricas, hidráulicas, etc.;

k) Os referidos livros, com os demais documentos, deverão ser guardados durante os prazos fixados em lei, para verificação contábil e fiscalização em geral;

l) Convocar reuniões do Conselho Consultivo do Condomínio e de outros órgãos, inclusive os eventualmente criados.

m) Expedir cartas de convocação e promover demais formas de chamada da Assembléia Geral, providenciando o registro das respectivas atas e a remessa de cópias aos Condôminos;

n) Tomar medidas adequadas para solução de casos não previstos expressamente na lei ou na Convenção, permitida a contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, desde que aprovada pela Assembleia Geral ou pelo Conselho, ad referendum dessa, em caso de urgência;

o) Representar o Condomínio em conjunto com o Presidente do Conselho, na formalização ou prorrogação de contratos com terceiros, tais como, arrendamentos, locação, cessão onerosa ou outra forma de uso das áreas comuns do Edifício, para obtenção dos “Serviços Especiais” relacionados nesta Convenção, e para manutenção e conservação dos equipamentos e instalações especiais, e nos demais contratos de prestação de serviços necessários à operação do Edifício;

p) Fiscalizar áreas e serviços referidos na letra “o” supra, no que tange à limpeza, conservação, qualidade e preço;

q) Advertir verbalmente, ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da Convenção e do Regimento Interno e das deliberações da Assembléia Geral;

r) Emitir e enviar a cada Condômino documentos de cobrança das despesas do Condomínio;

7.4. O Síndico e o Subsíndico poderão ser destituídos pela Assembleia Geral Extraordinária convocada especialmente para esse fim, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, em casos de prática de irregularidades, por falta de prestação de contas, ou por não administrar convenientemente o condomínio;

7.5. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico, e na falta ou impedimento deste o Presidente do Conselho Consultivo do Condomínio;

7.6. O Síndico e a empresa operador não são responsáveis por obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições. Caso, porém, atuem com excesso de representação ou provoquem prejuízo, por dolo ou culpa, serão devidamente responsabilizados.

7.7. As decisões administrativas que afetem o Pool devem ser tomadas em conjunto com o Conselho Consultivo do Pool.

7.7.1 Em caso de discordância, o assunto será decidido pelos Conselhos do Condomínio e do Pool, em reunião conjunta.

CAPÍTULO VIII

DA EMPRESA OPERADORA ou ADMINISTRADORA:

8.1. A escolha da Empresa Operadora do empreendimento será ratificada em Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim. Obrigatoriamente ela será a operadora dos serviços do Condomínio e do Pool, exercendo suas funções por períodos de 10 (dez) anos, sendo permitida a prorrogação de seu contrato, por períodos sucessivos. O contrato entre o Condomínio e a Empresa Operadora deverá obedecer aos termos desta Convenção, levando em conta a estrutura funcional do Edifício e estabelecendo, ainda, outras obrigações e responsabilidades entre as partes. Para o primeiro decênio, a Administradora (Operadora) será escolhida pela INCORPORADORA.

8.1.1 A Empresa Operadora, antes de contratada, terá de comprovar experiência mínima de 5 (cinco) anos, devendo serem obtidas na praça amplas referências sobre a mesma.

8.1.2 À Empresa Operadora compete, portanto, coordenar as atividades que são desenvolvidas no Edifício e que lhe permitem operar na forma idealizada, fornecendo conceitos, estabelecendo padrões, emitindo diretrizes e indicando soluções.

8.2 A Empresa Operadora exercerá as funções que lhe são atribuídas nesta Convenção. Em caráter exclusivo, também aquelas deferidas ao Síndico, mas delegáveis, tal como previsto expressamente no item 7.3, acima.

8.3 Caberá, também, à Empresa Operadora, a responsabilidade quanto à escrituração contábil/fiscal do Condomínio, procedendo de forma que seja ela executada mediante contrato por profissional habilitado, ou por empresa de contabilidade.

