

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO “CEDROS CONDOHOTEL LEME”

(artigo 32, “j”, da Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e artigos 1.332 e seguintes da Lei 10.406 de 10 de janeiro 2002)

Em obediência ao contido no artigo 1.332 da lei 10.406 de 10 de dezembro de 2002 (“Código Civil”) e todos os artigos remanescentes da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), que não foram recepcionados pelas disposições do Código Civil, convivendo os diplomas legais no sistema jurídico pátrio naquilo que não forem evidentemente incompatíveis, é outorgada a convenção de condomínio a seguir (“Convenção de Condomínio”), devendo a ela ficarem sujeitos todos os condôminos, bem como quaisquer ocupantes e visitantes.

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Artigo 1º O condomínio “CEDROS CONDOHOTEL LEME”, doravante denominado (“Condomínio”) regular-se-á pelas disposições do Código Civil e pelos artigos remanescentes da Lei de Condomínio e Incorporações, que não conflitarem com o Código Civil, por toda a legislação aplicável e, especialmente, pela presente **Convenção de Condomínio**, sendo composto de duas partes distintas, a saber:

- (a) partes de condomínio, ou seja, de uso e propriedade comuns (“Áreas Comuns”), e
- (b) 84 (oitenta e quatro) partes de uso e propriedade exclusivos, denominadas unidades autônomas (“Unidades Autônomas” ou “Apartamentos”).

Artigo 2º Constituem as Áreas Comuns, as partes de propriedade comum a todos os condôminos, acessórios indissolúvelmente ligados às Unidades Autônomas, não suscetíveis de divisão ou alienação de forma destacada daquelas nem de utilização exclusiva por qualquer condômino, além das mencionadas no artigo 1.331, parágrafo segundo do Código Civil e as mencionadas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, muito especialmente, o terreno onde se erguerão as edificações, os montantes, as colunas, as vigas, os pisos, as escadas e partes externas das edificações, os ornamentos, as fachadas, os halls, escadas, elevadores, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, luz, esgoto e telefone, a cobertura das edificações, os reservatórios de água, o restaurante e suas dependências, os vestiários, as áreas reservadas à recepção, lobby, as salas destinadas à administração do **Condomínio**, à gerência operacional, às reservas e à governança, os sanitários localizados nas áreas comuns, cozinha, a garagem coletiva do edifício, as rouparias de cada andar, o almoxarifado, depósitos, gerador, enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função sejam de uso comum do **Condomínio**, nos termos do respectivo “Instrumento de Memorial de Incorporação”, partes estas que não poderão ser alteradas, retiradas ou substituídas, salvo expressa alteração desta **Convenção de Condomínio**, resultante de deliberação dos condôminos tomada em assembleia geral de condôminos com quórum de 100% (cem por cento) dos votos totais dos condôminos, mesmos daqueles condôminos que forem inadimplentes.

Artigo 3º Constituem partes de propriedade exclusiva ou privativa dos condôminos do **Condomínio** as Unidades Autônomas com as suas respectivas áreas e frações ideais no terreno.

CAPÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 4º Todas as 84 (oitenta e quatro) Unidades Autônomas assim como determinadas Áreas Comuns serão destinadas exclusivamente para fins da exploração de atividade de **HOTELARIA** por uma operadora hoteleira (“Operadora Hoteleira”) sob o regime de condomínio hoteleiro, denominado “**CONDOHOTEL**”, os quais deverão ser obrigatoriamente mantidos em funcionamento pelo **Condomínio**, sempre em conformidade com o regulamento interno do Condomínio (“Regulamento Interno”) e demais disposições pertinentes, constantes desta **Convenção de Condomínio**.

Artigo 5º Em razão da instituição do **CONDOHOTEL**, os condôminos deverão ceder à Operadora Hoteleira o direito de explorar as Áreas Comuns e as respectivas Unidades Autônomas no âmbito **CONDOHOTEL** por meio de celebração de contratos específicos, assim como aderir a “sociedade por conta de participação” que terá como sócia ostensiva a Operadora Hoteleira.

Artigo 6º As vagas para estacionamento destinam-se exclusivamente à guarda de automóveis de passeio, de tamanho adequado à respectiva área, de uso comum do **Condomínio**, com ou sem emprego de manobrista, devendo ser respeitado o disciplinamento estabelecido no Capítulo IV abaixo.

Artigo 7º As Áreas Comuns integram a infraestrutura do sistema de prestação de serviços hoteleiros e se destinam às finalidades que lhes são específicas, sendo vedado o seu uso para quaisquer outras.

CAPÍTULO III - DO MODO DE USAR AS COISAS E SERVIÇOS COMUNS

Artigo 8º As Áreas Comuns serão utilizadas na conformidade com seu destino e com observância das disposições contidas nesta **Convenção de Condomínio** e do que vier a dispor, complementarmente, o **Regulamento Interno**.

CAPÍTULO IV- DA GARAGEM COLETIVA

Artigo 9º Todas as vagas de estacionamento do **Condomínio** serão destinadas prioritariamente para o estacionamento de veículos dos hóspedes do hotel, a título oneroso ou gratuito. Os condôminos não terão direito de utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, nas condições previstas nesta **Convenção de Condomínio**.

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

Parágrafo Segundo: Outras normas específicas, além daquelas estabelecidas nesta **Convenção de Condomínio**, para disciplinar a utilização das vagas de estacionamento poderão ser estabelecidas por assembleia geral especialmente convocada para esse fim.

Artigo 10º Para otimizar o uso das vagas de estacionamento, o **Condomínio** poderá ceder, a título oneroso, as respectivas áreas para empresa gerenciadora de estacionamentos (“Operadora de Estacionamento”), a qual ficará encarregada da administração da área cedida e prestação de serviços de manobrista, devendo o respectivo contrato prever as condições de tal uso e as normas suplementares a esta Convenção que disciplinarão a utilização de tais vagas.

