

MINUTA
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO “SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”

Pelo presente instrumento particular de Convenção de Condomínio regulado pelas disposições da Lei 4.591/64 e do Código Civil Brasileiro, bem como pelas demais disposições legais e legislações posteriores pertinentes, comparecem: **SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1931, 10º andar, Conj. 102 - parte, Jd. Paulista, CEP 01452-001, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.216.902/0001-74, neste ato representada isoladamente por sua diretora **ESTELA DE FÁTIMA FERNANDES MARQUES**, brasileira, arquiteta, divorciada, portadora da cédula de identidade RG n. 13.861.283-3, inscrita no CPF/MF sob nº 083.278.268,83, com endereço comercial na sede da empresa que ora representa, nos termos do estatuto social e ata de eleição da diretoria, na qualidade de incorporadora, representando nesta data a totalidade das frações ideais do **CONDOMÍNIO “SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”** disciplinado e regulado pela presente Convenção, que elaboram e, ao final, assinam, para todos os efeitos legais, especialmente da letra “j” do art. 32, da Lei n. 4591/64, a presente Convenção, já plenamente válida e eficaz, à qual se obrigam e se subordinam seus sucessores, assim considerados os adquirentes de unidades autônomas condominiais e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio, integrando juntamente com os demais documentos do referido art. 32, o memorial de incorporação do empreendimento imobiliário do qual o Condomínio se originará.

DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão desta Convenção são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular ou no plural, em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

(1) Administradora (ou “Operadora Hoteleira”) - é a empresa contratada para administrar o Condomínio e para administrar e/ou explorar os negócios hoteleiros que serão desenvolvidos no Condomínio, nos termos de contrato específico;

(2) Áreas Comuns – são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso de todos os Condôminos e Usuários, devendo as despesas delas decorrentes ser suportadas por todos os Condôminos, observadas as exceções previstas

nesta Convenção e na lei. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns serão revertidas aos cofres do Condomínio e beneficiarão a todos os Condôminos;

(3) Assembleia Geral de Condôminos (ou “Assembleia Geral”) - reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes da ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e, legislativa, quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instituição do Condomínio), ordinário ou extraordinário;

(4) Assembleia Geral de Instalação de Condomínio com Uso – reunião de condôminos que será realizada após a expedição de Certidão de Habite-se do Empreendimento;

(5) Condomínio (ou “Empreendimento”) – é o empreendimento imobiliário de **natureza não residencial – serviços de hospedagem ou moradia**, que será construído sobre o terreno situado na **Avenida Senador Queirós, – Santa Efigênia, São Paulo/SP** – composto de 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas hoteleiras e Áreas Comuns;

(6) Condômino - é considerado o proprietário, o titular de direitos aquisitivos sobre unidade autônoma ou aquele que tiver algum tipo de direito real sobre unidade autônoma. Para os fins desta Convenção, excepcionalmente, algumas referências a Condôminos poderão alcançar aqueles que forem Usuários de unidades autônomas e Áreas Comuns;

(7) Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo;

(8) Corpo Diretivo – é o corpo administrativo do Condomínio formado pelo Síndico e pelos membros do Conselho Consultivo e Fiscal;

(9) Despesa Condominial: são consideradas as despesas incorridas para o desenvolvimento das atividades condominiais, bem como para sua manutenção, conservação, revitalização, reparo e reformas, estas quando necessárias, conforme abaixo especificado:

(9.1) Despesa Ordinária: aquela relacionada com as coisas e serviços sob a administração e ingerência diretas e exclusivas do Condomínio;

(9.2) Despesa Emergencial: aquela despesa necessária para fazer frente a eventos emergenciais atinentes ao Condomínio. A Despesa Emergencial pode ser incorrida

independente de prévia aprovação, sempre que houver necessidade de solucionar problemas urgentes, cuja espera na aprovação pode causar danos irreparáveis, de difícil reparação ou de reparação mais onerosa ao Condomínio, devendo o Síndico dar ciência da mesma aos Condôminos, reunidos em Assembleia Geral;

(9.3) Despesa Extraordinária: aquela de caráter extraordinário, mas não emergencial, não prevista no orçamento anual, atinente ao Condomínio;

(10) Maioria Absoluta de Votos – será considerado o primeiro número inteiro imediatamente após (i) a metade dos votos válidos de Condôminos que se façam presentes ou representados por meio de procuração ou ainda, que tenham encaminhado declaração de voto para a Assembleia Geral; ou (ii) a metade dos votos dos Condôminos do Empreendimento, conforme a matéria submetida à aprovação, nos termos de lei ou desta Convenção;

(11) Maioria Simples de Votos - será considerado o maior número dos votos a favor ou contra uma determinada matéria, considerando-se os Condôminos que se façam presentes ou representados na respectiva Assembleia, ou tenha encaminhado declaração de voto para presentes à Assembleia Geral;

(12) Pool – é o sistema unificado formado por todos os Condôminos, que congregam suas Unidades Autônomas com o objetivo de explorá-las conjuntamente como meio de hospedagem, de modo uniforme e homogêneo, por meio da ou para a Operadora, ou empresa de seu grupo econômico;

(13) Regimento Interno - é o conjunto de normas disciplinadoras da conduta cotidiana da vida do Condomínio, de seus Condôminos e Usuários a qualquer título;

(14) Unidades Autônomas – são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como Unidades Autônomas Hoteleiras ou Apartamentos Hoteleiros;

(15) Usuário – é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das unidades autônomas e/ou áreas comuns, sem *animus dominus*, bem como se utiliza de serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. O objeto desta Convenção de Condomínio é estabelecer os termos e condições de utilização do Condomínio, ficando a ela sujeitos os Condôminos titulares de Unidades Autônomas Hoteleiras, Usuários e terceiros em geral que adentrarem ou forem alcançados pelas áreas do Condomínio.

Art. 2º. O Condomínio se destina à utilização exclusivamente hoteleira, devendo suas Unidades Autônomas ser utilizadas por meio do Pool, apenas como meio de hospedagem mediante exploração feita por meio da ou através da Operadora Hoteleira.

Art. 3º. O Empreendimento será composto por reservatório inferior, térreo, 03 (três) pavimentos operacionais, ático e 11 (onze) pavimentos tipo, à razão de 18 (dezoito) unidades por pavimento localizados no 4º ao 14º pavimento; o empreendimento perfaz um total de 198 (cento e noventa e oito) unidades autônomas e girará sob a denominação de **“SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”**.

CAPÍTULO II - DAS ÁREAS COMUNS

Art. 4º. Serão Áreas Comuns do Condomínio:

A) DO RESERVATÓRIO INFERIOR: Casa de bombas, reservatório retardo e reservatórios inferiores.

B) DO PAVIMENTO TÉRREO: Com entrada e saída de pedestres e veículos pela Avenida Senador Queirós, acesso de veículos pela Rua Dom Francisco de Souza e conterá partes de propriedade de uso comum tais como: lobby, recepção, escritório de apoio, hall dos elevadores, 01 (um) W.C adaptado para portadores de necessidades especiais (P.N.E), maleiro, 03 (três) poços de elevadores, instalações, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de portas corta fogo, dutos de pressurização, circulação de serviço, plataforma adaptada para portadores de necessidades especiais, sala de controle com W.C, escadaria, medidores Sabesp, medidores Comgás, local para lixo, local para lixo reciclável, antecâmara dotada de porta corta fogo, centro de medição, área descoberta dotada de porta corta fogo, área coberta, áreas permeáveis arborizado, vazios, área de circulação de pedestres e veículos, local destinado a embarque e desembarque e garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda, abrigo e estacionamento de 03 (três) vagas para veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, à razão de 01 (uma) vaga destinada a carga e descarga e 02 (duas) vagas destinadas à portadores de necessidades especiais (P.N.E.), todas de uso comum, individuais e indeterminadas, sujeitas a auxílio de manobrista/garagista numeradas no projeto arquitetônico tão somente para efeitos de disponibilidade e discriminação.

C) 1º PAVIMENTO: Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: refeitório de funcionários, 02 (dois) depósitos, apoio, gerador dotado de porta corta fogo, sala de quadros, sala de descanso, triagem, local escaninhos funcionários, almoxarifado, 03 (três) vestiários, sendo 01 (um) feminino, 01 (um) masculino e 01 (um) adaptado para portadores de necessidades especiais (P.N.E.), instalações, hall dos elevadores, 03 (três) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas de incêndio com M.R dotadas de portas corta fogo, dutos de pressurização, área de circulação e vazios.

D) 2º PAVIMENTO: Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: área de circulação, hall dos elevadores, 03 (três) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas de incêndio com M.R dotadas de portas corta fogo, instalações, gerente geral, cozinha, despensa com depósito, sub-gerência, gerente, administração, financeiro, 02 (dois) WC's adaptados para portadores de necessidades especiais (P.N.E), 02 (dois) WC's e restaurante para café da manhã de uso exclusivo dos hóspedes e vazios.

E) 3º PAVIMENTO: Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: área de circulação, hall dos elevadores, 03 (três) poços de elevadores, 02 (duas) caixas de escadas de incêndio com M.R dotadas de portas corta fogo, instalações, recursos humanos, governança, sala treinamento funcionários, 02 (dois) WC's, 01 (um) WC adaptado para portadores de necessidades especiais (P.N.E), manutenção com depósito, lavanderia, rouparia com 02 (dois) depósitos, CPD e vazios.