8.4 À Empresa Operadora compete o treinamento de empregados do Condomínio, com a anuência expressa do Síndico, e o gerenciamento e a supervisão geral de todos os serviços prestados no Edifício.

8.5 As atividades administrativas, operacionais e de acompanhamento são executadas em todos os níveis pelos empregados do Condomínio, sendo estes subordinados diretamente à Empresa Operadora.

8.5.1 No caso de implantação de novas diretrizes de gerenciamento e supervisão geral dos serviços prestados, que redunde em aumento de despesas, essas inovações devem ser previamente submetidas à apreciação do Síndico e Conselho Consultivo do Condomínio.

8.6 A Empresa Operadora será remunerada pelo Condomínio mediante preços e condições definidas em Assembleia Geral e consignadas em contrato.

CAPÍTULO IX

DO CONSELHO CONSULTIVO DO CONDOMÍNIO:

O Conselho Consultivo do Condomínio constituir-se-á de 3 (três) membros ou Conselheiros e de mais 3 (três) Suplentes, escolhidos entre os Condôminos, devendo suas deliberações serem tomadas por maioria de votos.

9.1.1 O mandato dos Conselheiros será de 2 (dois) anos, coincidindo com os do Síndico e do sub Síndico;

9.1.2. É permitida a reeleição dos membros do Conselho (titulares e suplentes);

9.1.3 O Conselho Consultivo do Condomínio, que será presidido por um de seus membros, terá as seguintes atribuições:

- a) Assessorar o Síndico e a Empresa Operadora e fiscalizar suas ações na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;
- b) Autorizar o Síndico e/ou Empresa Operadora a efetuar despesas extraordinárias não previstas no orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- c) Examinar livros, arquivos, contratos e outros documentos do Condomínio, discutindo com a Empresa Operadora, o Síndico e os auditores os seus relatórios, a legislação pertinente e eventuais vulnerabilidades fiscais e em outras áreas;

d) Emitir parecer sobre contas do Síndico e da Empresa Operadora, conferindo, aprovando ou rejeitando-as;

e) Opinar nos assuntos atinentes às despesas e investimentos do Condomínio.

9.3. No caso de vacância no cargo de Conselheiro, o substituto assumirá e completará o mandato do antecessor até a próxima Assembleia Geral.

9.3.1. Se ocorrer vacância da maioria ou da totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder à nova eleição;

9.4 O Conselho Consultivo do Condomínio reunir-se-á sempre que os interesses do Condomínio exigirem, devendo o Síndico e o representante da Empresa Operadora estar presentes às reuniões, sem direito a voto. As decisões do Conselho Consultivo do Condomínio serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada ata, que obedecerá ao estabelecido (no que couber) nos preceitos destinados à Assembleia Geral;

9.4.1 As atas das reuniões, inclusive as conjuntas com o Síndico, serão redigidas em livro próprio, que terá as folhas rubricadas pelo Presidente;

9.5 Como órgão fiscalizador e de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo do Condomínio não vinculam à atuação do Síndico e/ou da Empresa Operadora. Quando as decisões destes contrariarem as do Conselho Consultivo do Condomínio, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

CAPÍTULO X

DA ASSEMBLÉIA GERAL:

10.1. As deliberações conjuntas dos Condôminos serão tomadas em Assembleia Geral ordinária ou extraordinária.

10.2. A convocação da Assembleia Geral será efetuada:

a) Pelo Síndico;

b) Pelo Conselho Consultivo do Condomínio;

c) Por Condôminos que representem, no mínimo, 1/4 (um quarto) dos votos do Edifício, sempre através de carta protocolada encaminhada ao Síndico;

d) Pela Empresa Operadora, na negativa ou omissão do Síndico, em questões de relevância para os interesses do Pool, no entendimento da Empresa Operadora.

