

Instrumento Particular de CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR, conforme adiante melhor se declara.

Pelo presente *Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do Edifício Beira Mar Hotel*, **RUBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Recife-PE, na Avenida João de Barros, número 1527, sala 701, no bairro do Espinheiro, inscrita no CNPJ/MF sob o número 24.474.038/0001-64, neste ato representado pelo seu administrador com poderes para tanto, **César Petribú da Costa Azevedo**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, residente e domiciliado na cidade do Recife-PE e inscrito no CPF/MF sob o número 083.053.614-03; a sociedade por ações **HIMA PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Rua da Aurora, número 295, sala 502, no bairro da Boa Vista, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.360.678/0001-24, neste ato representada por seu diretor com poderes para tanto, na forma do seu estatuto social, **Hilson Brito Macedo Filho**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o número 103.634.914-49, domiciliado na cidade do Recife-PE, com endereço na sede da empresa que representa; a empresa individual de responsabilidade limitada **REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI-EPP**, com sede na Rua Ernesto de Paula Santos, número 960, sala 102, no bairro de Bia Viagem, Recife-PE, inscrita no CNPJ/MF sob o número 20.522.525/0001-02, neste ato representada por seu titular **Danilo Constantino Maris Canuto dos Anjos**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade número 6893549 SDS-PE e inscrito no CPF/MF sob o número 050.642.624-69, residente na cidade do Recife-PE, com endereço na sede da empresa que representa; e a empresa individual de responsabilidade limitada a empresa individual de responsabilidade limitada **PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA - EPP**, com sede nesta cidade do Recife-PE, onde tem endereço na Rua Bruno Veloso, nº333, Sala A-2, no bairro de Boa Viagem, CEP: 51.021-280, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/0001-81, neste ato representada por sócio e administrador **Felipe Haekkel D'Ávila Almeida Gomes**, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado nesta cidade do Recife-PE, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.608.120 SSP/PE e inscrito no CPF/MF sob o nº032.560.394-48. Sendo todos ao final assinados, na qualidade de proprietários da totalidade das frações ideais que corresponderão às unidades imobiliárias do empreendimento imobiliário, localizado na Cidade de Guararapes, Estado de Pernambuco, no LOTE de terreno unificado de número 3A (três "A"), localizado na esquina da Quadra "Y", componente do Loteamento "Sítio Cinco Irmãos - 3º Trecho", situado na Avenida Senador Sérgio Guerra, no bairro de Piedade, em zona urbana da cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE, possuindo ainda dito imóvel suas demais características, limites, confrontações e histórico dominial junto à matrícula de número 69.691, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE, com inscrição imobiliária perante a Prefeitura da Cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE sob o número 1.3035.113.02.0149.0000.2 e sequencial de número 1.512552.1 doravante simplesmente denominado "**EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**" (o "Empreendimento").

As partes acima qualificadas vêm, por meio deste instrumento e na melhor forma de direito, celebrar a presente **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do Empreendimento, o que faz mediante as estipulações em sucessivo, mútua e reciprocamente outorgadas e aceitas, estabelecendo seus direitos, deveres e obrigações a seguir expostas, em cumprimento ao que estabelece a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e o Código Civil.

CAPÍTULO PRIMEIRO DECLARAÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º. O condomínio hoteleiro **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, localizado no LOTE de terreno unificado de número 3A (três "A"), localizado na esquina da Quadra "Y", componente do Loteamento "Sítio Cinco Irmãos - 3º Trecho", situado na Avenida Senador Sérgio Guerra, no bairro de Piedade, em zona urbana da cidade de Jaboatão dos Guararapes-PE, e instituído ao regime de condomínio edilício, nos termos dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, com as características próprias de um conjunto de edificações, previstas no artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, regula-se, em geral, pelo disposto na citada legislação, em especial, naquilo que não a contradisser, pelo estabelecido no presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: O terreno do condomínio encontra-se matriculado sob nº 69.691 no Registro de Imóveis da Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE.