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

Parágrafo Segundo: Na hipótese prevista neste Artigo 11º, terceiros não poderão ter acesso às áreas de estacionamento, de modo que o acesso aos veículos lá estacionados deverá ser feito pelos manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento, cabendo a ela zelar pelo cumprimento do disposto nesta Parágrafo.

Parágrafo Terceiro: Em caso de exploração das vagas de garagens por Operadora de Estacionamento, caberá a ela contratar os seguros contra roubo e furto cabíveis, além de quaisquer outros que a lei venha a determinar, respondendo a Operadora de Estacionamento por todos e quaisquer danos causados em função do exercício de suas atividades. A Operadora de Estacionamento também responderá perante o **Condomínio** e a **Operadora Hoteleira** por todos os danos causados a terceiros pela utilização das vagas de estacionamento, devendo mantê-los indenidos de quaisquer pleitos, reclamações ou ações que venham a ser apresentados pelos usuários de tais vagas, sejam hóspedes do Hotel ou não.

CAPÍTULO V – DA OPERADORA HOTELEIRA

Artigo 11º Em vista da destinação hoteleira do “**CONDOMÍNIO “CEDROS CONDOHOTEL LEME”**”, os condôminos deverão contar com a Operadora Hoteleira na prestação de serviços de hotelaria para gerir os serviços hoteleiros ofertados no âmbito do **CONDOHOTEL**.

Parágrafo Primeiro: Fica desde já estabelecido, como condição essencial deste **Condomínio**, que existe entre todos os Condôminos uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo **CONDOHOTEL**, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo da Operadora Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse de todas as Unidades Autônomas, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como das Áreas Comuns necessárias para prestação dos serviços hoteleiros.

Parágrafo Segundo: Os condôminos, assim como aqueles que vierem a se tornar condôminos, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente serão parte dos instrumentos contratuais que viabilizam a exploração do **CONDOHOTEL** pela Operadora Hoteleira, na proporção que as Unidades Autônomas de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das Unidades Autônomas.

Artigo 12º As fachadas, a cobertura, as Áreas Comuns e as Unidades Autônomas serão disponibilizadas para a Operadora Hoteleira divulgar e promover a sua marca e aquela a que o hotel a ser instalado no **Condomínio** estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável e os termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização.

Parágrafo Primeiro: A utilização das fachadas, cobertura, Áreas Comuns e Unidades Autônomas para promover ou divulgar qualquer outra marca que não aquela da Operadora Hoteleira ou da rede

de hotéis a que o hotel estiver filiado somente poderá ser feita com a anuência da Operadora Hoteleira.

Parágrafo Segundo Para fins operacionais, a Operadora Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as Unidades Autônomas nesta Convenção.

Artigo 13º Exceto disposição contratual contrária, a Operadora Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no **Condomínio**, devendo manter o **Condomínio** a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por tais hóspedes ou visitantes.

Artigo 14º Em obediência aos compromissos assumidos pelos condôminos, a Incorporadora contratará a Operadora Hoteleira especializada em administração para a administração dos serviços hoteleiros, para 8 (oito) anos, a partir do início da operação do **CONDOHOTEL**, renováveis por mais 8 (oito) anos automaticamente no silêncio das partes. O contrato entre o Condomínio e a Operadora Hoteleira deverá obedecer aos termos desta Convenção e em especial, aos constantes desta cláusula.

CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS CONDÔMINOS

Artigo 15º São direitos e obrigações dos condôminos:

- (a) dispor da respectiva Unidade Autônoma para fins de exploração hoteleira, observadas as restrições à transferências da respectiva Unidade Autônoma a que esteja sujeito, cabendo-lhe, inclusive, cientificar e obter a anuência do adquirente sobre a destinação específica e restrições a livre utilização das Unidades Autônomas, previstas nesta Convenção,
- (b) comparecer às Assembleias Gerais, bem como convocá-las pela forma prescrita nesta Convenção, qual seja, condôminos que representem 3/4 (três quartos) dos votos do **Condomínio**, e nelas discutir, votar e ser votado, respeitando, neste particular, as disposições próprias deste instrumento;
- (c) ser eleito Síndico, Subsíndico ou membro do Conselho Consultivo, observadas as disposições desta **Convenção de Condomínio**;
- (d) propor à Assembleia Geral as providências que lhe parecerem adequadas à conservação e defesa do patrimônio comum;
- (e) formular queixas ou reclamações, por escrito, ao Síndico ou à Operadora Hoteleira; e
- (f) examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos do edifício e pedir esclarecimentos à Operadora Hoteleira ou ao Síndico.

Artigo 16º Artigo 27 - Igualmente, todos os condôminos se obrigam a:

- (a) destinar sua Unidade Autônoma à operação hoteleira mencionada nesta Convenção de Condomínio, de acordo com a estrutura funcional do edifício;
- (b) não mudar a forma externa de sua Unidade Autônoma, bem como não modificar a fachada do edifício nem a distribuição interna dos compartimentos de sua Unidade Autônoma;
- (c) não vender, sem oferecer à Operadora Hoteleira a preferência de compra da sua Unidade Autônoma, fazendo constar as obrigações, restrições e proibições constantes desta Convenção de Condomínio no respectivo instrumento de venda e compra, inclusive no que diz respeito à participação na sociedade em conta de Participação e demais contratos no âmbito do **CONDOHOTEL**;
- (d) concorrer nas despesas do **Condomínio**, na forma do estabelecido no artigo 1336 inciso I do Código Civil e do artigo 1340, na medida que necessário;
- (e) manter atualizado seu endereço constante dos registros do Condomínio; e
- (f) não interferir, sem motivação, na regular exploração hoteleira pela Operadora Hoteleira de sua Unidade Autônoma.

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

Parágrafo Segundo: Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direitos, locação ou qualquer de transação que importe na transferência da propriedade ou da posse de suas Unidades Autônomas, os adquirentes ficarão automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta **Convenção de Condomínio** e do **Regulamento Interno**, ainda que nenhuma referência a esta cláusula seja feita no instrumento público ou particular de transferência.