10.3 A Assembleia Geral será convocada com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos, por meio de edital de convocação afixado em local visível do Edifício, e enviado por correspondência eletrônica quando informado e-mail pelo condômino, por carta registrada para o endereço registrado no Condomínio, ou por protocolo a cada Condômino.

10.3.1 O protocolo poderá ser físico ou eletrônico, sendo válida a convocação de Assembleia Geral encaminhada ao condômino através de e-mail previamente cadastrado no condomínio. (incluso pela Assembleia Geral de 25/05/2019)

10.4. No edital de convocação constará a ordem do dia (atendidos os itens 10.13. e 10.14. e mais “Assuntos Gerais e de Interesse do Edifício”), sobre a qual deliberarão os presentes. As matérias tratadas como “Assuntos Gerais e de Interesse do Edifício” não poderão implicar aumento de despesas não previstas no orçamento anual do Condomínio; aumento de taxas a serem pagas pelos condôminos; questões relacionadas às unidades do Pool; julgamento de recursos apresentados à Assembleia por qualquer órgão ou condômino, nos termos desta Convenção; e ainda matéria que implique redução ou limitação de direitos dos condôminos.

10.5 No edital de convocação serão indicados o dia, a hora e o local de realização da Assembleia Geral e a disposição de que não havendo quórum suficiente para sua instalação, em primeira convocação, far-se-á a segunda 30 (trinta) minutos mais tarde.

10.6 (excluído na Assembleia Geral de 18/08/2016)

10.7 As reuniões serão dirigidas por um Presidente, escolhido entre os Condôminos, e secretariadas por pessoa de sua livre indicação, mesmo que não Condômino. Por determinação da maioria dos Condôminos presentes, a Assembleia poderá ser presidida pela Empresa Operadora, na pessoa de seu representante.

10.8 Caberá, ainda, ao Presidente da Assembleia Geral:

- a) Examinar o livro de registro de presença e verificar se foram preenchidos os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, permitido recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; caso haja votação, o voto correspondente será tomado em separado, enquanto não houver deliberação a respeito;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocar assuntos em debate e votação, aceitar ou não propostas apresentadas, e até mesmo inverter a ordem do dia;
- d) Suspender a reunião, por motivo relevante, inclusive adiantado da hora ou se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado;
- e) Encerrar o livro de registro de presença e assinar o livro de atas da Assembleia Geral.

10.9 Em relação aos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata em livro próprio, que poderá ser em forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que:

- a) Os documentos ou propostas submetidas à Assembleia Geral e as declarações de voto ou dissidência sejam numeradas seguidamente, autenticadas pela mesa e por qualquer Condômino que o solicitar;
- b) A mesa, a pedido do Condômino interessado, autentique exemplar ou cópia da proposta, declaração de voto, dissidência ou protesto apresentado.

10.10. A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do Presidente da Assembleia Geral, Condômino ou não, devendo ser assinada pelo Presidente e pelo Secretário, e levada a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

10.11 – Não existe este item na Minuta Registrada – erro material

10.12. Cópia da ata será remetida a cada Condômino, dentro de 8 (oito) dias da data da Assembleia Geral, ainda que não tenha sido objeto de averbação.

10.12.1. Como comprovante da remessa bastará o A.R. fornecido pelos Correios.

10.13. A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até dia 31 de março de cada ano, cabendo-lhe, principalmente:

- a) Apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e o relatório das atividades da Empresa Operadora do exercício social anterior;
- b) Deliberar sobre o orçamento anual para o exercício social vigente e a forma de cobrança das respectivas despesas de Condomínio;
- c) Eleger Síndico/Subsíndico, e membros do Conselho Consultivo do Condomínio e de outros órgãos, quando houver necessidade;
- d) Homologar a escolha da Empresa Operadora, quando contratada pelo Síndico;
- e) Conhecer e decidir sobre recurso de Condômino, do Síndico ou do Conselho Consultivo do Condomínio;
- f) Decidir sobre as matérias constantes da ordem do dia e assuntos de interesse geral;