Parágrafo Segundo: Na conformidade com o projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes, o "**EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**" consiste em uma edificação de uso hoteleiro, que terá como destinação exclusiva a exploração de atividades hoteleiras, e será composto de (i) partes de uso e propriedade comum a todos os Condôminos, inalienáveis e indivisíveis, que terão a destinação observada nesta Convenção e (ii) partes de propriedade e uso exclusivo de cada Condômino, consistentes nas unidades autônomas não residenciais.

Parágrafo Terceiro: O Empreendimento será composto de **06 (seis) pavimentos** que compreendem: **(a) 1 pavimento subsolo** – será constituído de 35 (trinta e cinco) vagas para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte, hall, zeladoria, área técnica (equipamentos), 02 (dois) poços para elevadores, escada de emergência, reservatório inferior de água e jardim; **(b) 1 pavimento térreo** – será constituído de 26 (vinte e seis) vagas para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte, sendo 02 (duas) destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE, acesso de pedestres com rampa e escada, 02 (dois) acessos de veículos, sendo um para a área de embarque e desembarque de hóspedes e outro para o estacionamento, acesso de serviço, rampa de acesso de veículos ao subsolo, área de embarque e desembarque de hóspedes, antecâmara, hall/lobby (*vending machines, business center e lounge*), recepção, apoio da recepção, administração, maleiro, arquivo morto, gerência, sanitário público masculino, sanitário público feminino, depósito de material de limpeza, centro de processamento de dados (CPD), estoque, sala de descanso, refeitório, despensa, vestiário masculino, vestiário feminino, 04 (quatro) unidade imobiliárias do tipo suíte, circulação social, circulação de serviço, área para carga e descarga, área para guarda de lixo comum e refrigerado, central de gás, subestação, 02 (dois) poços para elevadores, 02 (duas) escadas de emergência e jardins; **(c) 4 pavimentos-tipo** – composto por 04 (quatro) pavimentos tipo elevados e sucessivos, denominados respectivamente, de 1º

J. Adams

(primeiro) andar, 2º (segundo) andar, 3º (terceiro) andar e 4º (quarto) andar, sendo cada um desses pavimentos constituídos por 54 (cinquenta e quatro) unidades imobiliárias de uso privativo, sendo 49 (quarenta e nove) unidades imobiliárias do tipo “suíte” e 05 (cinco) unidades imobiliárias adaptados para Portadores de Necessidades Especiais – PNE, com área comum formada por circulação, 02 (duas) rouparias, 02 (dois) poços para elevadores e 02 (duas) escadas de emergência.

Parágrafo Quarto: O EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR será constituído por 220 (duzentos e vinte) unidades imobiliárias autônomas, sendo 04 (quatro) unidades imobiliárias autônomas no pavimento térreo e 54 (cinquenta e quatro) unidades imobiliárias autônomas por pavimento tipo, sendo todas as 220 (duzentos e vinte) unidades constituídas de quarto e bwc, possuindo 18 configurações de áreas diversas, conforme a seguir descritas:

Tipo	Privativa	Coefficiente de Proporcionalidade	Comum	Total
Quarto 01	21,20	0,0065137	22,63	43,83
Quarto 02	21,07	0,0064738	22,50	43,57
Quarto 03 / 108 a 408	20,75	0,0063755	22,16	42,91
Quarto 04	21,21	0,0065168	22,65	43,86
Quarto 101 a 401	14,27	0,0043845	15,24	29,51
Quarto 102 a 402 / 103 a 403 / 104 a 404 / 105 a 405 / 106 a 406 / 109 a 409 / 113 a 413 / 114 a 414 / 115 a 415 / 116 a 416 / 117 a 417 / 118 a 418 / 119 a 419 / 120 a 420 / 121 a 421 / 125 a 425 / 126 a 426 / 127 a 427 / 128 a 428 / 129 a 429 / 130 a 430 / 131 a 431 / 132 a 432 / 133 a 433 / 137 a 437 / 138 a 438 / 139 a 439 / 142 a 442 / 143 a 443 / 144 a 444 / 145 a 445 / 148 a 448 / 149 a 449 / 150 a 450 / 151 a 451 / 152 a 452 / 153 a 453	13,73	0,0042186	14,66	28,39
Tipo	Privativa	Coefficiente de Proporcionalidade	Comum	Total
Quarto 107 a 407	20,77	0,0063816	22,17	42,94
Quarto 110 a 410	13,99	0,0042984	14,93	28,92
Quarto 111 a 411	14,15	0,0043476	15,11	29,26
Quarto 112 a 412	13,85	0,0042554	14,79	28,64
Quarto 122 a 422 / 124 a 424	13,75	0,0042247	14,68	28,43

FH

Quarto 123 a 423	24,64	0,0075707	26,31	50,95
Quarto 134 a 434	14,23	0,0043722	15,19	29,42
Quarto 135 a 435	27,28	0,0083818	29,13	56,41
Quarto 136 a 436	22,00	0,0067595	23,49	45,49
Quarto 140 a 440	14,19	0,0043599	15,15	29,34
Quarto 141 a 441 / 154 a 454	14,24	0,0043753	15,21	29,45
Quarto 146 a 446 / 147 a 447	14,25	0,0043783	15,22	29,47

J. Alves

Parágrafo Quinto: O EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR terá 61 (sessenta e uma) vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte e serão dos tipos coberta, semi-coberta e descoberta, sendo 35 (trinta e cinco) vagas de garagem localizadas no pavimento subsolo e as demais 26 (vinte e seis) vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, inclusive com 02 (duas) vagas de garagem destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE no referido pavimento térreo, restando a cada uma das 220 (duzentas e vinte) unidades autônomas o direito de uso de vaga de garagem em área comum e em local indeterminado, sem vinculação à sua Unidade Autônoma, de uso livre e rotativo.

Parágrafo Sexto: A construção do EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR se dará nos termos do projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal de Jaboatão dos Guararapes sob o número 2015/004695-7, em data de 05 de janeiro de 2016.

Parágrafo Sétimo: A presente Convenção de Condomínio, elaborada pelas incorporadoras acima qualificadas HIMA PARTICIPAÇÕES S/A, REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI-EPP e PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA - EPP, vincula todos os titulares de unidades autônomas, usuários e terceiros que adentrem ou prestem serviços no Empreendimento.

CAPÍTULO SEGUNDO DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 2º. O “EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR” se constitui em um condomínio edilício regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos moldes previstos para um conjunto de edificações, conforme o artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, compondo-se de (i) partes de propriedade exclusiva, denominadas Unidades Autônomas (“*Unidades Autônomas*”) e (ii) partes de propriedade comum a todos os condôminos (“*Partes Comuns*” ou “*Áreas Comuns*”), que são aquelas definidas no artigo 1.331, parágrafo 2º, do Código Civil, e que são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade.

GH

Artigo 3º. São partes de propriedade comum, a título exemplificativo: o terreno onde está localizado o Empreendimento, a parte do terreno exclusivo de cada setor; a estrutura das edificações (as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado); os telhados e paredes externas das edificações (exclusive as internas das unidades autônomas que não dividam com outras unidades ou com partes comuns); as fachadas e seus ornamentos das edificações do setor; rede interna de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade (exclusive aquelas integrantes da rede interna das unidades autônomas) das edificações do setor; os condutores de águas pluviais e

[Handwritten signature]

LA

ramais de eletricidade destinados a dependências de uso comum das edificações do setor; os elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casas de máquinas; as caixas e reservatórios d'água das edificações do setor; dutos de insuflação e exaustão; compartimentos de medidores de água, luz, força, telefones e respectivas tubulações e condutores primários, e gerador das edificações do setor; halls e circulações comuns em todos os pavimentos das edificações do setor; dependências localizadas nos andares subsolo e térreo, assim como fora das áreas de projeção do setor, mas situadas dentro da parte de terreno de seu uso exclusivo, tais como as áreas de circulação viária e as áreas de jardim e de circulação de pedestres e demais equipamentos.