Parágrafo Terceiro: Para os fins previstos no artigo 1339, parágrafo 2o. do Código Civil, fica expressamente vedada a alienação de qualquer parte acessória das Unidades Autônomas a terceiros que não sejam condôminos.

Artigo 17º É proibido a qualquer Condômino:

- (a) realizar quaisquer obras em suas Unidades Autônomas, ou nas Áreas Comuns, exceto quando expressamente autorizado pelo Síndico, e mediante prévia e expressa anuência da Operadora Hoteleira;
- (b) usar diretamente sua Unidade Autônoma, sem a observância da posse da Operadora Hoteleira sobre ela;
- (c) dar a Unidade Autônoma destinação diversa da finalidade hoteleira do Condomínio;

- (d) transferir a posse da sua Unidade Autônoma a outra Operadora Hoteleira que não aquela reconhecida nesta Convenção ou em Assembleia Geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Condomínio, ou de qualquer forma permitir a outra Operadora Hoteleira a exploração comercial de sua Unidade Autônoma;
- (e) embaraçar ou ocupar as Partes de Comuns, inclusive mediante a utilização direta das vagas de estacionamento, sem a observância das condições e preços impostos pela Operadora de Estacionamento; e
- (f) colocar ou fixar toldos, inclusive de plástico, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer outros objetos nas Unidades Autônomas, janelas, fachadas ou Partes Comuns do edifício.

Artigo 18º A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção, tornará infrator o condômino, passível de penalidade (advertência e/ou multa) formulada expressamente pelo Síndico. Na hipótese de faltas que perduram no tempo, se não atendida a advertência no prazo fixado, será a mesma convertida em multa no valor de uma contribuição mensal ordinária do mês anterior ao da penalização, tudo sem prejuízo do condômino infrator responder perante o **Condomínio**, os demais condôminos e a Operadora Hoteleira pelas perdas e danos que a infração lhes tiver dado causa.

Parágrafo Único: Na hipótese de reincidência em infração a esta Convenção, seja ela genérica ou específica, o valor da multa determinada nesta cláusula será acrescido de 50% (cinquenta por cento).

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS, FORMAS E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DE CUSTEIO E PARA AS EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 19º Cada condômino concorrerá para todas as despesas do **Condomínio** de acordo com o orçamento fixado para o exercício, recolhendo as respectivas quotas nos primeiros 10 (dez) dias de cada mês a que correspondem. Também concorrerá para o rateio das despesas extraordinárias, recolhendo a respectiva quota nos primeiros 10 (dez) dias do mês subsequente ao do recebimento do aviso para pagamento, o qual deverá ser expedido por carta registrada ou sob protocolo. Ressalvando-se, porém, que se o vulto das despesas extraordinárias indicar a necessidade do parcelamento da arrecadação, os correspondentes vencimentos serão fixados pelo Síndico e, conforme o caso, pela Assembleia Geral. Tendo em vista a existência de diversas áreas comuns, as despesas do **Condomínio** dividem-se em despesas gerais ordinárias e extraordinárias.

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

Artigo 20º Constituem despesas gerais ordinárias as relativas às áreas do **Condomínio** que sejam comuns a todos os condôminos, quais sejam:

- (a) os prêmios de seguro, com exclusão do valor correspondente ao seguro facultativo que cada condômino queira fazer, além dos obrigatórios;
- (b) os tributos lançados sobre as partes e coisas comuns do **Condomínio**;
- (c) as despesas derivadas do consumo de luz, força, água, esgoto e telefones de uso comum, bem como de aquisição de materiais de limpeza;
- (d) a remuneração se for o caso, do Síndico;
- (e) salários dos empregados do **Condomínio**, bem como os respectivos encargos sociais e trabalhistas, se houver;
- (f) as despesas de conservação, limpeza, reparações e manutenção do **Condomínio** e suas instalações de uso comum, notadamente as fachadas;
- (g) as despesas necessárias à implantação, funcionamento e manutenção dos serviços básicos; e
- (h) outras despesas autorizadas pelo Síndico, Operadora Hoteleira ou pela Assembleia Geral.

Artigo 21º Constituem despesas gerais extraordinárias, a saber:

- (i) indenizações, multas, custas processuais, taxas judiciárias e honorários advocatícios, sobre os quais o **Condomínio** venha a ser condenado no pagamento, em virtude de ações intentadas pelo Poder Público ou terceiros;
- (j) obras e reformas indispensáveis à manutenção e à estrutura integral do **Condomínio**; e
- (k) acréscimos de construções, obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do **Condomínio**.

Artigo 22º Constituem despesas específicas ordinárias, aquelas referentes às áreas comuns, a saber:

- (a) segurança, limpeza, manutenção e recepção;
- (b) manutenção de elevadores, exaustores, grupo geradores de energia;
- (c) serviços públicos: consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- (d) materiais diversos aplicados no edifício, limpeza, manutenção, etc.;
- (e) impostos, tributos, taxas e tarifas incidentes sobre o edifício;

- (f) participação proporcional pelo número de vagas, nas despesas de manutenção e operação dos estacionamentos;
- (g) contratos de manutenção e conservação de equipamentos de uso específico do edifício;
- (h) pagamento de salários, remunerações, benefícios adicionais, benefícios sociais, verbas de representação, indenizações e demais encargos trabalhistas, previdenciários e fiscais de todos os funcionários, se houver;
- (i) prêmios de seguros de acidentes de trabalho relativos aos funcionários de caráter pessoal (contra riscos de acidentes, roubos ou furtos, envolvendo ocupantes das Unidades Autônomas e usuários das áreas internas) e, em especial, seguro de responsabilidade civil e de lucros cessantes; e
- (j) despesas administrativas em geral.

Artigo 23º Constituem despesas específicas extraordinárias aquelas mencionadas no Artigo 22º e que digam respeito às áreas comuns, que deverão ser rateadas de acordo com a fração ideal nas áreas comuns de sua respectiva Unidade Autônoma.