10.14. A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- a) Matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente ou tenha surgido posteriormente;
- b) Alteração da presente Convenção;
- c) Destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos membros do Conselho Consultivo do Condomínio ou outros eventuais órgãos devendo as decisões a esse respeito serem devidamente motivadas, respeitando, inclusive, as condições previstas no Art. 1349 do Código Civil;
- d) Outros, de interesse geral, que por natureza e/ou urgência não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

10.15. Para destituição da Empresa Operadora deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária, destinada unicamente à apreciação, votação e decisão do assunto por maioria dos presente (50% + 1).

10.16. Para instalação da Assembleia Geral o quórum a ser observado é o seguinte:

- a) 1ª (primeira) convocação: maioria absoluta dos votos do Condomínio (50% mais um);
- b) 2ª (segunda) convocação: qualquer número de votos do Condomínio.

10.16.1. Em 2ª (segunda) convocação, a Assembleia Geral se realizará 30 (trinta) minutos após o horário marcado para a 1ª (primeira) convocação.

10.17. Deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes quóruns para deliberações em Assembleia Geral:

- a) Assuntos gerais, que não os especiais abaixo elencados: maioria simples de votos dos Condôminos presentes à Assembleia;
- b) Destituição do Síndico, do Subsíndico, dos membros do Conselho Consultivo do Condomínio, de outros eventuais órgãos: maioria absoluta dos votos dos Condôminos (50% mais um);
- c) Modificação desta Convenção, nas partes não enumeradas na Letra “d”, abaixo, inclusive acréscimo de novas disposições: 2/3 (dois terços) dos votos dos Condôminos;
- d) Modificação total ou parcial das condições previstas na PARTE I – DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO – CLÁUSULA PRIMEIRA – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO: 100% (cem por cento), unanimidade, dos votos dos Condôminos.

10.17.1. Nas hipóteses do item 10.17, acima, exceto a da letra “a”, os percentuais indicados considerarão os votos de todos os Condôminos, não apenas daqueles presentes à Assembleia Geral.

10.17.1. Nas hipóteses do item 10.17, acima, exceto a da letra “a”, os percentuais indicados considerarão os votos de todos os Condôminos, não apenas daqueles presentes a Assembleia Geral.

10.18. A cada unidade autônoma corresponderá um voto, e este será computado pelo somatório das frações ideais atribuídas a cada unidade autônoma do Edifício

10.18.1. Os Condôminos em atraso no pagamento das quotas que lhes couberem nas despesas do Condomínio, e das multas que lhes tenham sido impostas, não poderão tomar parte nas deliberações.

10.19. Em caso de empate na apuração dos votos, além do voto normal, caberá ao Presidente da Assembleia Geral o de qualidade (desempate).

10.20. As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação, bastando tão-somente o comprovante da remessa.

10.21. Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas, mediante mandato para que represente as demais na Assembleia Geral, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

10.22. O Condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais e bastantes para praticar os atos necessários, devendo o instrumento de mandato (com firma reconhecida) ser depositado em mãos do Síndico, que o encaminhará ao Presidente da Assembleia Geral, ou diretamente a este antes de iniciadas as deliberações, sendo vedado ao mesmo procurador representar mais de 10% (dez por cento) dos Condôminos.

10.22.1. Se ocorrer eventual irregularidade na assinatura do Condômino, a qualquer momento poderá ser declarada a nulidade dos atos praticados pelo procurador.

10.23. Nas Assembleias Gerais, a Empresa Operadora poderá representar os Condôminos, através de procuração, desde que a utilização não seja em causa própria.

10.24. As Assembleias Geral Ordinária e Extraordinária poderão ser cumulativamente convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora, sendo formalizadas em ata única.

10.25. A Assembleia Geral se reunirá e deliberará ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos, prosseguindo em data posterior, em face do adiantado da hora ou pela necessidade de corrigir dados, assinaturas e completar informações, ou por estarem tumultuados.