F) DO 4º AO 14º PAVIMENTO: Conterá em cada pavimento, partes de propriedade e uso comum, tais como: área de circulação, camareira, hall dos elevadores, 03 (três) poços dos elevadores, 02 (duas) caixas de escadas de incêndio com M.R dotada de portas corta fogo, instalações, apoio, vazios.

G) ÁTICO: Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como: caixa de escada dotada de porta corta fogo, lajes impermeabilizadas descobertas, escadas marinheiro, dutos de pressurização, vazios dos poços de elevadores sem casa de máquinas, reservatórios superiores, casa de máquinas pressurização dotada de porta corta fogo, central de aquecimento, casa de bombas de incêndio dotada de porta corta fogo e casa de máquinas exaustão.

H) TELHADO: Laje impermeabilizada descoberta e visitas.

Art. 5º. Certas áreas e equipamentos comuns do Condomínio poderão ter seu uso deferido à exploração por terceiros, podendo essa cessão ser feita a título oneroso ou gratuito, mediante decisão unânime de seus Condôminos, os quais deverão observar as orientações e o posicionamento da Administradora em especial, mas não limitado, as áreas destinadas às vagas de garagem.

Parágrafo único - Toda e qualquer renda referente à cessão de uso onerosa ou gratuita que o Condomínio fizer de Áreas Comuns deverá ser revertida aos seus cofres.

CAPÍTULO III - DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 6º. Constituem propriedade autônoma de cada Condômino do Empreendimento as 198 (cento e noventa e oito) Unidades Autônomas Hoteleiras e respectivas instalações e frações ideais, conforme projeto aprovado perante a Prefeitura da Cidade de São Paulo, contendo as frações ideais conforme quadro abaixo:

UNIDADE AUTÔNOMA Suítes Finais	FRAÇÃO IDEAL	QUANTIDADE	SOMATÓRIO
1	0,0070820	11	0,077902
2 a 18	0,0049310	187	0,922097
TOTAL		198	1

§ ÚNICO. Os valores apontados para as áreas referem-se a metros quadrados e a soma das frações ideais aplicadas as regras de arredondamento é igual 1,000000, sendo que o coeficiente de rateio será baseado nas frações ideais de cada unidade autônoma.

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

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

§ 2º. As Unidades Autônomas somente poderão ser alienadas como um todo, sendo expressamente proibida a alienação de partes acessórias das Unidades Autônomas, salvo nos casos expressamente previstos em lei.

CAPÍTULO IV - DOS DIREITOS E DEVERES

Seção I

Dos Direitos dos Condôminos

Art. 8º. São direitos de cada Condômino:

- (a) disponibilizar o uso, gozo e fruição da Unidade Autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a segurança e a solidez da edificação, não cause danos aos demais Condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das regulares decisões assembleares, e ainda, respeite o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem-estar dos demais;
- (b) disponibilizar o uso e gozo das partes comuns condominiais, de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso dos demais Condôminos, e sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei e esta Convenção, também devendo ser observadas as mesmas restrições de que trata o subitem (a), acima;
- (c) examinar a qualquer tempo os livros e documentos condominiais e pedir esclarecimentos à Operadora Hoteleira ou ao Síndico;
- (d) observadas as normas desta Convenção e do contrato firmado com a Operadora Hoteleira, utilizar os serviços do Condomínio, desde que não perturbe a sua ordem, nem desvie os empregados para serviços internos em sua Unidade Autônoma, ressalvadas as exceções previstas nesta Convenção;
- (e) convocar, na forma prevista nesta Convenção, e comparecer às Assembleias Gerais e nelas discutir, votar e ser votado, desde que em dia com o pagamento das quotas condominiais, ordinárias e extraordinárias;
- (f) denunciar à Operadora Hoteleira ou ao Síndico, qualquer irregularidade observada no Condomínio;
- (g) alienar sua Unidade Autônoma, independente da anuência dos demais Condôminos;

- (h) propor à Operadora Hoteleira, sempre por escrito e com urbanidade, providências que lhe pareçam adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum, bem como apresentar-lhe sugestões, queixas e reclamações;
- (i) aprovar em Assembleia Geral a formação de comissões, atribuindo-lhes funções, para implantar, gerenciar e/ou fiscalizar normas, procedimentos, obras e tudo o mais que for de interesse do Condomínio;
- (j) praticar todos os demais atos inerentes a sua qualidade de Condômino;
- (k) ter preservados em face dos demais Condôminos e terceiros, seus dados constantes dos registros condominiais, salvo em caso de autorização escrita ou de determinação judicial;
- (l) recorrer das decisões proferidas pelo Síndico, por meio da interposição de recurso a ser apreciado pela Assembleia Geral, sem prejuízo do direito de recorrer ao Poder Judiciário a qualquer tempo;

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

Seção II

Dos Deveres e Vedações Aplicáveis aos Condôminos

Art. 9º. São deveres de cada Condômino e, no que couber, de cada Usuário:

- (a) contribuir com as Despesas Condominiais;
- (b) contribuir para o custeio de obras determinadas em Assembleia, na forma e na proporção estabelecidas nesta Convenção;
- (c) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns;
- (d) permitir o livre ingresso na sua Unidade Autônoma, do Síndico e/ou dos prepostos da Operadora Hoteleira, seja para realização dos serviços inerentes à atividade hoteleiras, seja para inspeção de rotina ou realização de trabalhos relativos à estrutura das edificações, sua segurança e solidez, ou se torne indispensável à realização de reparos ou instalações, serviços e tubulações nas Unidades Autônomas vizinhas;

- (e) não realizar modificações e/ou benfeitorias em suas Unidades Autônomas de sorte a alterar o padrão definido pela Operadora Hoteleira, pois as mesmas deverão a todo o tempo observar o padrão definido pela referida Operadora Hoteleira;
- (f) fazer constar nos contratos que celebrar com terceiros que implique na cessão de uso de Unidades Autônomas, menção às normas previstas nesta Convenção e no Regimento Interno;
- (g) não utilizar diretamente, tampouco disponibilizar para uso de terceiros as respectivas Unidades Autônomas, nem cedê-las para atividades em desacordo com a sua destinação ou que cause incômodo aos demais Condôminos e Usuários;
- (h) não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidade diversas das utilizadas na edificação;
- (j) não permitir que sejam mantidas nas respectivas Unidades Autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez das edificações ou incômodo aos demais Condôminos e Usuários;
- (k) não permitir que seja sobrecarregada a estrutura e as lajes das edificações, com peso superior ao permitido no projeto estrutural, tampouco as instalações elétricas e outras, cujos limites estão indicados no Manual do Proprietário ou em projetos técnicos, consultando sempre a Operadora Hoteleira;
- (l) não permitir que seja violado sob qualquer forma ou pretexto a lei do silêncio, nem usar instrumentos musicais e quaisquer outros aparelhos em elevado som ou que causem interferências nos demais aparelhos eletrônicos existentes no Condomínio;
- (m) não permitir que sejam usados toldos externos, nem colocados ou permitidos que sejam colocados letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas fachadas, salvo para instalação de elementos que identifiquem a marca da Operadora Hoteleira e de atividades correlatas que venham a ser desenvolvidas no Condomínio;
- (n) fiscalizar, por meio do Síndico, para que a Operadora Hoteleira armazene e coloque lixo e detrito em locais apropriados para recebê-los, devendo observar as determinações da Operadora Hoteleira;

- (o) não permitir que sejam instalados aparelhos de ar-condicionado fora dos locais destinados a essa finalidade, respeitando as especificações técnicas apresentadas pela operadora Hoteleira, em consonância com os projetos ou constante do Manual do Proprietário;
- (p) arcar com as despesas relativas aos danos que sua Unidade Autônoma tenha causado a outros Condôminos, Usuários ou áreas condominiais, observadas as disposições previstas neste instrumento;
- (q) manter atualizado seu cadastro perante o Condomínio, sendo que no caso dos Condôminos não residentes no Brasil, estes deverão fornecer também um endereço de representante domiciliado no Brasil;
- (r) atender às normas impostas pelo Condomínio aos termos e ajustes feitos com concessionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública;
- (s) não permitir que sejam realizadas obras que comprometam a segurança da edificação;
- (t) não realizar reformas em sua Unidade Autônoma que impliquem em modificação da fachada ou partes estruturais da edificação, ou que alterem o padrão estabelecido pela Operadora Hoteleira;
- (u) não destinar sua Unidade Autônoma à outra finalidade que não aquela prevista nesta Convenção, vedando-se a utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos Condôminos e Usuários do Condomínio;
- (v) executar obras e serviços em suas Unidade Autônoma, bem assim reparar, eventuais danos que sejam oriundos de sua Unidade Autônoma e que afetem Áreas Comuns e/ou outras Unidades Autônomas sempre às suas expensas, salvo se houver saldo no fundo de reserva;
- (x) não permitir que sejam instaladas, sem o expresse consentimento da Operadora Hoteleira, novas ligações de água, esgoto, gás, luz, força, telefone ou antena de radiotelefonia, telegrafia ou televisão;
- (z) tratar de forma respeitosa qualquer empregado do Condomínio;

(aa) observar as regras relativas ao fumo nas dependências do Condomínio;

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

(cc) não obstruir os passeios, entradas, corredores, hall, lobby, escadas, elevadores e outras áreas comuns, ainda que em caráter provisório, e não utilizar qualquer dessas dependências para fim que não o de trânsito de veículos e pessoas, salvo se autorizado por escrito, pela Operadora Hoteleira;

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

§ 1º. Os itens, instalações elétricas, hidráulicas, de gás, de ar-condicionado, etc., bem como cargas se encontram especificados e seu uso regulamentado no Manual de Normas Técnicas e as normas específicas do Condomínio.