Artigo 24º Entendem-se como despesas específicas dos titulares das Unidades Autônomas que deverão ser arcadas pelos referidos titulares:

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

Artigo 25º Cada condômino participará do rateio das despesas condominiais, na proporção da respectiva quota ideal de terreno, discriminada no Memorial de Incorporação do **Condomínio**.

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

Artigo 26º O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, incumbindo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício, estimando a despesa e fixando a receita do **Condomínio**, a fim de serem objeto de deliberação da Assembleia Geral Ordinária.

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

Artigo 27º A receita do **Condomínio** será constituída pelas contribuições dos condôminos, aprovadas pela Assembleia Geral Ordinária e arrecadadas na forma prevista neste Capítulo, bem como pelo produto de empréstimos que forem autorizados pelo Conselho Consultivo, para fazer frente às despesas extraordinárias, para as quais sejam insuficientes os fundos condominiais.

Artigo 28º O condômino que não pagar as contribuições para as despesas comuns nas datas fixadas ficará sujeito à multa de 2% (dois por cento) sobre o débito e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die, além de honorários de advogado na base de 10% (dez por cento). O débito será também atualizado monetariamente, na mesma proporção da variação de índice fixado nesta **Convenção de Condomínio** ou outro que melhor refletir a inflação do período, verificada entre a data do vencimento e aquela em que se der o efetivo pagamento.

Parágrafo Único: Caso sobrevenha legislação que permita a cobrança de multa superior ao valor ora estipulado, fica convencionado que será cobrada a maior multa legalmente permitida, não ultrapassando o limite máximo de 20% (vinte por cento).

Artigo 29º Caso se faça necessário, mediante proposta do Síndico, os condôminos, reunidos em Assembleia Geral, poderão deliberar, por maioria dos presentes à Assembleia Geral, a criação de um fundo de reserva para o **Condomínio**, assim como a sua finalidade, as condições para sua utilização e para sua arrecadação, correspondente a 5% (cinco por cento) do orçamento do **Condomínio** (“Fundo de Reserva”).

CAPÍTULO VIII - DO SÍNDICO, DA ADMINISTRAÇÃO, DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO CONSULTIVO

Artigo 30º Aos condôminos, em Assembleia Geral, por maioria simples dos presentes, compete eleger bienalmente, ou antes, em caso de vacância, um Síndico, um Subsíndico e os membros do Conselho Consultivo, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário multado em qualquer dos dois últimos exercícios, ou que, nesse mesmo período, tenha sido acionado judicialmente para pagamento de suas contribuições.

Parágrafo Segundo: É vedada a escolha, para qualquer das funções referidas neste artigo, de proprietário que esteja inadimplente junto ao **Condomínio**.

Parágrafo Terceiro: As funções acima não serão remuneradas, salvo deliberação em contrário, por maioria simples dos presentes à Assembleia Geral, que pode autorizar seja o Síndico – e somente ele – remunerado.

Parágrafo Quarto: Os membros referidos nos preceitos anteriores serão considerados empossados desde a Assembleia Geral que os elegeu, todos com mandato de 02 (dois) anos.

Parágrafo Quinto: A Operadora Hoteleira, por si ou por seu representante, poderá exercer a função de Síndico durante a primeira gestão, ficando-lhe assegurada a prorrogação automática por mais 02 (dois) anos.

Parágrafo Sexto: O preenchimento do cargo de Subsíndico é facultativo.

Artigo 31º A destituição do Síndico dar-se-á por deliberação de 90% (noventa por cento) dos votos totais do **Condomínio**, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada. A destituição do Subsíndico ou de qualquer dos membros do Conselho Consultivo dar-se-á por deliberação de 51% (cinquenta e um por cento) dos condôminos presentes à Assembleia Geral Extraordinária, para esse fim especialmente convocada.

Artigo 32º Ao Síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser um condômino ou não, compete administrar e supervisionar os interesses gerais da coletividade condominial, atendendo às sugestões e reclamações que, no interesse do **Condomínio**, lhe sejam apresentadas mais especificamente, além dos demais encargos previstos nesta **Convenção de Condomínio** e na Lei, a saber:

- (a) representar ativa e passivamente o **Condomínio**, em juízo ou fora dele, praticar todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da Lei, desta **Convenção de Condomínio** e do **Regulamento Interno**, inclusive perante repartições públicas e terceiros em geral, podendo receber citações, intentar ações, desistir, firmar acordos, recorrer, receber e dar quitação;
- (b) zelar pelo cumprimento do recolhimento dos encargos trabalhistas e da previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;
- (c) com a prévia manifestação e autorização da Operadora Hoteleira, aprovar a execução de obras e serviços extraordinários autorizados pelo Conselho Consultivo, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas áreas e coisas comuns, quanto nas próprias Unidades Autônomas, especialmente, neste caso, se não cumpridas pelo condômino suas próprias obrigações, sempre respeitada a estrutura funcional do edifício;
- (d) cumprir e fazer cumprir esta **Convenção de Condomínio** e o **Regulamento Interno**, executando e fazendo executar as deliberações das Assembleias dos Condôminos, tomando as medidas de caráter geral ou urgente e impondo multa aos condôminos infratores;
- (e) acompanhar a cobrança e pagamento do valor da quota condominial.
- (f) acompanhar e tomar conhecimento da contratação de seguros do edifício contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros com a Operadora Hoteleira.
- (g) prestar contas de sua gestão aos condôminos e apresentar orçamento para o exercício seguinte com o auxílio da Operadora Hoteleira, o qual poderá ter duração mensal, bimestral, trimestral, semestral ou anual, conforme deliberação da Assembleia Geral;
- (h) fiscalizar o recolhimento aos cofres públicos, pontualmente, de todos os tributos que incidam sobre a área condominial e que sejam de responsabilidade do **Condomínio**;