10.26. O prosseguimento da Assembleia Geral, em outra data, independerá de nova convocação, cabendo exclusivamente ao Presidente da Assembleia suspensa definir a data, o horário e o local para sua continuação que deverá ser comunicada aos presentes quando da suspensão.

10.26.1. Os Condôminos ausentes da assembleia suspensa poderão participar daquela de continuação, somente nos assuntos pendentes de deliberação.

CAPÍTULO XI

DO SEGURO:

11.1. O Condomínio é obrigado a contratar e a manter seguro (v. item 7.3., letra “f”) contra riscos de incêndio ou outro sinistro que cause destruição, no todo ou em parte, discriminando-se uma a uma as unidades autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Deverá manter ainda seguro de fidelidade e de responsabilidade civil contra terceiros e danos eventualmente causados aos próprios Condôminos;

11.2. No caso de sinistro parcial, o valor da respectiva indenização será aplicado preferencialmente na reconstrução das coisas de uso e propriedade comuns. O saldo, se houver, será rateado entre os Proprietários afetados pelo sinistro, na proporção das respectivas frações ideais.

CAPÍTULO XII

DOS ENCARGOS COMUNS AOS CONDÔMINOS:

12.1. Cada Condômino participará de todas as despesas do Condomínio, de acordo com o ORÇAMENTO previsto para o exercício social, e das DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 5 (cinco) dias de cada mês, após o recebimento do aviso da Empresa Operadora, expedido para o seu endereço, salvo se o vulto das despesas aconselhar que seja feito o recolhimento em parcelas, com autorização do

Conselho Consultivo do Condomínio, caso em que deverão ser fixados os respectivos vencimentos (v. item 12.6.).

12.1.1 As despesas condominiais serão repartidas entre os condôminos a partir da Assembleia geral de instalação do condomínio.

12.1.2 As despesas mencionadas no item 12.1. serão rateadas entre os Condôminos na proporção das frações ideais do terreno de suas respectivas unidades autônomas.

12.2.1 As despesas inerentes e decorrentes da eventual reparação/conservação do Edifício, tais como as necessárias à sua solidez e segurança, reconstrução, seguro, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), este último se e quando lançado sobre áreas de propriedade e uso comuns, serão igualmente suportadas pelos Condôminos, na proporção das suas respectivas frações ideais de terreno.

12.3. Consideram-se despesas de responsabilidade dos Condôminos, embora não exclusivamente:

- a) Tributos e taxas incidentes sobre partes comuns do Edifício;
- b) Prêmios de seguros, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada Condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- c) Remuneração do Síndico, quando for o caso e da Empresa Operadora;
- d) Salários, benefícios, seguros e encargos previdenciários e trabalhistas relativos aos empregados do Condomínio alocados na estrutura operacional e administrativa do Edifício, com exceção dos empregados que prestarem serviços exclusivamente ao Pool e que serão por este remunerados;
- e) Despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparos e funcionamento das partes, dependências, instalações, mobiliário, decoração e equipamentos de propriedade de uso comum;
- f) Despesas de luz, água, esgoto e telefone do Condomínio;

- g) Custeio de manutenção e de consumo decorrente de todos os equipamentos, máquinas e motores de propriedade do Condomínio, ainda que temporariamente a serviço de apenas algum Condômino;
- h) Despesas com material de expediente, formulários, impressos, uniformes de empregados e correlatas ao funcionamento do Edifício;
- i) Despesas administrativas e operacionais (de natureza de consultoria ou assessoria), tais como: honorários de advogado, auditoria, informática e contabilidade;
- j) Despesas necessárias ao funcionamento e manutenção dos serviços especiais do Edifício e de tudo o mais que interesse ou tenha relação com partes e coisas comuns, ou que os Condôminos deliberem fazer, inclusive alocação de verba para Fundo de Reserva.