Parágrafo Primeiro: Também integram as Partes Comuns do Condomínio as 61 (sessenta e uma) vagas de estacionamento de veículos de passeio de pequeno porte, que serão dos tipos coberta, semi-coberta e descoberta, sendo 35 (trinta e cinco) vagas de garagem localizadas no pavimento subsolo e as demais 26 (vinte e seis) vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, inclusive com 02 (duas) vagas de garagem destinadas para Portadores de Necessidades Especiais – PNE no referido pavimento térreo.

Parágrafo Segundo: Apesar de existirem vagas de tamanhos diferentes (pequenas, grandes e PNE), as respectivas áreas de construção são rateadas igualmente por todas as Unidades Autônomas.

Parágrafo Terceiro: Cada unidade autônoma hoteleira terá direito de uso vaga de garagem em área comum e em local indeterminado, condicionado a disponibilidade, ficando vedado aos Condôminos e Usuários estacionar seu veículo em áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento.

Parágrafo Quarto: O direito de uso de vaga de garagem não poderá ser cedido a qualquer condômino, usuários ou terceiro em geral. As vagas de garagem são área de propriedade de uso comum, de modo que os Condôminos não poderão aliená-las ou onerá-las a qualquer tempo ou título.

Artigo 4º. Todas as Unidades Autônomas, partes de propriedade exclusiva integrantes do condomínio **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** será constituídas de quarto e bwc, e possuirão as dimensões e frações ideais de terrenos constantes do quadro do parágrafo quarto, do artigo 1 desta convenção.

Parágrafo Único. A titularidade sobre Unidades Autônomas, seja na qualidade de proprietária, promissária compradora, cessionária de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre Unidades Autônomas, qualifica a respectiva pessoa como condômino do Condomínio ("Condômino"). vinculando-a aos termos da presente Convenção.

CAPÍTULO TERCEIRO DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DAS ÁREAS COMUNS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 5º. O **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** destina-se exclusivamente a exploração de atividades de natureza hoteleira, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das

J. Paulo

Unidades Autônomas e respectivas Áreas Comuns serão destinadas para o exercício dessas atividades as quais serão realizadas por uma única Operadora Hoteleira.

Parágrafo Único. Por conta da destinação do Empreendimento para exploração de atividade hoteleira, por meio da operação de todas as Unidades Autônomas e das Áreas Comuns afetas a essa atividade por uma única Operadora Hoteleira, é característica essencial do Condomínio a existência de uma comunhão de interesses entre todos os Condôminos, que impõe que todas as Unidades Autônomas sejam exploradas de forma conjunta, sob a operação da Operadora Hoteleira, nos termos desta Convenção.

Artigo 6º. As Áreas Comuns previamente delimitadas do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** poderão ter seu uso cedido para exploração por terceiros, incluindo a Operadora Hoteleira, a título gratuito ou oneroso, a fim de prestar serviços hoteleiros ou aqueles que lhe sejam acessórios.

Parágrafo Primeiro. A exploração de Área Comum por terceiros deverá ser autorizada pela Assembleia Geral e, caso essa exploração não seja feita diretamente pela ou por meio da Operadora Hoteleira, deverá ela também anuir com tal exploração, para o fim de garantir e fiscalizar a adequação do serviço prestado ao padrão dos serviços hoteleiros oferecidos no Empreendimento.