- (i) convocar as Assembleias Gerais e reuniões do Conselho Consultivo e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista, expressamente na Lei ou nesta **Convenção de Condomínio**;
- (j) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar de relação na ata da eleição de cada novo Síndico: Livro de Ata da Assembleia Geral; Livro de Presença dos Condôminos na Assembleia Geral; Livro de Atas das Reuniões do Conselho Consultivo; Livro Caixa; Livro de Queixas, Ocorrências e Sugestões; Fichário de Empregados; Livro de Moradores; Livro de Protocolo e outros que a prática aconselhar, providenciando a sua abertura, numeração, rubrica e encerramento; além do arquivo de documentos de propriedade do **Condomínio**, como escrituras, plantas etc.;
- (k) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventual necessidade de verificação contábil toda a documentação relativa ao edifício;
- (l) considerando as características especiais deste prédio, cujo destino é hoteleiro, delegar funções administrativas, e outras para a Operadora Hoteleira, nos termos do artigo 1.348, parágrafo segundo, do Código Civil;
- (m) representar o **Condomínio** na prorrogação do contrato firmado com terceiros, no que tange aos serviços de que será dotado o edifício.
- (n) dar imediato conhecimento à Assembleia Geral da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do **Condomínio**.

Artigo 33º O Síndico será, a seu critério, auxiliado por um Subsíndico, que deverá ser proprietário de Unidade Autônoma do **Condomínio**, cooperando na administração geral.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Subsíndico e na sua falta ou impedimento, o membro mais idoso do Conselho Consultivo.

Parágrafo Segundo: O membro do Conselho Consultivo que vier a assumir as funções de Síndico convocará a Assembleia Geral, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos, contados da vacância do cargo, para proceder à eleição do novo Síndico, cujo mandato vigorará até a realização da Próxima Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 34º No exercício normal de suas atribuições, o Síndico e a Operadora Hoteleira não serão pessoalmente responsáveis pelas obrigações contraídas em nome e no interesse do **Condomínio**, mas responderão pelos prejuízos a que derem causa, por dolo, culpa, bem como pelos atos que excederem os poderes de administração.

Artigo 35º O Conselho Consultivo será composto de 3 (três) membros efetivos, os quais serão obrigatoriamente proprietários de Unidades Autônomas.

Parágrafo Único: No caso de vacância do cargo de conselheiro, o substituto será nomeado pelos remanescentes e servirá até a próxima Assembleia Geral. Se ocorrer vacância da maioria ou da

totalidade dos cargos, a Assembleia Geral será convocada pelo Síndico para proceder à nova eleição, observado o “quorum” de maioria simples de votos dos condôminos presentes para a deliberação.

Artigo 36º Ao Conselho Consultivo, caberão as atribuições de caráter consultivo e as previstas no artigo 1.356 da do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Consultivo se reunirá sempre que os interesses do **Condomínio** o exigirem, devendo o Síndico estar presente às reuniões para presidi-las. As decisões do Conselho Consultivo serão tomadas pelo voto da maioria, devendo ser lavrada a ata, em obediência, no que couber, ao estabelecido para as da Assembleia Geral.

Parágrafo Segundo: Como órgão de assessoria, as decisões do Conselho Consultivo não vinculam a atuação do Síndico. Quando a decisão do Síndico contrariar aquela do Conselho Consultivo, este poderá recorrer à Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro: No prazo de até 48 (quarenta e oito) horas antes da Assembleia Geral Ordinária, independentemente de qualquer convocação especial, o Conselho Consultivo deverá obrigatoriamente emitir parecer sobre a prestação das contas e a previsão orçamentária, sendo certo que seu silêncio implicará em parecer favorável.

Artigo 37º Não poderão ser eleitos para o Conselho Consultivo os condôminos impedidos de se eleger para a função de síndico.

CAPÍTULO IX – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Artigo 38º As deliberações conjuntas dos condôminos serão tomadas em Assembleia Geral, Ordinária ou Extraordinária, realizada em dependências do próprio edifício, ou onde constar do edital de convocação, convocada e instalada na forma da Lei e desta Convenção de Condomínio, a fim de decidir matéria de interesse do **Condomínio**.

Parágrafo Primeiro: A convocação das Assembleias Gerais, Ordinária e Extraordinária, será efetuada pelo Síndico, ou ainda, pela totalidade dos membros do Conselho Consultivo ou por condôminos que representem 3/4 (três quartos) dos votos do **Condomínio**. A convocação será feita por meio de edital de convocação enviado a cada condômino, através de carta registrada ou sob protocolo, para o endereço registrado no edifício, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos.

Parágrafo Segundo: No edital de convocação constará, ainda que abreviadamente, a “ordem do dia”, sobre a qual deliberarão os presentes e mais o item “assuntos gerais e do interesse do condômino”. Também será indicado o dia, hora e local da realização da Assembleia Geral e a disposição de que não havendo quórum suficiente para a sua instalação em primeira convocação, a segunda se fará 30 (trinta) minutos após.

Parágrafo Terceiro: Como exceção, ainda que não conste da “ordem do dia”, a Assembleia Geral tomará conhecimento de recurso apresentado por condômino ou pelo Conselho Consultivo, em face de decisão proferida pelo Síndico, Subsíndico ou pela Operadora Hoteleira e que faça referência especificamente, a esse mesmo condômino ou ao Conselho Consultivo.

Artigo 39º As Assembleias serão realizadas com a presença mínima, em primeira convocação, de 2/3 (dois terços) dos condôminos, quites em relação às despesas e multas do **Condomínio** e em segunda convocação, com qualquer número. As decisões, ressalvados os casos de quórum especial, adiante previstos, serão tomadas pela maioria simples de votos dos condôminos presentes.

Artigo 40º As reuniões serão dirigidas por mesa composta por um presidente, escolhido entre os condôminos e secretariadas por pessoa de livre escolha do presidente eleito. No entanto, por determinação da maioria dos presentes, poderá ser presidida pela Operadora Hoteleira, na pessoa de seu representante.