§ 2º. Quaisquer modificações na Unidade Autônoma deverão ser feitas em consonância com a Operadora Hoteleira e com ao Síndico.

§ 3º. Todo e qualquer relacionamento e cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro do Condomínio.

Art. 10. Não será permitida a permanência de animais no Condomínio em qualquer hipótese.

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

CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

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

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

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

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

§ 2º. As Assembleias Gerais Extraordinárias poderão, excepcionalmente, ser convocadas com prazo de 05 (cinco) dias, quando houver comprovada urgência.

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

Art. 15. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Síndico, pela Operadora Hoteleira ou por Condôminos que representem, ao menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) de frações ideais que compõem o Condomínio. Caso o Síndico ou a Operadora Hoteleira, nas épocas próprias ou quando necessário não convoquem a Assembleia Geral, o presidente do Conselho Consultivo e Fiscal poderá fazê-lo, devendo os presentes à Assembleia deliberar pela imposição de penalidades aos omissos, sendo que no caso do Síndico poderá ser aprovada sua destituição ou afastamento temporário do cargo, enquanto que à Operadora Hoteleira poderá ser aprovada a resolução de seu contrato.

§ 1º. No caso de haver apresentação ao Síndico, ao presidente do Conselho Consultivo e Fiscal ou à Operadora Hoteleira, de requerimento firmado por Condôminos que representem, no mínimo, $\frac{1}{4}$ (um quarto) de frações ideais, solicitando a convocação de uma Assembleia Geral, deverá a mesma ser convocada pela pessoa destinatária, sob as penas da lei e desta Convenção, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados do recebimento do requerimento.

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

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

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

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

- (a) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano seguinte e apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia;
- (b) fixar os honorários do Síndico, se for o caso; e,
- (c) apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

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

- (a) discutir e votar o relatório e as contas do ano findo;
- (b) eleger o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal, quando o caso;

(c) deliberar sobre a contratação de auditoria externa para fiscalizar e acompanhar a contabilidade do Condomínio, correndo por conta deste as despesas correspondentes. Os trabalhos de auditoria poderão ter caráter eventual ou permanente;

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

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

Art. 18. Compete à Assembleia Geral Extraordinária precipuamente:

(a) deliberar sobre matérias de interesse geral do Condomínio que não sejam de competência da Assembleia Ordinária;

(b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo Síndico e/ou pela Operadora Hoteleira a ela levados a pedido dos interessados;

(c) destituir e/ou eleger o Síndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, nos casos de morte, renúncia ou destituição;

(d) apreciar as demais matérias constantes da Ordem do Dia;

(e) impor multa ao Condômino infrator; e,

(f) conhecer e decidir recurso de Condômino ou do Conselho Consultivo e Fiscal.

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

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

Art. 21. 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. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, mediando entre ambas o período de meia hora, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

§ 2º. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

§ 3º. Instalada a Assembleia Específica, proceder-se-á: (a) a leitura do edital de convocação, salvo se os presentes a renunciarem; (b) a eleição de um dos presentes para exercer o cargo de Presidente, sendo que a secretaria dos trabalhos obrigatoriamente será de um representante da Operadora Hoteleira; e, (c) a discussão e votação da Ordem do Dia, decidindo-se cada matéria, de conformidade com o quórum previsto nesta Convenção.

Art. 22. Os Condôminos, quando da instalação da Assembleia elegerão o Presidente, que poderá ser Condômino ou não, cabendo a secretaria dos trabalhos a uma pessoa indicada pela Operadora Hoteleira. É proibido ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia Geral, salvo se de modo diferente decidirem os presentes.

§ 1º. Caberá ao Presidente da Assembleia:

(a) examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;

(b) examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Específica; enquanto não deliberado a respeito, o voto correspondente será tomado em apartado; examinar e aceitar as declarações de voto;

(c) dirigir os trabalhos, determinando os atos que devem ser praticados pelo secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a ordem do dia;

(d) dar a palavra aos Condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição;

- (e) decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos;
- (f) interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando se desviar do assunto, infringindo qualquer disposição de lei, da Convenção ou dos Regimentos Internos, ou faltar com a consideração devida aos presentes à Assembleia Geral, cassando-lhe a palavra; em caso de desobediência ou reincidência, solicitar sua retirada do recinto onde estiver sendo realizada a Assembleia Geral;
- (g) resolver as questões de ordem;
- (h) encaminhar as votações, apurando-as, com o auxílio do secretário, e anunciar-lhes o resultado;
- (i) proferir voto de desempate, nas votações realizadas nas Assembleias Gerais;
- (j) suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou, ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;
- (k) encerrar a Lista de Registro de Presença, se assim desejar, e obrigatoriamente assinar a ata das Assembleias Gerais, sob pena de tal atribuição ser assumida pelo Síndico ou ao Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal.

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

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

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

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

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

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

§ 2º. O Presidente da Assembleia Geral, em havendo relevantes indícios de falta de autenticidade de assinatura do instrumento de mandato, poderá exigir o reconhecimento de firma por autenticidade em determinada procuração, tendo em vista que o reconhecimento de firma por semelhança é a regra. Em ocorrendo tal situação, o voto do Condômino representado será tomado em separado e apenas computado se o instrumento de mandato for apresentado à Operadora Hoteleira dentro do prazo de 07 (sete) dias contados da data de realização da Assembleia Geral.

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

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

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

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

Parágrafo único - O direito à participação na Assembleia Geral e ao voto nas matérias constantes da Ordem do Dia será reconhecido ao Condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia Geral, devendo o Condômino, para tanto, apresentar o comprovante de pagamento.

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

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

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

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

Art. 27. Deverão ser obedecidos conforme a matéria, os quóruns abaixo para as deliberações tomadas em Assembleia Geral, sem prejuízo de outros quóruns previstos nesta Convenção e na lei:

(a) assuntos gerais que não os especiais elencados nas letras subsequentes; (a.1) implantação de inovações tecnológicas; (a.2) mudança de cláusulas e condições do contrato de administração do Condomínio, com prévio consentimento da Operadora Hoteleira, com parecer do Conselho Consultivo e Fiscal; (a.3) ; alteração do Regimento Interno; (a.4) destituição dos membros do Conselho Consultivo e Fiscal, bem assim de outros eventuais membros de conselhos, comissões ou órgãos constituídos - Maioria Simples de votos presentes à Assembleia Geral;

(b) contratação de nova operadora hoteleira em caso de término, a que título for, do contrato firmado com a Operadora Hoteleira; (b.1) destituição do Síndico; (b.2) alteração de decisão do Conselho Consultivo e Fiscal - votos que correspondam à Maioria Absoluta de presentes à Assembleia Geral;

(c) modificação desta Convenção, inclusive com acréscimo de novas disposições que não sejam decorrentes de imposição legal; (c.1) aprovação da autorização para obtenção de empréstimo; (c.2.) Realização de benfeitorias meramente voluptuárias; (c.3) rescisão do contrato da Operadora Hoteleira, sem justa causa; (c.4) realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização; (c.4) modificação desta Convenção - votos que correspondam a 2/3 (dois terços) dos Condôminos;

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

(e) construção de outra edificação no solo comum; (e.1.) Alteração do direito de propriedade dos Condôminos; (e.2.) Alteração da destinação das Unidades Autônomas, ressalvadas as disposições previstas nesta Convenção – unanimidade dos Condôminos do Condomínio.

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

§ 2º. Fica ressalvado no que respeita à destituição sem justa causa da Operadora Hoteleira, o direito desta de receber eventuais multas e penalidades previstas no contrato específico que com ela foi firmado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 32. Poderão os presentes à Assembleia Geral deliberar pela dispensa desse registro, devendo essa dispensa constar expressamente da ata que será encaminhada aos Condôminos.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Seção I

Do Síndico

Art. 38. O Síndico será eleito em Assembleia Geral, com mandato com prazo de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, não havendo previsão para eleição de Subsíndico. A função de síndico não será remunerada, salvo deliberação em contrário, por maioria simples (metade mais um), dos presentes à Assembleia Geral, para deliberar e fixar remuneração tão somente ao Síndico.

§ 1º. É proibido ao Síndico:

- (a) interferir diretamente na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Operadora Hoteleira;
- (b) assumir a função de empregado do Condomínio, ou mesmo indicar pessoas físicas ou jurídicas de seu interesse pessoal para nele trabalhar;

(c) desenvolver atividades comerciais ou de seu interesse pessoal para o Condomínio, salvo se houver autorização dos Condôminos, aprovada em Assembleia Geral, e a concordância da Operadora Hoteleira.