Parágrafo Segundo. Toda e qualquer renda auferida pela cessão onerosa de Áreas Comuns do Condomínio, desde que não estejam cedidas à Operadora Hoteleira, será a ele revertida para custear as despesas condominiais e formar os fundos de reserva, abatendo-se do valor da cota condominial a ser paga por cada condômino. Com relação às Áreas Comuns cedidas à Operadora Hoteleira, a renda auferida será revertida aos Condôminos de acordo com o que for acordado em contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira.

Artigo 7º. As Unidades Autônomas do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** serão exclusivamente utilizadas como meios de hospedagem, operadas por uma única Operadora Hoteleira, para o fim de explorá-las para prestação de serviços hoteleiros.

Parágrafo único. É vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas, sendo que a posse sobre todas elas ficará sob a titularidade da Operadora Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar uma Unidade Autônoma será tratado como um cliente, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Operadora Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a Unidade Autônoma que estiver disponível quando da utilização.

CAPÍTULO QUARTO

DO MODO DE USAR AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Artigo 8º. Todas as vagas de estacionamento do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR** serão destinadas prioritariamente para o estacionamento de veículos dos hóspedes do Empreendimento, a título oneroso ou gratuito. Os Condôminos não terão direito de utilizar tais vagas, exceto como qualquer outro cliente, nas condições previstas nesta Convenção.

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

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

Artigo 9º. 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 disciplinam a utilização de tais vagas.

Parágrafo Primeiro. Somente na hipótese das 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 Empreendimento. Neste caso, os veículos deverão ser estacionados por manobristas contratados pela Operadora de Estacionamento.

Parágrafo Segundo. Na hipótese prevista nesta Cláusula, 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 neste 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 Empreendimento ou não.

Parágrafo Quarto: Os veículos estacionados nas áreas de estacionamento deverão estar convenientemente fechados, não se responsabilizando o Condomínio por eventuais danos ou subtrações neles ocorridas.

CAPÍTULO QUINTO DA CONTRATAÇÃO DA OPERADORA HOTELEIRA

Artigo 10. Em vista da destinação hoteleira do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**, os Condôminos deverão contar com uma única empresa com especialização reconhecida na prestação de serviços de hotelaria para gerir os serviços hoteleiros ofertados no Empreendimento ("Operadora Hoteleira").

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 Empreendimento, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo de uma única 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 Partes Comuns necessárias para prestação dos serviços hoteleiros.

Parágrafo Segundo. A exploração comercial dos serviços hoteleiros poderá ser feita diretamente pela Operadora Hoteleira, conforme a estrutura jurídica eleita pelos Condôminos.

Parágrafo Terceiro. 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 contratação da Operadora Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os Condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio, na proporção que as Unidades Autônomas de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das Unidades Autônomas.

Parágrafo Quarto. Os Condôminos obrigatoriamente deverão contratar empresa específica para representá-los perante a Operadora Hoteleira nas atividades diárias do Empreendimento, com reconhecida especialização e reputação na prestação de serviços de hotelaria ("Mandatária"), que terá como função a defesa dos interesses dos Condôminos perante a Operadora Hoteleira.

Parágrafo Quinto. A celebração dos instrumentos contratuais necessários para a contratação da Operadora Hoteleira, sua renovação ou repactuação, deverá ser deliberada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para este fim, conforme ordem do dia. Na mesma assembleia geral também deverão ser aprovados os termos e condições dos instrumentos contratuais a serem celebrados para contratação da Operadora Hoteleira, os quais, se aprovados, deverão ser firmados pela Mandatária, o que vinculará todos os Condôminos, independentemente da sua participação na Assembleia Geral.

Artigo 11. 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 seja aquela da Operadora Hoteleira ou da rede de hotéis a que o hotel estiver filiado somente poderá ser feita com a prévia e expressa anuência da Operadora Hoteleira.

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

Artigo 12. 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.