Parágrafo Único: Caberá, ainda, ao presidente da Assembleia Geral examinar o livro de Registro de Presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião; examinar as procurações apresentadas, admitindo ou não o respectivo mandatário, com recurso dos interessados à própria Assembleia Geral; enquanto não deliberado a respeito, o voto dos mesmos será tomado em apartado; dirigir os trabalhos, determinando os atos a serem praticados pelo Secretário, colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, as propostas apresentadas, podendo até mesmo inverter a “ordem do dia”; suspender a reunião, em face do adiantado da hora, ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou ainda se os trabalhos estiverem tumultuados, transferindo-a para outro dia ou local mais apropriado, com a aprovação da maioria simples dos presentes, e encerrar o Livro de Registro de Presenças e assinar o Livro de Ata da Assembleia Geral.

Artigo 41º Dos trabalhos e deliberações da Assembleia Geral será lavrada ata, em livro próprio, que poderá ser na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos e conter apenas a transcrição das deliberações tomadas, desde que os documentos ou propostas submetidos à Assembleia Geral, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidas na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer condômino que o solicitar, arquivados no edifício, devendo a mesa, a pedido de condômino interessado, autenticar exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Artigo 42º A ata da Assembleia Geral será lavrada por pessoa de livre indicação do seu Presidente, condômino ou não, devendo ser assinada pelo presidente e pelo secretário e levada para registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de dispositivo constante nesta Convenção, será também averbada no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição competente. Cópia da ata será remetida a cada condômino, dentro de 08 (oito) dias, da data da Assembleia Geral, ainda que não tenha sido registrada, para sua manifestação, também no prazo de 08 (oito) dias, sendo certo que o silêncio caracterizará sua aprovação integral e irrevogável.

Artigo 43º A manifestação em contrário por parte de algum condômino será considerada como recurso, a ser apreciado na próxima Assembleia Geral. De toda forma, a decisão deve ser obedecida de imediato por todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

Artigo 44º A Assembleia Geral Ordinária deverá ser realizada anualmente, até o final do primeiro trimestre após o término do exercício social e a ela caberá, principalmente:

- (a) apreciar e deliberar sobre a prestação de contas do Síndico e relatório de atividades da Operadora Hoteleira, tudo relativamente ao exercício social anterior;
- (b) fixar o orçamento do **Condomínio** e a forma de cobrança das respectivas despesas para o exercício em curso;
- (c) eleger o Síndico, Subsíndico e os Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos;
- (d) impor multa aos condôminos infratores;
- (e) conhecer e decidir recurso de condômino ou do Conselho Consultivo; e
- (f) decidir sobre assuntos de interesse geral e de outras matérias constantes da “ordem do dia”.

Artigo 45º A Assembleia Geral Extraordinária decidirá, entre outros itens, sobre:

- (a) matéria específica da Assembleia Geral Ordinária, quando esta não for realizada tempestivamente, ou tenha surgido posteriormente;
- (b) alteração da presente Convenção;
- (c) destituição do Síndico, Subsíndico e/ou dos Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos, sem necessidade de motivação para essa decisão;
- (d) outros assuntos de interesse geral que, por sua natureza e/ou urgência, não possam aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 46º Sem prejuízo das disposições do Capítulo XII abaixo, deverão ser obedecidos, conforme a matéria, os seguintes “quóruns” para deliberação em Assembleia Geral:

- (a) assuntos gerais, que não os abaixo elencados - maioria simples de votos dos condôminos presentes;
- (b) destituição do Síndico com 90% (noventa por cento) dos votos totais dos condôminos, assim considerados tanto titulares de domínio como os titulares de direito de compra de Unidade Autônoma, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim;
- (c) destituição dos Membros do Conselho Consultivo e de outros eventuais órgãos - 51% (cinquenta e um por cento) dos condôminos presentes à Assembleia Geral Extraordinária para esse fim especialmente convocada;
- (d) ocorrência de sinistro, quórum previsto no artigo 1.357, caput, do Código Civil, metade mais um das frações ideais (construção em decorrência de destruição ou ameaça de ruína);

- (e) alteração do regimento interno - metade mais um dos condôminos;
- (f) mudança da destinação do edifício ou Unidade Autônoma – cem por cento dos condôminos.
- (g) obras, se voluptuárias - voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;
- (h) obras, se úteis - voto da maioria dos condôminos;
- (i) obras, se nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização - voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

Parágrafo Primeiro: As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, pela Operadora Hoteleira.

Parágrafo Segundo – Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem em despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da Assembleia Geral, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. Considera-se despesa excessiva aquela equivalente a um mês das despesas aprovadas em orçamento para o exercício em curso.

Parágrafo Terceira - A cada Unidade Autônoma, corresponderá um voto. Os condôminos em atraso no pagamento das quotas condominiais e de eventuais multas, não poderão tomar parte nas deliberações. Caso votem nas Assembleias, os seus votos serão nulos.

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

Parágrafo Quinto - O condômino poderá fazer-se representar na Assembleia Geral por procurador, com poderes gerais para, legalmente, praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de procuração estar com a firma reconhecida.

Artigo 47º A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de corrigir elementos ou complementar informações, quer por estarem tumultuados os trabalhos, independentemente de nova convocação.

Artigo 48º A Assembleia Geral Ordinária e a Assembleia Geral Extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentalizadas em ata única.

CAPÍTULO X – DAS ALTERAÇÕES DESTA CONVENÇÃO

Artigo 49º Esta Convenção somente poderá ser modificada da seguinte forma:

- (a) no que disser respeito à alteração da destinação específica hoteleira das Unidades Autônomas e Áreas Comuns, assim como das disposições relacionadas ao

CONDOHOTEL, será exigida a concordância de 100% (cem por cento) dos votos dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para tal fim;

- (b) quanto às demais alterações, será exigido o voto mínimo de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim; e
- (c) naquilo que disser respeito à alteração da destinação específica da garagem, será exigida a concordância expressa de 100% (cem por cento) dos votos dos condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim.