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

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

§ 4º. São funções do Síndico, desenvolvidas com recursos condominiais:

(a) representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, §§ 1º e 2º do Código Civil e naquelas previstas nesta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula *ad judícia* e outros que se fizerem necessários;

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

(c) fiscalizar as atividades da Operadora Hoteleira;

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

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

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

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

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

(i) abrir, manter e movimentar a conta corrente condominial, representando os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, em estabelecimento bancário, emitindo e endossando cheques, depositando importâncias recebidas em pagamento, etc., e aplicando os respectivos valores, inclusive parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira;

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

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

(l) quando não previsto no contrato de administração como atribuição da Operadora Hoteleira, determinar a execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Consultivo e Fiscal, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral nos casos genéricos, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias Unidades Autônomas, mediante prévio ajuste com a Operadora Hoteleira;

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

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

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

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

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

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

(s) fiscalizar a emissão e envio de carnês ou formulários de cobrança das despesas condominiais a cada Condômino;

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

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

(v) ordenar os reparos urgentes e adquirir o que for necessário à segurança e conservação do Condomínio, com a prévia aprovação da Assembleia Geral especialmente convocada;

(x) prestar, a qualquer tempo, informações aos Condôminos sobre os atos da administração;

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

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

(bb) comunicar à Assembleia Geral as citações que receber e constituir procurador para defesa dos interesses comuns;

(cc) procurar, por meios suasórios, dirimir as divergências entre Condôminos;

(dd) acompanhar as concorrências ou tomadas de preços feitas pela Operadora Hoteleira para as despesas comuns do Condomínio, principalmente aquelas que forem extraordinárias;

(ee) fiscalizar a manutenção do arquivo permanente de todos os documentos relacionados ao Condomínio, inclusive documentos fiscais e trabalhistas;

(ff) estipular o montante das multas a serem impostas aos Condôminos, de acordo com os limites fixados nesta Convenção e no Regimento Interno;

(gg) fiscalizar a realização do seguro de interesse do Condomínio;

(hh) nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio, nos interesses do Condomínio, seja parte e das quais não possa se fazer presente.

§ 5º. Em caso de morte, falência ou dissolução (pessoa jurídica), inadimplência ou impedimento do Síndico assumirá o cargo o Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal que exercerá as funções inerentes ao cargo, pelo prazo que perdurar o mandato do antecessor.

§ 6º. Findo o mandato, ou em caso de renúncia ou destituição, o Síndico aguardará em seu cargo a posse do seu substituto, que deverá ocorrer nos 15 (quinze) dias subsequentes à eleição, salvo se de modo diferente decidir a Assembleia Geral.

§ 7º. Das decisões do Síndico caberá recurso, com efeito devolutivo, para a Assembleia Geral subsequente.

§ 8º. Nenhum dos eventos a que se referem os artigos anteriores afetará a administração do Condomínio uma vez que tal tarefa estará, mediante contrato, delegada à respectiva Operadora Hoteleira, ficando inalterado o contrato correspondente.

§ 9º. Na hipótese de término do contrato de administração firmado com a Operadora Hoteleira, o Síndico assumirá diretamente todas as funções delegadas, formalizando ou prorrogando contratos com terceiros, seja de operação, seja para manutenção e conservação dos equipamentos de instalações.

Seção II

Da Operadora Hoteleira

Art. 39. Dada a infraestrutura do Condomínio e sua destinação hoteleira, a sua administração condominial e exploração hoteleira serão necessária e obrigatoriamente feitas pela Operadora Hoteleira, sociedade empresária cujo objeto social seja o de administração, operação e exploração de hotéis, apart-hotéis ou empreendimentos similares. A primeira Operadora Hoteleira foi escolhida e contratada pela Incorporadora, conforme estabelecido nas Disposições Transitórias.

Art. 40. Compete à Operadora Hoteleira, com recursos condominiais, praticar no desempenho de suas funções administrativo-operacionais no Empreendimento, os serviços abaixo elencados de forma exemplificativa, mas não exaustiva, dentre outros que venham a estar estipulados no contrato de administração que firmar:

- (a) proceder à administração do Condomínio, coordenando e fiscalizando os serviços disponibilizados aos Condôminos e Usuários;
- (b) controlar, disciplinar o uso e fiscalizar todas as áreas, dependências e instalações de uso comum, qualquer que seja a sua natureza, destinadas em geral aos Condôminos e/ou Usuários;
- (c) autorizar e pagar despesas extraordinárias e necessárias até (i) R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sem autorização do Síndico; (ii) entre R\$ 7.000,01 (sete mil reais e um centavo) e R\$ 12.000,00 (doze mil reais), mediante autorização do Síndico, e, acima desse patamar, apenas mediante autorização da Assembleia Geral;
- (d) efetuar o pagamento das despesas normais de custeio orçamentário aprovadas, admitindo-se, um acréscimo de, no máximo, 10% (dez por cento) sobre o item de despesa

orçada, corrigida monetariamente conforme a lei, desde que não ultrapasse o total dos itens orçados, limite este de tolerância que só poderá ser ultrapassado mediante prévia autorização do Conselho Consultivo e Fiscal;

(e) contratar e manter em dia os seguros previstos nesta Convenção;

(f) pagar pontualmente as taxas dos serviços públicos utilizados pelo Condomínio, tais como energia, água, esgoto, telefone, etc.;

(g) pagar pontualmente os contratos firmados com terceiros, previstos no orçamento, ou previamente aprovados pelo Síndico e/ou pelo Conselho Consultivo e Fiscal;

(h) manter no Condomínio os documentos que compõem o arquivo condominial, observados os prazos prescricionais legais;

(i) fazer cumprir e garantir a fiel observância desta Convenção e do Regimento Interno;

(j) coordenar e fiscalizar a seleção, admissão e demissão dos empregados alocados no Condomínio, fixando-lhes os salários e definindo-lhes as funções para os efeitos de legislação trabalhista e previdenciária, consoante o orçamento anual em vigor;

(k) procurar manter profissionais qualificados para executar os diversos serviços no Condomínio;

(l) cobrar extrajudicialmente as cotas condominiais, multas e valores devidos pelos Condôminos e terceiros perante o Condomínio;

(m) supervisionar e fiscalizar todos os serviços terceirizados;

(n) abrir, movimentar e encerrar as contas bancárias abertas em nome do Condomínio;

(o) ingressar nas Unidades Autônomas, por seus representantes ou prepostos, quando isso se torne indispensável ou necessário à: (o.1) segurança, solidez, inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral das edificações, e; (o.2) para a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas ou partes comuns;

(p) entregar ao Síndico todos os papéis e documentos em seu poder pertencentes ao Condomínio, quando do término ou rescisão de seu contrato de administração;

(q) convocar Assembleias Gerais, caso o Síndico não o faça nos prazos estabelecidos nesta Convenção;

(r) manter para livre consulta dos Condôminos, todas as atas de Assembleia Geral, das instruções normativas do Condomínio e de todo e qualquer documento que se refira ao seu funcionamento, fornecendo cópias, inclusive autenticadas, sempre que solicitado devendo, nesse caso, cobrar do solicitante o respectivo custo.

Parágrafo único - Os demais termos, condições e prazo de administração estarão disciplinados em contrato específico celebrado com a Operadora Hoteleira.

Seção III

Do Conselho Consultivo e Fiscal

Art. 41. A cada 02 (dois) anos, quando da eleição do Síndico, a Assembleia Ordinária elegerá um Conselho Consultivo e Fiscal formado por 05 (cinco) Condôminos, sendo 03 (três) titulares e 02 (dois) suplentes.

Parágrafo único – No caso de vacância do cargo de conselheiro, em que o número de remanescentes seja inferior a 03 (três), o Síndico deverá convocar Assembleia Geral para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

Art. 42. Compete ao Conselho Consultivo e Fiscal, no âmbito do Condomínio:

(a) auxiliar o Síndico e a Operadora Hoteleira na solução dos problemas do Condomínio;

(b) opinar nas divergências entre a Operadora e o Síndico ou entre este e os Condôminos;

(c) avaliar os relatórios gerenciais da operação do Condomínio;

(d) dar parecer sobre as contas do Síndico e da Operadora Hoteleira, conferindo-as ou sugerindo a contratação de auditoria externa especializada;

(e) colaborar e dar parecer na previsão orçamentária para o subseqüente exercício;

(f) fiscalizar as atividades do Síndico e da Operadora Hoteleira;

(g) acompanhar a abertura e o encerramento dos livros de interesse do Condomínio;

- (h) dar parecer e autorizar despesas extraordinárias, na forma prevista nesta Convenção;
- (i) comunicar aos Condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades comprovadas havidas na gestão do Síndico e/ou da Operadora Hoteleira;
- (j) analisar as concorrências e tomadas de preços feitas pela Operadora Hoteleira;
- (k) assumir por meio de seu Presidente, a sindicatura do Condomínio, nos termos previstos neste instrumento;
- (l) julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico;
- (m) convocar Assembleia Geral, nos termos previstos neste instrumento;
- (n) analisar as atas das reuniões das Assembleias Gerais, especialmente naquilo que se referirem ao cumprimento das normas legais, deliberações nelas tomadas ou, ainda, desta Convenção, bem como se pronunciar sobre a validade das decisões tomadas, especialmente naquelas para as quais for exigido quórum especial, verificando e exigindo o cumprimento das decisões;
- (o) desempenhar as funções que eventualmente lhe venham ser conferidas pela Assembleia Geral;
- (p) autorizar a contratação de auditoria externa;
- (q) atuar como órgão consultivo do Síndico.

Parágrafo único – É proibido aos membros do Conselho Consultivo e Fiscal interferir diretamente na rotina administrativa e operacional do Condomínio e especialmente na gestão/operação das Unidades Autônomas Hoteleiras.

Art. 43. O Conselho Consultivo e Fiscal elegerá seu Presidente e registrará em livro próprio as deliberações tomadas em suas reuniões.

§ 1º. O Conselho Consultivo e Fiscal deverá se reunir obrigatoriamente 02 (duas) vezes ao ano para precipuamente analisar a proposta orçamentária anual e a prestação de contas. Outras reuniões poderão ser realizadas se e quando necessário a critério do Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, do Síndico ou da Operadora Hoteleira.