CAPÍTULO SEXTO DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 13. Além dos demais direitos previstos nesta Convenção ou na legislação aplicável, são direitos de todos os Condôminos:

a) livremente dispor ou onerar sua respectiva Unidade Autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à sua aquisição, independentemente de consentimento dos demais Condôminos, cabendo-lhe, contudo, cientificar o adquirente da destinação específica e restrições a livre utilização das Unidades Autônomas, previstas nesta Convenção;

b) **perceber os resultados positivos decorrentes da exploração de suas Unidades Autônomas**, que dar-se-á de forma proporcional em relação a cada Unidade Autônoma, independentemente das respectivas frações ideais, e, ainda, de acordo, na forma e no prazo estabelecidos no contrato firmado com a Operadora Hoteleira; e

c) comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos Condôminos, respeitando o que se dispõe neste instrumento.

Parágrafo Único. Não será garantido aos condôminos qualquer rentabilidade mínima e/ou distribuição de resultado decorrente da atividade hoteleira explorada com as suas Unidades Autônomas, integrantes do **EDIFÍCIO HOTEL BEIRA MAR**.

Artigo 14. Além dos demais deveres previstos nesta Convenção ou na legislação aplicável, são deveres e obrigações a serem cumpridas por todos os Condôminos:

a) conservar a plena, livre e inteira posse da Operadora Hoteleira sobre as Unidades Autônomas, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Operadora Hoteleira;

b) não turbar, nem esbulhar a posse da Operadora Hoteleira sobre as Unidades Autônomas e Áreas Comuns, envidando também seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam;

c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Operadora Hoteleira;

d) reconhecer o direito exclusivo da Operadora Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Condomínio, enquanto durarem os contratos com ela celebrados;

e) não dar instruções diretas ou indiretas aos funcionários e colaboradores que atuem na manutenção do Condomínio ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios;

J. Ades

f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva Unidade Autônoma, segundo os padrões ditados pela Operadora Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa transferir tal encargo à Operadora Hoteleira ou a terceiros vinculados a operação hoteleira do Condomínio, sempre observado as disposições dos referidos contrato. Em caso de obras emergenciais nas Unidades Autônomas e/ou nas Áreas Comuns, para sanar ou corrigir vícios que comprometam a sua utilização ou o bom funcionamento do Condomínio, o Síndico poderá autorizar a utilização dos recursos do Fundo de Reserva e Manutenção para custear tais obras. Nos demais casos, as despesas para custear as obras aqui previstas deverão ser previamente aprovadas em Assembleia de Condomínio especialmente convocada, na qual será deliberada a forma de arrecadação dos valores necessários;

g) não causar obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns;

h) concorrer nas despesas do condomínio, tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma Unidade Autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas;

i) Fornecer ao Condomínio, endereço sempre no Brasil, e outros dados necessários à formação e manutenção atualizada de cadastro de Condôminos.

Artigo 15. 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;

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 16. Os Condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através de ação própria; também o Síndico, representando o Condomínio, terá legitimidade ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento

FH




de qualquer obra proibida, a prática ou a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.

Parágrafo Primeiro. Aplicam-se aos ocupantes das Unidades Autônomas, a qualquer título, inclusive hóspedes, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino da Unidade Autônoma.

Parágrafo Segundo. 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 Terceiro. 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 SÉTIMO DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS COMUNS E EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 17. Cada Condômino concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas ordinárias de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, inclusive a remuneração do síndico e da administradora, se houver, bem como das despesas extraordinárias, reconhecidos os respectivos valores, no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam, na proporção da quantidade de unidades autônomas do Condomínio, independentemente da área privativa de cada uma das unidades.

Parágrafo Primeiro: Considerando a natureza específica deste Condomínio, de acordo com a qual há uma comunhão de interesses de todos os Condôminos na exploração de todas as Unidades Autônomas como meio de hospedagem, por meio da operação conjunta e única pela Operadora Hoteleira, poderá ser deliberada a arrecadação de contribuições dos Condôminos para fazer frente a obras de melhorias ou manutenção das Áreas Comuns e das Unidades Autônomas, a serem realizadas pelo Condomínio, pela Operadora Hoteleira ou por terceiros ligados a exploração hoteleira das dependências do Condomínio, mediante prévia aprovação em assembleia geral especialmente convocada.