CAPÍTULO XI – DO REGULAMENTO INTERNO

Artigo 50º O Regulamento Interno é o disciplinador da conduta interna dos condôminos, devendo ser cumprido e respeitado por todas as pessoas, condôminos e ocupantes do edifício, a qualquer título, suas famílias e empregados . Ficam, desde já, acrescentadas às normas de caráter regimental desta Convenção as seguintes disposições:

- (a) as chaves da casa de máquinas e demais dependências de propriedade e uso comuns do Edifício ficarão sempre em poder da Operadora Hoteleira, que as passará a seus sucessores, quando deixar suas funções; é vedada a permanência dessas chaves em apartamento que não o do Síndico ou de seus representantes no prédio, devendo existir sempre na portaria duplicata das mesmas para uso em caso de urgência;
- (b) a correspondência para os apartamentos, jornais, cartas, telegramas, embrulhos, etc. deverão ser entregues aos respectivos destinatários, pela recepção, em periodicidade programada pela Operadora Hoteleira;
- (c) além das atividades decorrentes da natureza do edifício, a critério da Operadora Hoteleira, é vedada a entrada nas dependências do edifício, sem licença daquela, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, assim como de pessoas com fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc.;
- (d) o ingresso de empregados, caixeiros, fornecedores em geral, somente poderá ser feita pela entrada e elevador de serviço, salvo impedimento à sua utilização, e/ou autorizações especiais;

Artigo 51º Havendo necessidade de complementar o Regulamento Interno, para atender aos interesses da coletividade condominial, deverão ser elaboradas e/ou alteradas regras pelo Síndico e aprovadas por maioria simples (Lei 10.931 de 2.08.04) dos condôminos ou titulares de direitos de compra de apartamentos integrantes do **Condomínio**, presentes na Assembleia Geral, especialmente convocada. Considerar-se-á nula, de pleno direito, qualquer disposição regimental que contrariar a presente Convenção.

CAPÍTULO XII– DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO, DA RECONSTITUIÇÃO, DOS DANOS E OBRAS

Artigo 52º O **Condomínio** é obrigado a proceder o seguro do prédio no prazo, e assim mantê-lo sob as penas da lei, contra os riscos de incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do **Condomínio**, discriminando-se uma a uma as Unidades Autônomas e o total das partes comuns, com os respectivos valores. Poderá cada Condômino aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua Unidade Autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias que porventura realize na sua Unidade Autônoma, e, neste caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento feito.

Parágrafo Primeiro: O **Condomínio** fica obrigado a treinar equipes para orientação e salvamento, entre os condôminos e funcionários, para prevenção de incêndio no edifício.

Parágrafo Segundo: Ficam fazendo parte integrante do presente instrumento, como se cláusulas deste fossem, o artigo 1346 do Código Civil e as disposições remanescentes dos artigos 14 a 18, do Capítulo III, do Título I, da Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964, cujos termos os condôminos se obrigam a respeitar quando da ocorrência das hipóteses neles previstas.

Parágrafo Terceiro: Em razão da estrutura contratual do **CONDOHOTEL**, a contratação dos seguros previstos neste capítulo poderá ser atribuída à Operadora Hoteleira, a qual deverá assumir a responsabilidade pelos seus respectivos pagamentos.

Artigo 53º É vedado aos condôminos e/ou ocupantes, e empregados, causar danos às partes comuns do edifício. Os danos porventura causados deverão ser indenizados por quem os provocar, ficando também ao encargo de cada condômino a reparação, por sua conta, de todos os danos que às partes comuns ou qualquer das demais Unidades Autônomas do prédio, forem motivados, por defeitos de má conservação e utilização das instalações na sua propriedade, cabendo aos demais condôminos o direito de exigir daqueles que se descuidarem do conserto de sua Unidade Autônoma, o ressarcimento do custeio da reparação geral dos danos daí derivados.

CAPÍTULO XV – DAS PENALIDADES

Artigo 54º O condômino que violar as disposições legais, a Convenção ou o Regulamento Interno, além de ser compelido a desfazer a obra, abster-se do ato praticado ou reparar os danos causados, também ficará sujeito à aplicação de multa. Esta poderá chegar ao valor correspondente a cinco vezes a contribuição mensal de custeio do **Condomínio**, vigente à época da infração, de acordo com a gravidade da falta. A multa será devida tantas vezes quantas forem as infrações cometidas e será cobrada em dobro em caso de reincidência, observado sempre o teto de 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal.

Parágrafo Único: A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, juntamente com a contribuição de vencimento imediatamente posterior.

Artigo 55º O condômino, por si, seus inquilinos, prepostos e demais ocupantes da Unidade Autônoma, que não cumprir reiteradamente com seus deveres perante o **Condomínio**, praticará

comportamento antissocial, ficando, mediante deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, sujeito à multa, no valor correspondente a cinco vezes da contribuição mensal de custeio do **Condomínio**, vigente à época da infração, dosada segundo a gravidade e reiteração da falta, independentemente de arcar com perdas e danos eventualmente apurados.

Artigo 56º Aquele que por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ficará sujeito à multa correspondente a dez vezes o valor da contribuição mensal de custeio do **Condomínio**, a ser deliberada em Assembleia ulterior por, no mínimo, 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes. Poderá tal assembleia ainda deliberar que o condômino infrator seja convidado a se retirar do Edifício, dependendo, para tanto, da deliberação de 90% (noventa por cento) dos demais condôminos.

Artigo 57º É facultado ao interessado recorrer, por escrito, para a Assembleia Geral, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação da infração, recurso esse com efeito suspensivo, a ser julgado pela primeira Assembleia que se reunir, não se conhecendo os que forem interpostos fora do prazo. Em caso de excepcional gravidade, poderá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária para julgar o recurso imediatamente.