12.4. As DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS deverão ser submetidas à aprovação do Conselho Consultivo do Condomínio. A regra não se refere às despesas de caráter urgente, que obedecerão ao estabelecido no item 7.3., letra “d” e “n, in fine”;

12.4.1 O limite para gastos extraordinários, com aprovação do Conselho Consultivo do Condomínio, fica fixado no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do saldo existente no Fundo de Reserva, decidindo a Assembleia Geral sobre as despesas que ultrapassarem esse limite e sobre a criação de cota-extra.

12.5. O Condômino que aumentar despesas comuns, tendo em vista sua exclusiva conveniência, pagará o excesso daí decorrente.

12.6. Os Condôminos pagarão ao Condomínio os valores das quotas (taxas de condomínios) com que tenham de concorrer para despesas comuns aprovadas em Assembleia Geral, na forma decidida por ela, se for alterado o disposto no item 12.1, supra.

12.7. As obras que interessam à estrutura integral do prédio serão feitas com base em orçamento prévio, em concorrência ou tomada de preços, junto a 3 (três) empresas, no mínimo, a ser aprovado pelo Síndico, em conjunto com o Conselho Consultivo do Condomínio, ficando o Síndico encarregado de mandar executá-las.

12.8. A renúncia por qualquer Condômino a seus direitos, em hipótese alguma valerá como escusa para exonerá-lo do cumprimento de suas obrigações, principalmente do pagamento a

que estiver obrigado em decorrência da generalidade de sua aplicação a todos os Condôminos.

12.9. Considerando a existência do POOL de locações, a SCP administradora do POOL, cumprirá todas as obrigações do condômino dela integrante discriminadas neste capítulo, nos termos do contrato existente entre as partes.

12.10. Após o final das obras as unidades que não tenham sido comercializadas e não forem disponibilizadas ao pool de locação contribuirão: no primeiro ano com 10% (dez por cento) do valor da taxa de condomínio fixada para as unidades comercializadas; no segundo ano com 50% (cinquenta por cento) do valor da taxa de condomínio fixada para as unidades comercializadas e com pagamento integral nos anos seguintes.

12.11. O condomínio fica autorizado a realizar o protesto e a inscrição nos cadastros de proteção ao crédito, dos condôminos e unidades inadimplentes (incluso pela Assembleia Geral de 25/05/2019)

12.12. As despesas condominiais serão realizadas de maneira unificada em boleto de cobrança único. (incluso pela Assembleia Geral de 25/05/2019)

CAPÍTULO XIII

DAS PENALIDADES:

13.1. A falta de cumprimento ou a inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção e do Regimento Interno; por usuário, condômino, tornará o infrator passível de advertência formulada pela Administradora e pelo Síndico. Se esta não for atendida, no prazo de 3 (três) dias, será convertida em multa, no valor máximo, de até 5 (cinco) mensalidades do Condomínio, observado o disposto no item 17.1., e seguintes.

13.1.1 Na hipótese de reincidência em infração a esta Convenção, seja ela genérica ou específica, a multa determinada no item 13.1. será acrescida de 50% (cinquenta por cento), disposição esta que não se aplica à hipótese prevista no item 13.2.

13.2. A multa referida no item 13.1. será discriminada e cobrada juntamente com a taxa de Condomínio, no mês subsequente à infração.

13.3. O atraso na liquidação de qualquer quantia sujeita o devedor ao pagamento dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito vencido, além da atualização monetária “pro rata die”. Referidos encargos incidirão sobre os valores das contribuições e outras obrigações pecuniárias em atraso, além de honorários advocatícios e custas processuais em caso de ajuizamento de ação judicial.

CAPÍTULO XV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

15.1. A tolerância quanto a eventual demora, atraso ou omissão no cumprimento de quaisquer das obrigações ajustadas nesta Convenção, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das condições nela constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas a qualquer tempo, caso persistam suas causas. Outrossim, fica esclarecido que a possível ocorrência de tolerância não implica em precedente, novação ou modificação de quaisquer das condições ou itens desta Convenção, os quais permanecerão íntegros e em pleno vigor.