Parágrafo Segundo: Na hipótese do parágrafo anterior, inadimplindo o Condômino no pagamento da sua quota parte para custeio da manutenção e melhoria da sua Unidade Autônoma, não poderá a respectiva Unidade Autônoma ser objeto das obras que deram causa à arrecadação, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas no parágrafo segundo, do Artigo 19, desta Convenção.

Artigo 18. Anualmente, será elaborado pelo Síndico, com auxílio da Mandatária, e votado pela Assembleia Geral Ordinária, um orçamento das despesas condominiais

normais de custeio concernentes à conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às Partes Comuns e das Unidades Autônomas, dentro do qual deverão estar evidenciadas as partes dos orçamentos relacionadas:

- a) às despesas comuns referentes a melhorias e manutenção das Partes Comuns; e
- b) às despesas comuns referentes a melhorias e manutenção das Unidades Autônomas.

Parágrafo Primeiro. As despesas condominiais comuns, previstas no orçamento aprovado na Assembleia Geral, serão rateadas entre os condôminos na proporção 1/220 avos, independentemente da diferença de tamanho e respectivas frações ideais de terrenos, independentemente da diferença de área existente entre as unidade.

Parágrafo Segundo. As quotas de despesas de condomínio serão devidas a partir da emissão do Auto de Conclusão, uma vez instalado o condomínio de utilização, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembleia Geral de Instalação, o que ocorrer primeiro, mesmo que antes do término das obras e ainda que os Condôminos, por si, ou pela Mandatária, não tenham recebido as respectivas Unidades Autônomas.

Parágrafo Terceiro. O Síndico poderá proceder às despesas normais de custeio, não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas extraordinárias não excedam, de uma vez, o valor total orçado para as despesas normais de custeio nesse trimestre, sempre sujeitas à prestação de contas. Quando for atingido o limite estabelecido, deverá ser convocada uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovação, pelos Condôminos, das despesas excedentes e da decisão sobre a forma de arrecadação do "déficit" acaso apurado. Para amortização de tais despesas normais não previstas, o Síndico poderá utilizar-se do Fundo de Reserva.

Parágrafo Quarto. As despesas extraordinárias dependem da prévia autorização da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, as despesas com melhorias não necessárias para a boa exploração hoteleira do Condomínio, bem como aquelas que não estiverem previstas no Orçamento anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 19. Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino; cabe-lhe ainda, promover a cobrança através de rito sumário das quotas devidas contra o Condômino em atraso ou seus sucessores, em caso de alienação, antecedido ou não do protesto dos boletos das despesas condominiais, emitidos e não pagos nos seus vencimentos.

Parágrafo Primeiro. O adquirente de uma unidade autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas.

Parágrafo Segundo. O condômino que não pagar suas contribuições nos respectivos vencimentos ficará responsável:

a) por multa limitada a 2% (dois por cento) por força do que dispõe o artigo 1.336 do Código Civil, mas que, com permissão legal superveniente, será ser aumentada até o novo limite legal;

b) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde a data do vencimento, contados dia a dia; e

c) honorários advocatícios no montante de 10% sobre o valor do débito, se amigável a solução.

Parágrafo Terceiro. O débito (principal, multa e juros) será sempre atualizado monetariamente desde a data de seu vencimento até a do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), tomando-se como índice-base o do mês anterior ao previsto para o pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata die".