§ 2º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Consultivo e Fiscal, pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo aquele que promoveu a convocação organizar a respectiva ordem do dia. Das reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal poderão participar, além do Síndico e da Operadora Hoteleira, se convidados, técnicos ou contadores com o intuito de assessorar seus membros no cumprimento de suas funções. A Operadora Hoteleira deverá providenciar todo material de expediente que o Conselho Consultivo e Fiscal necessitar para a convocação e realização de suas reuniões.

Art. 44. O não comparecimento, sem causa justificada ou licença concedida, a 03 (três) reuniões do Conselho Consultivo e Fiscal, alternadas ou consecutivas, implicará na automática perda do cargo do conselheiro. O conselheiro será considerado automaticamente impedido e afastado do cargo na hipótese de não pagar suas contribuições condominiais, nos termos previstos nesta Convenção.

Parágrafo único - Ao final das deliberações será lavrada Ata, a ser assinada pelos presentes, devendo ser encaminhada cópia da respectiva Ata ao Síndico e à Operadora Hoteleira, no prazo de 10 (dez) dias, para que esses tomem conhecimento das decisões proferidas.

Seção IV

Do Asset Manager

Art. 45. Para auxílio das funções administrativas, o Condomínio poderá contratar, mediante aprovação de assembleia especialmente convocada e com quórum qualificado, um “Asset Manager” que, em razão de seus conhecimentos hoteleiros, assessorará o Síndico e o Conselho Consultivo e Fiscal, permitindo que o Condomínio por si e pelo “Asset Manager”, interajam com a Operadora Hoteleira, inclusive fiscalizando as atividades por estas desenvolvidas no âmbito do Condomínio e da operação do Hotel.

Art. 46. É requisito para a contratação do “Asset Manager” que este tenha comprovada experiência no mercado hoteleiro.

Art. 47. O “Asset Manager”, para o desempenho de suas funções, deverá receber os necessários poderes do Condomínio, para atuar como representante dos condôminos em face da Operadora Hoteleira, nos termos dos artigos 653 e seguintes do Código Civil.

CAPÍTULO VII - DO ORÇAMENTO CONDOMINIAL

Seção I

Do Orçamento

Art. 48. A Operadora Hoteleira deverá elaborar a proposta orçamentária anual justificando-a e encaminhando-a ao Síndico e ao Conselho Consultivo e Fiscal para apreciação destes. Tal encaminhamento deverá ser feito no prazo previsto no contrato de administração ou, se não previsto, no prazo de 60 (sessenta) dias anteriores ao início do Exercício Fiscal, a fim de que a respectiva proposta orçamentária possa ser submetida à aprovação dos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, salvo se outro prazo não estiver estipulado no contrato específico.

§ 1º. A aprovação da proposta orçamentária não deverá ser indevidamente retida ou adiada pelo Síndico, conselheiros e/ou pelos Condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante.

§ 2º. Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme parágrafo anterior, a Operadora Hoteleira deverá se reunir com o Síndico e membros do Conselho Consultivo e Fiscal, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo a Operadora Hoteleira, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio relativamente àqueles pontos, com base na proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, utilizando como índice inicial o do mês de elaboração da proposta orçamentária anterior e o final o do mês de confecção da proposta orçamentária proposta e cujos pontos estão sendo objeto de controvérsia.

§ 3º. Sempre que houver desaprovação da proposta orçamentária anual ou de quaisquer de seus itens, o Síndico, os membros do Conselho Consultivo e Fiscal e/ou os Condôminos deverão fazê-lo dentro de até 30 (trinta) dias após a apresentação da proposta orçamentária em Assembleia Geral, apontando claramente a discórdia, a fim de estabelecer qual ponto específico não é por eles aceito. Os itens não especificamente contestados serão considerados aprovados desde a data da Assembleia Geral.

§ 4º. Na hipótese de a Operadora Hoteleira encontrar circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos, superiores ao orçado ou não projetados na ocasião da elaboração da proposta orçamentária anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, poderão ser realizados independentemente de aprovação e, posteriormente comunicados ao Síndico, membros do Conselho Consultivo e Fiscal ou Condôminos. Entretanto, se não emergenciais ou impostos deverão ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, se os gastos superarem os valores previstos nesta Convenção.

§ 5º. Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembleia Geral.

§ 6º. Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competir, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, a Operadora Hoteleira poderá, após autorização do Síndico, utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

§ 7º. A Operadora Hoteleira remeterá mensalmente a cada Condômino, até o 25º (vigésimo quinto) dia seguinte ao último mês findo, caso outra data não esteja estipulada no contrato de administração, um balancete relativo ao mês anterior, contendo as receitas e despesas gerais do Condomínio, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na Assembleia Ordinária, salvo se outro prazo não estiver estipulado no contrato específico.

§ 8º. A proposta orçamentária de que trata este artigo compreenderá um Exercício Fiscal Pleno com 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, devendo nele estarem incluídas todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio. O Exercício Fiscal será alterado automaticamente por determinação legal. O primeiro Exercício Fiscal será compreendido entre a data em que se realizar a primeira arrecadação ou despesa pelo Condomínio encerrando-se no dia 31 de dezembro do respectivo ano, sendo representativo, neste caso, apenas por referido período.

Seção II

Das Despesas Condominiais

Art. 49. São Despesas Condominiais que devem ser suportadas pelos Condôminos as abaixo apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva:

- (a) as relativas aos tributos e às tarifas incidentes sobre as Áreas Comuns;
- (b) as despesas de conservação, manutenção, segurança, limpeza, reparação, substituição e de consumo de água e luz;
- (c) os seguros específicos;
- (d) salários, seguros, encargos fiscais e previdenciários relativos aos empregados alocados para trabalharem no Condomínio; e
- (e) outras que sejam necessárias às atividades condominiais.

Seção III

Do Rateio

Art. 50. As Despesas Condominiais devidas pelos Condôminos serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal de terreno.

Seção IV

Do Pagamento das Despesas Condominiais

Art. 51. As Despesas Condominiais Ordinárias deverão ser pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês.

§ 1º. As Despesas Condominiais Extraordinárias deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data da Assembleia Geral que as autorizar, salvo se nessa oportunidade foi estabelecido prazo diferente.

§ 2º. As Despesas Condominiais Emergenciais deverão ser pagas dentro de 10 (dez) dias contados da data do evento que lhe deu origem.

§ 3º. A Assembleia Geral poderá determinar que o rateio das despesas seja feito de forma indexada para compensar os efeitos inflacionários, assim como os aumentos de despesas oriundas de dissídios ou de outras determinações legais.

§ 4º. Todo e qualquer relacionamento de cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro condominial.

Art. 52. Em ocorrendo déficit de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, a Operadora Hoteleira, depois de ouvir o Síndico e o Conselho Consultivo e Fiscal, deverá em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o déficit, remetendo aos Condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento.

Art. 53. O saldo remanescente do orçamento de um Exercício Fiscal será incorporado ao Exercício Fiscal seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral.

Art. 54. As diferenças de valores, positivas ou negativas, entre a previsão mensal e as despesas efetivamente realizadas no mês, serão compensadas na previsão do mês subsequente.

Art. 55. Anualmente a Operadora Hoteleira enviará aos Condôminos informativos referentes às quantias por ela arrecadadas e aplicadas.

CAPÍTULO VIII - DOS FUNDOS

Seção I

Do Fundo de Reserva

Art. 56. O Fundo de Reserva destina-se a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que digam respeito à soma de todos os valores desembolsados que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio, tais como, obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de, quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer frente a essas despesas de caráter extraordinário, quando as despesas extraordinárias forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva.

§ 1º. O Fundo de Reserva será formado e mantido pelo recolhimento de (i) um percentual mensal incidente sobre as despesas ordinárias específicas do Condomínio, abaixo indicado, salvo se outro estiver estipulado no contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira; (ii) 20% (vinte por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício fiscal; (iii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio fundo; (iv) venda de bens e equipamentos comuns obsoletos do Condomínio; (v) juros moratórios e multas previstas nesta Convenção de Condomínio e que venham a ser cobrados dos Condôminos.

§ 2º. O percentual de que trata o item (i) do item anterior será o abaixo:

Exercício Fiscal Pleno	% Despesas Ordinárias Específicas
1º	2% a.m.
2º	3% a.m.
3º e seguintes	5% a.m.

§ 3º. Fica ajustado que no primeiro exercício fiscal, por ser parcial (com início na Data de Abertura e término em 31 de dezembro), não haverá recolhimento para formação e manutenção do Fundo de Reserva.

§ 4º. Em caráter excepcional, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevância na destinação da verba. Para os fins do aqui disposto, a convocação da Assembleia Geral deverá trazer esse item especificado em sua ordem do dia, e o quórum de aprovação dessa matéria será o de 51% dos presentes à Assembleia Geral.

§ 5º. Os recursos para a constituição e manutenção do Fundo de Reserva serão recolhidos até alcançar o equivalente a 03 (três) meses do total das Despesas Condominiais Ordinárias. Entretanto, a Assembleia Geral poderá estabelecer outro limite para o Fundo de Reserva, nunca inferior ao ora estabelecido, não sem antes ouvir o parecer da Operadora Hoteleira e do Conselho Consultivo e Fiscal. Atingindo-se o limite estabelecido, o Fundo de Reserva deixará de ser recolhido até que a cobrança volte a ser necessária para a sua restauração ao limite mínimo de recursos que for estabelecido.

§ 6º. Ao final de cada mês, os recursos provenientes da arrecadação para o Fundo de Reserva deverão ser separados da conta usual de movimentação do Condomínio e, obrigatoriamente, depositados em conta bancária individualizada, aberta especialmente para esse fim, na qual sejam os depósitos remunerados com juros e correção monetária, conforme legislação pertinente.