15.2. O Condomínio e/ou a Empresa Operadora, desde que tenha (m) dado cumprimento a todas as normas de segurança no desempenho de suas atribuições, não será (ão) responsável (is):

- a) Por prejuízos ocorridos, em decorrência de furtos ou roubos em qualquer dependência do Edifício, inclusive dentro das unidades autônomas;
- b) Por sinistros, em decorrência de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condômino;
- c) Por extravio de quaisquer bens entregues pelos Condôminos, aos empregados do Condomínio ou da Empresa Operadora.

15.3. A eventual concessão de alguma facilidade especial a Condômino, ou usuário será sempre a título provisório, ainda que isso não tenha sido especificado, podendo ser revogada a qualquer momento.

15.4. Fica expressamente vedada a colocação de placas, cartazes, letreiros, dísticos de propaganda, etc., na fachada do Edifício, fora dos locais previamente definidos constantes da planta arquivada na Administração.

15.5 Os sucessores do Condômino, com base em alienação, locação ou qualquer outra forma legal de transferência de propriedade ou de posse da unidade, ficarão automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato ajustado.

CAPÍTULO XVI

DO FUNDO DE RESERVA:

16.1. O Fundo de Reserva do Condomínio, cobrável juntamente com as contribuições para as despesas comuns, é constituído das seguintes parcelas:

- a) 5% (cinco por cento) da contribuição mensal do Condômino;
- b) Rendimentos provenientes de aplicações financeiras das verbas do próprio Fundo de Reserva.

16.2. A Empresa Operadora poderá utilizar o Fundo de Reserva, com prévia e expressa aprovação da Assembleia Geral, para execução de obras ou serviços considerados inadiáveis, inclusive os referidos no item 7.3. – letra “d”, devendo ser reposta a importância retirada do Fundo de Reserva devidamente corrigida, assim que houver disponibilidade no caixa.

16.3. O Fundo de Reserva poderá ser utilizado pelo Síndico com aprovação do Conselho Consultivo em até 50% (cinquenta por cento) do seu valor, e acima disso, deverá ter a aprovação prévia e expressa da Assembleia Geral de Condomínio.

16.4 O fundo de reserva deixará de ser cobrado toda vez que atingir 2 vezes o valor do orçamento anual, passando a ser cobrado novamente quando voltar a ser inferior a 2 vezes o valor do orçamento anual aprovado.

CAPÍTULO XVII

DO REGIMENTO INTERNO:

17.1. O Regimento Interno é o instrumento que estabelece normas de uso das instalações do Edifício e dos serviços fornecidos pelo Condomínio, servindo ainda como disciplinador da conduta interna dos Condôminos e dos usuários, cujas regras estão descritas no tópico dos DIREITOS E OBRIGAÇÕES desta convenção de condomínio.

17.2. Todo usuário e Condômino é obrigado a cumprir e a respeitar as disposições do Regimento Interno, sob pena de incorrer na multa de até 05 (cinco) taxas de condomínio, a ser cobrada juntamente com a taxa de condomínio do mês subsequente ao da infração.

17.3. As disposições do Regimento Interno já se acham inseridas nesta convenção. Futuras emendas, alterações, pormenores e particularidades, serão procedidas e submetidas à Assembleia Geral.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

18.1 Os valores e percentuais constantes desta Convenção e os critérios de atualização monetária poderão ser revistos em Assembleia Geral convocada para esse fim específico.

18.2 (excluído na Assembleia Geral de 18/08/2016)

18.3. Em caso de alienação das unidades autônomas, os adquirentes ficam obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e dos demais instrumentos regulamentadores do BRISTOL VISTA AZUL, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no contrato pelo qual se efetivar a transferência.