Parágrafo Único: No julgamento do recurso, a Assembleia Geral procederá a uma instrução sumária e oral sobre os fatos de que tiver resultado a multa, ouvindo a Operadora Hoteleira, o condômino em causa, testemunhas presentes e tomando conhecimento dos demais elementos de acusação e defesa existentes. Em seguida, será julgada a multa, pelo voto da maioria.

Artigo 58º Em qualquer Assembleia Geral, a coletividade condominial poderá impor multas a condôminos que, por infrações, se tenham tornado passíveis de penalidades, realizando, se entender necessário, a instrução sumária de que trata o parágrafo único do artigo 65 supra, no que for aplicável. Dessa imposição não caberá recurso.

Artigo 59º As multas recebidas e os juros moratórios constituirão receita do Condomínio.

Parágrafo Único: O Síndico não poderá, sob nenhuma hipótese, deixar de aplicar as multas e quando for o caso, juros de mora e correção monetária devidos, sob pena de ser responsabilizada pelas verbas que deixar de arrecadar.

Artigo 60º O pagamento da multa não exime o infrator de sua responsabilidade civil pelos danos causados.

CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 61º Os inquilinos, prepostos e demais ocupantes, quanto aos atos praticados, serão solidários com os condôminos locadores ou cedentes da ocupação, perante o **Condomínio**, em relação às proibições, multas e ações decorrentes desta Convenção.

Artigo 62º A denominação do **Condomínio**, constante nesta Convenção, será conservada “ad perpetuam” pelos condôminos.

Artigo 63º Fica assegurado à Incorporadora, enquanto houver Unidades Autônomas à venda no **Condomínio** e até o início da operação do **CONDOHOTEL**, o direito manter, ao seu critério, corretores e placas promocionais em madeira, metal ou acrílico, alusivas ao empreendimento, sendo autorizado o uso gratuito das partes comuns pelos corretores enquanto estiverem trabalhando.

Artigo 64º A Incorporadora poderá instalar e manter, por um período de até 04 (quatro) anos, na cobertura do edifício e/ou em áreas externas ou internas do mesmo, placa do seu logotipo e atividade empresarial. Esta cessão de uso das referidas áreas do edifício será objeto de contrato específico, a ser formalizado com o **Condomínio**, através da Operadora Hoteleira, onde serão especificados o prazo de vigência e a remuneração mensal a ser paga ao **Condomínio**.

Artigo 65º É permitido à Incorporadora e à Construtora a colocação, em caráter permanente e de forma gratuita, de placa simbólica de bronze ou de outro material/acabamento, na área comum situada na entrada do **Condomínio**. Também é permitido à Operadora Hoteleira, livre de ônus, enquanto perdurar o contrato de administração e operação hoteleira do **Condomínio**, manter no edifício sinais indicativos de seu nome e atividade, externa ou internamente, em locais previamente aprovados pela Incorporadora. De igual forma, poderá a Operadora Hoteleira, no mesmo período, por e divulgar seu nome/logotipo nos materiais, utensílios e produtos no geral utilizados nas dependências do edifício.

Artigo 66º Nas Assembleias dos condôminos, a Operadora Hoteleira deverá comparecer obrigatoriamente, por representante legalmente constituído, independentemente de aviso, sob pena de perda automática do cargo, salvo justa causa devidamente comprovada.

Artigo 67º Pela presente Convenção ficam conferidos à Operadora Hoteleira e ao Síndico poderes para o foro em geral, e, ainda, para representar o **Condomínio** perante quaisquer repartições públicas de administração direta ou indireta, federais, estaduais ou municipais e concessionárias de serviço público em geral.

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

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

- (a) por prejuízos sofridos em função de furtos ou roubos ocorridos em qualquer das dependências do Edifício, inclusive no interior das Unidades Autônomas;
- (b) por sinistros, decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os condôminos;
- (c) por extravios de quaisquer bens entregues pelos condôminos aos empregados do **Condomínio**.

Artigo 70º As obrigações pecuniárias, constantes desta Convenção, assim como os valores em atraso, serão atualizados monetariamente desde a data de seu vencimento até a data do seu efetivo

pagamento, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – (IGP-DI/FGV), observando que:

- (a) na hipótese do pagamento do débito ocorrer ainda no mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária será feita diariamente, desde o vencimento até o efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de atualização monetária diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação do índice adotado, ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;
- (b) se o pagamento das quantias em débito se der em qualquer mês subsequente ao mês do vencimento da contribuição ou obrigação em atraso, a atualização monetária do valor devido será feita até o dia 1º(primeiro) do mês do pagamento, com base na variação do índice adotado e daí em diante, até o dia do efetivo pagamento, mediante a incidência de fator de correção diária, correspondente a 1/30 (um trinta avos) da variação daquele índice, ocorrida entre o mês do pagamento e o mês antecedente;
- (c) eventual diferença de valor, originada em defasagem do índice utilizado, por motivo de sua não divulgação em tempo hábil, será compensada no pagamento imediatamente seguinte; e
- (d) caso, em decorrência de decisão e/ou regulamentação governamental, ocorrer a extinção, mudança e/ou desvinculação do índice aqui adotado, como fator legalmente previsto para a atualização monetária das obrigações e contratos, a atualização monetária prevista nesta Convenção permanecerá em pleno vigor, passando a ser regulada, daí em diante, pelo índice que melhor reflita a taxa real de inflação, de escolha do Síndico e “ad referendum” da Assembleia.

Artigo 71º Em caso de alienação ou de compromisso de alienação autônoma, constitui obrigação de o condômino alienante cientificar o **Condomínio**. Neste caso, os boletos relativos às despesas condominiais poderão passar a ser emitidos em nome do adquirente, que será responsável pelo seu pagamento nos termos do artigo 1.334 do Código Civil, outrossim, o adquirente de Unidade Autônoma responde pelos débitos do alienante, em relação ao **Condomínio**, inclusive multas e juros moratórios.

Artigo 72º Fica eleito o Foro da Cidade de Leme do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, para dirimir todas e quaisquer dúvidas resultantes da aplicação ou interpretação da presente Convenção.