§ 7º. O Condomínio poderá instituir tantos outros fundos que julgar necessários, mediante deliberação assemblear.

§ 8º. O recolhimento das verbas para o Fundo de Reserva será feito juntamente com as despesas ordinárias específicas.

Seção II

Dos Outros Fundos

Art. 57. O Condomínio poderá constituir um fundo para pagamento de contingências trabalhistas, para fins de arcar com eventuais questões que envolvam os empregados condominiais que trabalharem com exclusividade em sua área de abrangência.

§ 1º. Referido fundo será constituído e mantido por seus Condôminos, para ser utilizado no pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com a mão de obra contratada em nome do Condomínio, para trabalhar em sua área de abrangência do Condomínio.

§ 2º. Referido fundo será composto e mantido de acordo com o percentual abaixo indicado, incidente sobre a respectiva folha de pagamento, o qual poderá ser alterado mediante decisão assemblear:

EXERCÍCIO FISCAL PLENO	% DA FOLHA DE PAGAMENTO
1º ano	1%
2º ano	1,5%
3º ano em diante	2%

§ 3º. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas pela Operadora Hoteleira, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva.

Art. 58. O Condomínio poderá constituir outros fundos que for de seu interesse.

CAPÍTULO IX - DAS PENALIDADES

Seção I

Das Penalidades Aplicáveis aos Condôminos

Art. 59. O atraso no pagamento de qualquer quantia condominial acarretará a imediata incidência de reajuste monetário, de acordo com a variação percentual acumulada positiva do Índice Geral de Preços-Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o do mês do inadimplemento e como índice-reajuste o do mês da efetiva purgação da mora, sempre calculado *pro rata die*, acrescido dos juros moratórios previstos no art. 406 do Código Civil Brasileiro ou de 1,00% (um por cento) ao mês, ou fração, o que for maior, mais a multa de 2,00% (dois por cento), sobre o valor do débito, na forma do art. 1336, § 1º, do Código Civil.

§ 1º. Em sendo possível, a multa será de 0,33% ao dia, até o limite de 20% (vinte por cento), acrescida dos demais encargos previstos no *caput*.

§ 2º. Se o índice acima eleito for extinto ou considerado inaplicável, haverá sua imediata substituição pelo IPC da FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) ou, na sua falta, por outro índice escolhido pelo Síndico, que reflita a desvalorização da moeda nacional.

§ 3º. O Condômino em atraso arcará também com todas as despesas e custas judiciais, assim como honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança se efetivar judicialmente ou com interveniência de advogado.

§ 4º. O Condômino que não pagar suas despesas condominiais poderá ficar sujeito ao protesto das taxas correspondentes, nos termos da legislação em vigor.

Art. 60. Com exceção do disposto no artigo anterior, a falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção ainda que pela primeira vez, transitória ou eventualmente, tornará o Condômino ou possuidor infrator passível de advertência formulada pelo Síndico que, se não atendida no prazo de até 05 (cinco) dias de seu recebimento, ficará sujeito a juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito, de acordo com o artigo 1.336 § 1º do Código Civil.

Parágrafo único - Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela geral ou específica, a multa determinada no item acima será cobrada em dobro.

Art. 61. Além das advertências e multas mencionadas nos itens acima, a Assembleia Específica, por decisão tomada por 3/4 (três quartos) dos Condôminos restantes e a ela presentes, poderá impor ao infrator multa correspondente até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais de sua Unidade Autônoma, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único - O Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, 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 Geral.

Art. 62. Na hipótese de comportamento antissocial do Condômino ou possuidor infrator passível de gerar incompatibilidades de convivência com os demais Condôminos presentes à Assembleia Geral, a multa poderá ser até 10 (dez) vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais ordinárias de sua unidade autônoma, devidas no mês anterior.

Art. 63. As multas devem ser impostas pelo Síndico ou pela Operadora Hoteleira, esta, se devidamente autorizada, mediante prévia lavratura de auto de infração, que conterá o relato dos fatos e a identificação do responsável, encaminhando uma cópia deste ao Condômino infrator.

§ 1º. Confirmada a imposição da multa pelo Conselho Consultivo e Fiscal, deverá ser expedida comunicação ao Condômino infrator, para que este, no prazo de 10 (dez) dias do recebimento da comunicação, em sendo de seu interesse interponha recurso à Assembleia Geral subsequente, o qual terá, apenas, efeito devolutivo. O recurso deverá ser apresentado ao Síndico, com cópia à Operadora Hoteleira e ao Conselho Consultivo e Fiscal, e deverá conter de forma clara as razões e alegações da defesa, acompanhadas de provas do contraditório, bem assim solicitação para convocação de Assembleia Geral apropriada para apreciação do recurso ou informação de que se aguardará até a próxima Assembleia Geral a ser realizada no Condomínio.

§ 2º. Findo o prazo indicado no parágrafo anterior, o Condômino perderá o direito de interposição de recurso.

§ 3º. Caberá ao Condômino infrator, sob pena de não conhecimento do seu recurso, pagar a multa cobrada e apresentar o respectivo comprovante juntamente com seu recurso.

§ 4º. Uma Assembleia Geral apropriada para apreciação e julgamento do recurso será convocada em caráter extraordinário, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data de interposição do recurso, em caso de requerimento do Condômino. Para tanto, o Condômino deverá arcar com as despesas de convocação e realização de referida Assembleia Geral, depositando-as previamente em favor do Condomínio, sob pena de perda do exercício de ver o recurso apreciado e julgado na Assembleia Geral.

§ 5º. No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos que deram origem à multa, ouvindo o Condômino infrator e as testemunhas presentes e tomado conhecimento dos demais elementos necessários a uma decisão justa; em seguida, pelo quórum previsto nesta Convenção, caberá aos Condôminos presentes à Assembleia Geral confirmar ou reformular a penalidade, total ou parcialmente.

§ 6º. Caso o recurso seja provido em favor do Condômino, o Condomínio devolverá o respectivo valor por este pago, no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da decisão, devidamente corrigido pelo IGP-M/FGV, na forma previste instrumento.

Art. 64. O pagamento da multa não exime o infrator de sua obrigação de purgar a mora, de ressarcir os prejuízos que tiver causado, fazer voltar a coisa à situação de origem, custear as despesas que se fizerem necessárias por força do ato ilícito e/ou responder pelas multas que forem aplicadas ao Condomínio pelo Poder Público em razão de seu ato.

Parágrafo único - A multa será cobrada em recibo em separado da contribuição mensal, com vencimento para 10 (dez) dias após a aplicação da pena, incidindo as mesmas penalidades aplicadas ao caso de mora.

Art. 65. Caso a inadimplência do Condômino seja igual ou superior a 30 (trinta) dias, a Operadora Hoteleira ficará autorizada a suspender o fornecimento de alguns serviços de natureza hoteleira disponibilizados ao Condômino infrator.

§ 1º. O Condomínio, representando os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, poderá cadastrar os Condôminos inadimplentes em serviços de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, dentre outros, além de o respectivo boleto de cobrança estar sujeito ao protesto, se legalmente possível.

§ 2º. Em caso de necessidade de cobrança, judicial ou extrajudicial, arcará o Condômino inadimplente com os custos e despesas decorrentes, bem como honorários de advogado para tanto contratado, atribuindo-se desde já em montante equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

CAPÍTULO X - DAS REGRAS APLICÁVEIS AOS PROJETOS E OBRAS NO CONDOMÍNIO

Art. 66. Desde que fique caracterizada a real necessidade de se realizar obras ou reposições de porte considerável no Condomínio, será convocada uma Assembleia Geral para que os Condôminos analisem a questão, debatam e decidam sobre a realização de tais obras. Para tanto, a Operadora Hoteleira deverá preparar um orçamento de investimentos que será apresentado aos Condôminos e um cronograma de obras, evitando, assim, solução de continuidade nas atividades hoteleiras desenvolvidas no Condomínio.

CAPÍTULO XI - DOS SEGUROS E SINISTROS

Art. 67. A Operadora Hoteleira procederá à contratação, em nome do Condomínio, dos seguros que interessem a este, abrangendo todas as suas Unidades Autônomas, conforme abaixo indicado, sem embargo de poder contratar outros previamente aprovados pelo Corpo Diretivo:

- (a) contra incêndio ou outro sinistro, que cause destruição no todo ou em parte do Empreendimento;
- (b) seguro de responsabilidade civil, sobre vidros, elevadores, garagens e atos ilícitos;
- (c) seguro de responsabilidade civil para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de quaisquer terceiros, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do Condomínio;
- (d) seguro contra riscos diversos para equipamentos, tais como: caldeiras, equipamento de ar condicionado, central telefônica, computadores, etc.

§ 1º. O prêmio será computado nas despesas ordinárias específicas do Condomínio.

§ 2º. É obrigatória a efetivação do seguro em valor adequado e suficiente para repor as partes sinistradas das edificações.

§ 3º. É lícito a cada Condômino, individualmente e, às suas expensas, aumentar o seguro de sua Unidade Autônoma e/ou segurar as benfeitorias, melhoramentos e utensílios por ele introduzidos na mesma.

Art. 68. Na contratação de seguros específicos ao Condomínio deverão ser observadas as coberturas e padrões securitários adotados pela Operadora Hoteleira em empreendimentos similares e que utilizem a mesma marca, especialmente o que estiver nos contratos celerados.