18.4. A eventual tolerância quanto ao descumprimento de obrigações ou omissão na aplicação de penalidades não importará em renúncia, não constituirá novação ou alteração contratual, nem prejudicará o futuro exercício de direitos ou faculdades.

18.5. A eventual concessão de alguma liberalidade especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogada a qualquer tempo.

18.6 O Condomínio, por si e seus prepostos, não assumem responsabilidade por:

a) - acidentes ou danos de ordem pessoal ou material, que sofram os condôminos e usuários;

b) - extravios, estragos, quebras da instalação ou objetos dos condôminos, hóspedes e usuários, que tenham sido confiados a empregados;

c) - furtos ou roubos nas dependências do BRISTOL VISTA AZUL; inclusive danos ou furtos de veículos.

d) - interrupção de serviço de eletricidade, água, gás, luz, telefone, internet, elevadores, seja qual for a causa;

18.7. Não é admitida no condomínio a Multipropriedade das unidades autônomas (incluso pela Assembleia Geral de 25/05/2019)

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:

19.1 Face às características próprias do BRISTOL VISTA AZUL e as negociações preliminares que viabilizaram seu projeto, a INCORPORADORA do empreendimento fica investida de todos os poderes necessários para, em nome e por conta do Condomínio, escolher a Administradora e representá-lo em contrato que venha a ser firmado com aquela, podendo estabelecer cláusulas e condições, observando o seguinte:

a) A Administradora será contratada pelo prazo inicial de 10 (dez) anos.

b) A destituição imotivada da Administradora, antes do prazo inicial de 10 (dez) anos, só poderá ocorrer desde que assim o determine a maioria dos votos (50% + 1) dos condôminos presentes, em Assembleia Geral Extraordinária convocada para esse fim.

19.2 Também o síndico, o subsíndico e o Conselho Consultivo, para o primeiro biênio, serão escolhidos pela INCORPORADORA.

19.3 Os serviços de assessoria ao empreendimento e administração pré-operacional ao CONDOHOTEL serão prestados mediante contrato de assessoria firmado com a Administradora contratada, para instalação do condomínio.

19.4. A previsão orçamentária para a fase operacional, com proposição de taxa de condomínio mensal a ser paga pelos condôminos, correspondente ao rateio das despesas, deverá ser apresentada na Assembleia Geral de Instalação do Condomínio.

19.5. A INCORPORADORA fica investida dos poderes necessários para firmar o contrato com o restaurante para atendimento do *coffee shop* e áreas afins, previsto na cláusula 3.1 desta Convenção.

19.6. À ORGBRISTOL - Organizações Bristol Ltda, assessora, administradora e operadora foi contratada pela INCORPORADORA nos termos desta Convenção, ficando-lhe assegurado o direito de manter placas de venda, faixas, holofotes, luminárias ou qualquer outro elemento de publicidade, na frente do edifício e nas suas dependências comuns, como também o direito de manter no hall do edifício, corretores seus ou de corretora contratada, os quais poderão transitar livremente pelas partes comuns para mostrá-las aos interessados, utilizando-se para tal fim, dos elevadores, portaria, telefone e sanitários de uso comum do edifício, até a venda da última unidade do edifício.

19.7. Enquanto existirem unidades autônomas à venda no empreendimento a Incorporadora poderá manter em suas dependências corretores e placas promocionais.

Fica eleito o foro da Comarca de Vila Velha - ES, com desistência de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para propositura de qualquer ação ou medida judicial fundada na presente Convenção, bem como para as cobranças de despesas condominiais.

Integram esta Convenção, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes documentos:

- a) Projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Domingos Martins;
- b) Quadros I e II-NBR 12.721 - Quadro de Áreas;
- c) Quadros V a VIII-NBR12.721- Memorial descritivo das especificações de acabamento da obra;

18 de agosto de 2016.

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO VISTA AZUL RESIDENCIAL E MEETING CENTER