Art. 69. Ocorrido sinistro que destrua menos do que 2/3 (dois terços) do Condomínio, a Assembleia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 03 (três) Condôminos, investida de poderes para:

(a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio que, para tanto, representará os interesses individuais homogêneos do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembleia Geral;

(b) abrir concorrência para a reconstrução das partes destruídas, comunicando o resultado à Assembleia Geral para a devida deliberação;

(c) acompanhar os trabalhos de reconstrução, até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo único – Se a indenização paga pela companhia seguradora ou consórcio de seguradoras não for suficiente para atender aos gastos de reconstrução, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excesso, de acordo com as respectivas frações ideais de terreno, salvo se a minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da lei.

Art. 70. Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do Condomínio, seus Condôminos reunir-se-ão em assembleia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º. O preço da venda do terreno e dos materiais, bem como o valor do seguro, será partilhado entre os Condôminos na proporção das suas respectivas frações ideais de terreno.

§ 2º. Deliberada a reconstrução da edificação, poderá o Condômino eximir-se do pagamento das respectivas despesas, alienando seus direitos a outros Condôminos, mediante avaliação amigável ou judicial, conforme disposto em lei.

§ 3º. Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 4º. Ocorrendo a aprovação da reconstrução do edifício, deverá ser observado as disposições dos artigos 15 e 17 da Lei 4.591/64.

CAPÍTULO XII - DAS ATIVIDADES HOTELEIRAS

Seção I

Da Utilização das Unidades Autônomas Hoteleiras

Art. 71. Apenas e tão somente para fins operacionais a Operadora Hoteleira poderá alterar a identificação das Unidades Autônomas Hoteleiras do Condomínio, com a concordância da unanimidade dos condôminos e aprovação de órgão competente.

§ 1º. Em razão das atividades que serão desenvolvidas no Condomínio, certas unidades autônomas poderão ser destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais e/ou ser conjugadas com unidade de outro Condômino, de modo que tais unidades poderão sofrer alterações físicas e de montagem, equipagem e decoração que se façam necessárias ao atendimento de disposição legal e operacional.

§ 2º. Também em razão das atividades hoteleiras que serão obrigatoriamente desenvolvidas no Condomínio, para fins operacionais, as unidades autônomas poderão ter sua numeração alterada.

Art. 72. É vedada a utilização de Unidades Autônomas Hoteleiras para quaisquer outros fins que não aqueles estabelecidos nesta Convenção.

Parágrafo único - É vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas Hoteleiras, que a todo tempo ficarão deferidas à exploração como meio de hospedagem, pela Operadora Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar a sua ou qualquer outra Unidade Autônoma Hoteleira será tratado como um Usuário, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes.

Art. 73. Visando atender os interesses individuais homogêneos dos Condôminos, fica o Condomínio autorizado a promover algumas aquisições, realizar reparos, manutenções, conservações, vistorias, auditorias, etc., as quais alcançarão a todos seus Condôminos, ressaltando-se, entretanto que tudo o quanto for feito dentro ou relacionado às Unidades Autônomas hoteleiras será de propriedade de seus respectivos titulares, como acessórios da propriedade.

Art. 74. Considerando a destinação e forma de exploração do Condomínio, para que suas Unidades Autônomas sejam exploradas como meio de hospedagem e para que seja atingida a finalidade de prestação de serviços de hospedagem e serviços correlatos, fica desde logo criado, em caráter obrigatório e compulsório, um Pool ao qual todo os Condôminos devem permanecer aderidos, inclusive para fins de otimizar os gastos e receitas decorrentes das atividades nele empreendidas.

Parágrafo único - As regras relativas à operação do Pool, especialmente no que respeita à sua administração, gerenciamento e exploração estarão disciplinadas em contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira.

Art. 75. À Operadora Hoteleira sempre caberá a administração e exploração do Pool (i) seja como parte sócia ostensiva, caso se constitua uma sociedade em conta de participação, (ii) seja como locatária, caso se opte por relação de locação, (iii) seja como contratada, caso se estabeleça um contrato de administração firmado com uma sociedade de condôminos contratantes; ou, (iv) sob qualquer outra forma de exploração que os interessados venham a adotar.

Art. 76. Haverá apenas e tão somente um Pool no Condomínio, sendo que caberá exclusivamente à Operadora Hoteleira organizar e estabelecer todas as suas regras de funcionamento e operação, dada sua expertise profissional.

Art. 77. É terminantemente proibida a criação de outro Pool, que não aquele administrado e/ou explorado pela Operadora Hoteleira, ou a prática de atos que caracterizem a existência de *Pool Paralelo*.

§ 1º. Para os fins da presente considera-se *Pool Paralelo* a exploração e/ou uso da Unidade Autônoma pelo Condômino ou terceiro a ele ligado a qualquer título, de forma concorrente com o Pool administrado e/ou operado pela Operadora.

§ 2º. O Condômino que praticar atos que direta ou indiretamente levem à formação de *Pool Paralelo* ou a algum tipo de concorrência com o Pool administrado e/ou explorado pela Operadora será notificado por esta para, de imediato, abster-se de tal prática, sob pena de, não o fazendo, arcar com a multa aplicável ao Condômino antissocial, sem embargo da adoção das medidas judiciais cabíveis.

§ 3º. No momento da aquisição da Unidade Autônoma hoteleira, ainda que sob promessa ou cessão de direito, o respectivo adquirente será considerado automaticamente aderido ao Pool e às relações jurídicas que dele decorrerem ou forem instrumentalizadas para permitir a sua operação, tenha ou não o adquirente firmado termo de adesão ao instrumental jurídico que envolve a exploração da unidade autônoma adquirida e respectivas áreas comuns. A não entrega de cópia do referido instrumental jurídico pelo alienante não é motivo de escusa à adesão ou servirá de motivo para o afastamento do Condômino, haja vista que cópia do mesmo estará à disposição na administração do Hotel.

Seção II

Das Atividades Hoteleiras Inerentes ao Condomínio

Art. 78. O Condomínio e, quando o caso, seus Condôminos, deverão adquirir ou locar os bens e serviços abaixo exemplificativamente apresentados, necessários ao desenvolvimento da prestação de serviços hoteleiros e que atendam aos padrões operacionais e da marca da Operadora Hoteleira, tais como:

- (a) Informática – sistema de *software* de titularidade ou licenciado pela Operadora Hoteleira ou, ainda, por ela indicado à aquisição;
- (b) Sonorização - equipamentos para música ambiente e de rádio ou similar para serem usados pela governança e pela segurança;
- (c) Papelaria - tudo que disser respeito aos formulários e impressos que serão utilizados para desenvolvimento das atividades hoteleiras;
- (d) Outros que por sua natureza se façam necessários ou adequados ao desenvolvimento e prestação de serviços hoteleiros nas Unidades Autônomas e áreas comuns do Condomínio.

Art. 79. O Condomínio contará com um sistema de prestação de serviços de natureza hoteleira, devendo tais serviços ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento permanente.

Parágrafo único - A manutenção de tais serviços, dependendo de sua natureza, será custeada (i) pelos Condôminos, mediante pagamento das Despesas Condominiais; (ii) pelos Usuários e Condôminos que utilizarem daqueles serviços cujo uso impõe pagamento específico; e/ou (iii) com as rendas e/ou receitas advindas da exploração hoteleira, tais como receitas ou rendas advindas da exploração do restaurante, salas de reuniões, estacionamento e qualquer outra Área Comum.

Art. 80. Os serviços hoteleiros que serão prestados no Condomínio, pela Operadora Hoteleira e/ou por terceiros que vierem a ser contratados, exemplificativamente, são os abaixo mencionados:

- (a) Recepção: operação 24 horas por dia, para atendimento na área da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes e chaves dos apartamentos, etc.;
- (b) Telefonia: recepção e distribuição de recados telefônicos e despertador, bem como a realização de ligações urbanas, interurbanas e internacionais;
- (c) Mensageiros: transporte e entregas de volumes, correspondências e serviços de recado aos Usuários;
- (d) Paisagismo: decoração da recepção e eventuais outras áreas comuns feitas com flores naturais, etc., incluindo-se decoração de época;
- (e) Governança: limpeza e arrumação das unidades autônomas na forma e prazo determinados pela Operadora Hoteleira;
- (f) Lavanderia: realizará a lavagem e os serviços de tinturaria de roupas;
- (g) Restaurante/bar e similares: realizará o fornecimento de alimentos e bebidas, conforme a relação de produtos colocados à disposição dos Usuários;
- (h) Outros: serviços que usualmente sejam disponibilizados em empreendimentos similares e compatíveis com a operação empreendida pela Operadora Hoteleira.

§ 1º. Caberá à Operadora Hoteleira determinar quais serviços serão objeto de cobrança específica mediante utilização, bem como o respectivo preço, atentando, sempre, em qualquer dos casos, para as normas e valores comumente praticados no mercado local, tomando sempre por base empreendimentos similares e concorrentes ou que utilizem sua(s) marca(s).

§ 2º. Os profissionais e prestadores de serviços necessários à operação das atividades inerentes à prestação dos serviços de hotelaria no Condomínio serão selecionados e contratados pela Operadora Hoteleira, em nome dela ou do Condomínio, nos termos estabelecidos no contrato específico que com ela for firmado.

§ 3º. Toda responsabilidade trabalhista, fiscal, previdenciária e outras relacionadas à mão-de-obra empregada pelo Condomínio ou pela Operadora Hoteleira para trabalhar no Condomínio será de exclusiva responsabilidade deste e de seus Condôminos ou daquela, conforme ajuste que vier a ser firmado, sem qualquer assunção de responsabilidades pelos Condôminos.

CAPÍTULO XIII - DAS VAGAS PARA ESTACIONAMENTO DE AUTOMÓVEIS

Art. 81. Como antes referido, haverá no “CONDOMÍNIO” 03 (três) vagas de garagem, de propriedade de uso comum, para veículos de passeio localizadas térreo, a serem usadas indistintamente.

Parágrafo Único: As vagas para portadores de necessidades especiais e a vaga para carga e descarga, serão de uso comum do condomínio.

Art. 82. Nas áreas comuns da garagem e nas vagas de estacionamento não será permitida a colocação ou a guarda de coisas de qualquer espécie, inclusive veículos de carga ou comerciais, ressalvando-se, porém, quanto a estes, a possibilidade de se utilizarem da vaga previamente designada como “carga e descarga”, exclusivamente pelo tempo necessário para a carga e descarga.

CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83. Neste ato fica aprovado o Regimento Interno (Anexo I).

Art. 84. As benfeitorias e pertenças a serem instaladas nas Unidades Autônomas, deverão, preferencialmente, ser de material incombustível e/ou não propagador de chamas.

Art. 85. A presente Convenção passa a surtir os devidos efeitos de direito a partir de seu registro no Registro de Imóveis competente e obrigará a todos os Condôminos, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, bem como aos Usuários, seus empregados e prepostos, inclusive em razão da declaração de sua adesão feita quando da aquisição de suas Unidades Autônomas.

Art. 86. Não obstante o efeito erga omnes que a presente Convenção tem em razão de estar registrada no Registro de Imóveis competente, uma cópia deste instrumento ficará depositada

na administração do Empreendimento, para o permanente conhecimento de todos os interessados.

Art. 87. É permitido à Incorporadora a fixação de placas de bronze ou similar, com suas logomarcas, em área comum condominial, sendo que os Condôminos não poderão retirá-las, cabendo a manutenção da mesma ao Condomínio.

Art. 88. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa e absoluta renúncia de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas desta Convenção e seu Anexo.

CAPÍTULO XIV - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 89. O Síndico e a Operadora hoteleira ficam autorizados a promover as necessárias alterações no Regimento Interno, devendo ser obedecido o quórum estabelecido pelos condôminos, dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio.

Art. 90. A Incorporadora, enquanto detiver Unidades Autônomas em estoque, poderá utilizar áreas comuns do Empreendimento, com a concordância unânime dos condôminos, francas de pagamento, para os fins de promoção e comercialização das mesmas.

Art. 91. A Incorporadora esclarece que poderá instituir no imóvel objeto da matrícula nº 95.047 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, onde será erigido o Condomínio “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**”, uma faixa de Servidão em favor da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, que não afetará a área construída e respectivas áreas privativas, conforme planta de área e memorial descritivo anexo.

São Paulo, 04 de maio de 2016.

SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

(Última folha integrante da Minuta da Convenção do “**SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL**”)

ANEXO I

REGIMENTO INTERNO

CONDOMÍNIO SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL

(ARTIGO 1334, V, do Código Civil)

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. Este Regimento Interno contém normas gerais de uso e convivência entre Condôminos e usuários e deve ser respeitado por tantos quantos a qualquer título ingressarem na esfera jurídica do Condomínio.

Parágrafo único - O Condomínio conta com áreas de uso comum de todos os Condôminos e Usuários, conforme especificado na Convenção de Condomínio.

Art. 2º. Existem no Condomínio diversos serviços de natureza condominial, conforme a Convenção de Condomínio, sendo alguns prestados mediante pagamento específico, mas todos coordenados e supervisionados pela Operadora Hoteleira.

Art. 3º. As partes e coisas de propriedade, uso e serventia comuns deverão estar sempre absolutamente livres e desimpedidas, nelas nada podendo ser depositado ou guardado, ainda que a título precário, excluídos os lugares destinados para tal finalidade indicados pela Operadora Hoteleira.

Art. 4º. O Condomínio e a Operadora Hoteleira não se responsabilizarão por objetos deixados em áreas comuns do Condomínio, tampouco dentro das Unidades Autônomas. No entanto, os objetos perdidos que forem encontrados por empregados condominiais serão encaminhados para a área de administração onde serão registrados. Esses objetos serão guardados por, no máximo, 03 (três) meses, sendo reservado à Operadora Hoteleira o direito de lhes dar o destino que achar conveniente após este prazo.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 5º. Ficam os Condôminos, quando hospedados no Hotel, e Usuários proibidos de:

(a) apresentar-se ou transitar pelas áreas comuns com trajes atentatórios à moral e que possam prejudicar o nível de qualidade do Condomínio;

- (b)** transitar pelas áreas de serviço do Condomínio destinadas ao acesso de empregados condominiais, salvo se autorizado pela Operadora Hoteleira;
- (c)** pisar ou estacionar nas partes que compõem as áreas ajardinadas e demais áreas condominiais não destinadas para tal fim, bem como nelas intervir, adicionando ou removendo plantas, flores ou mudando-lhes o arranjo ou o paisagismo;
- (d)** alterar a forma externa da fachada e realizar modificações que não sigam as condições e os padrões determinados na Convenção do Condomínio;
- (e)** ter ou usar instalações feitas com materiais suscetíveis a afetar a saúde, segurança e a tranquilidade dos demais Condôminos e Usuários, ou que possam acarretar aumento de seguro comum;
- (f)** utilizar em volumes inaceitáveis aparelhos de som, rádio, televisão, ou qualquer outro equipamento que emita som; arrastar móveis ou provocar qualquer barulho similar que provoque ruído que cause incômodo aos demais Condôminos e Usuários, observando, sempre, as normas relativas à Lei do Silêncio;
- (g)** manter ou guardar dentro das Unidades Autônomas substâncias odoríferas e ou perigosas como produtos químicos inflamáveis, explosivos, etc.;
- (h)** atirar para fora de sua Unidade Autônoma fragmentos de lixo, papéis, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos, bem assim jogar lixo de qualquer espécie fora dos recipientes coletores e/ou acondicionados em embalagens inadequadas ou depositá-lo em áreas comuns que não sejam aquelas indicadas pela Operadora Hoteleira;
- (j)** deixar ou abandonar qualquer válvula ou torneira aberta por negligência ou defeito de funcionamento, prejudicando o consumo de água do Condomínio;
- (k)** usar aparelhos ou instalações por períodos prolongados que afetem ou interfiram nas recepções de rádio, TV e telefonia, ou que provoquem trepidações e ruídos acima dos níveis permitidos ou regulamentados por legislação específica;

Art. 6º. É dever de todos os Condôminos e Usuários:

- (a)** prestigiar e fazer acatar as decisões da Operadora Hoteleira no qual a Unidade Autônoma se acha inserida, do Síndico e/ou e da Assembleia Geral;
- (b)** tratar com respeito os representantes, prepostos e empregados condominiais, o Síndico, os membros de Conselho Fiscal;
- (c)** fazer acompanhar dos contratos celebrados com terceiros quando da venda das unidades autônomas, uma cópia deste Regimento e da Convenção de Condomínio;
- (d)** respeitar a Lei do Silêncio;
- (e)** evitar desperdício de água e energia;
- (h)** manter seu cadastro atualizado perante a Operadora Hoteleira;

§ 1º. Fica estabelecido que solicitações e reclamações de qualquer natureza serão de conhecimento do Síndico e/ou da Operadora Hoteleira, e deverão ser apresentados por escrito.

Art. 7º. A Operadora Hoteleira e/ou o Síndico ficam autorizados a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, podendo adotar as medidas necessárias e a aplicação de advertências e multas.

CAPÍTULO III - DAS PENALIDADES

Art. 8º. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer disposição deste Regimento Interno sujeitará o Condômino e o Usuário infratores à advertência do Síndico ou da Operadora Hoteleira, se para tanto autorizada, que, se não atendida no prazo de três (3) dias, será convertida em multa, conforme Convenção, que será dosada segundo a gravidade da falta e devida tantas quantas vezes forem as infrações, aplicando o quanto dispõe a Convenção, em caso de reincidência.

§ 1º. O pagamento da multa não elide o dever do Condômino e/ou do Usuário de repararem os danos que causarem, os quais acarretem a perda ou danificação parcial ou total dos bens condominiais, devendo aquele, nesses casos, indenizarem o Condomínio pela importância total dos prejuízos ocasionados, com seu valor atualizado, à data da liquidação.

§ 2º. Se houver atraso no pagamento da multa acima mencionada, o infrator/devedor ficará sujeito aos acréscimos decorrentes da mora previstos na Convenção de Condomínio.

§ 3º. Qualquer tolerância na aplicação de penalidade ao Condômino e Usuário infratores não constituirá precedente invocável para eximir-se ao cumprimento dos deveres e obrigações, bem como a sujeição às penalidades previstas no Regimento Interno.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 9º. Este Regimento Interno poderá ser alterado na forma estipulada na Convenção Condominial. Entretanto, a Operadora Hoteleira, em conjunto com o Síndico e o Conselho Consultivo e Fiscal poderão, no prazo de 06 (seis) meses, contados da instituição do condomínio, estabelecer normas de convivência que melhor se ajustem às regras existentes à operacionalidade do Condomínio, devendo, entretanto, comunicar todos os Condôminos por escrito.

Art. 10. Em eventual caso de conflito entre as regras deste Regimento Interno e as da Convenção de Condomínio, prevalecerão sempre às normas estipuladas nesta última.

São Paulo, 04 de maio de 2016.

SPE STX 16 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A

(Última folha integrante do Regimento Interno do “SOFT INN SÃO PAULO BUSINESS HOTEL”)