Parágrafo Quarto. Na hipótese de inadimplemento do Condômino no pagamento das contribuições condominiais para a manutenção e melhoria das Unidades Autônomas, dando ensejo à aplicação do previsto no Parágrafo segundo, do Artigo 19 acima, ficando a Unidade Autônoma sem condições de ser utilizada como meio de hospedagem, a critério único e exclusivo da Operadora Hoteleira, o Condômino perderá o direito ao recebimento dos resultados decorrentes da exploração hoteleira de suas Unidades Autônomas, sem que isso implique na possibilidade de qualquer questionamento quanto a preservação da Unidade Autônoma em questão na posse da Operadora Hoteleira. –

CAPÍTULO OITAVO DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS - ESPÉCIES E MODOS DE CONVOCAÇÃO

Artigo 20. As deliberações dos Condôminos serão tomadas em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias.

Artigo 21. Anualmente realizar-se-á uma Assembleia Geral Ordinária, com a participação de todos os Condôminos, a qual terá competência para, em especial:

a) Eleger o Síndico e fixar-lhe a remuneração;

b) Deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo síndico em relação ao exercício anterior;

c) Deliberar e votar sobre o orçamento elaborado pelo Síndico, com auxílio da Mandatária, para o exercício que se inicia, fixando quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe neste instrumento;

d) Deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos referentes às partes comuns de uso geral;

e) Impor multas aos condôminos infratores da Convenção e julgamento de seus recursos;

f) Examinar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse ao condomínio;

g) Eleger os membros do Conselho Fiscal e ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo Síndico.

Artigo 22. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardar a realização da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Único. Os assuntos seguintes deverão ser apreciados e deliberados obrigatoriamente em Assembleias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas:

a) realização de obras voluptuárias ou úteis nas Partes Comuns ou nas Unidades Autônomas;

b) destituição do Síndico ou dos membros do Conselho Fiscal;

c) celebração, repactuação e rescisão dos instrumentos contratuais que embasam a contratação da Operadora Hoteleira, da Mandatária ou da Operadora de Estacionamento; e

d) ocorrência de sinistro no condomínio em qualquer de seus setores.

Artigo 23. As convocações para as Assembleias Gerais serão sempre efetuadas pelo Síndico a cada Condômino por carta registrada ou sob protocolo, com oito dias de antecedência, no mínimo. Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Gerais solicitadas por condôminos representando, pelo menos, 1/4 dos votos, ou pela Mandatária. Caso o Síndico mantenha a recusa, ou se omita em tomar as medidas para convocar a Assembleia Geral solicitada enviando as respectivas convocações no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, poderá o grupo de Condôminos ou a Mandatária, conforme o caso, tomar as medidas cabíveis para realizar tal convocação, o que será feito com base no § 2º, do Art. 1.348 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro. Em primeira convocação, a Assembleia instalar-se-á, validamente, com a presença de condôminos que representem, pelo menos, metade das frações ideais, consoante disposto no artigo 1.352 do Código Civil; em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de 30 minutos, instalar-se-á validamente com qualquer número, respeitando-se, porém, nas deliberações, o “quórum” que for exigido nesta Convenção.

Parágrafo Segundo. Os condôminos presentes às Assembleias assinarão necessariamente o respectivo livro de presença; do que for deliberado, será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem.

Parágrafo Terceiro. As Assembleias serão dirigidas por um presidente de escolha dos condôminos, o qual nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para redação da ata da reunião.

Artigo 24. Deverão ser obedecidos, conforme a matéria e observadas as demais disposições desta Convenção, os seguintes “quóruns” para deliberações em Assembleias Gerais:

a) maioria simples dos votos dos presentes (metade mais um) para assuntos gerais, para os quais não tenham sido estabelecidos outros quóruns nesta Convenção ou na legislação aplicável;

b) maioria absoluta de votos do Condomínio para destituição do Síndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos;

c) 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio para modificação desta Convenção, inclusive acréscimo de novas disposições, bem como o Regimento Interno, nos termos da previsão contida no artigo 1.351 do Código Civil;

d) 80% (oitenta por cento) dos votos do Condomínio para: i) Deliberar sobre as medidas a serem tomadas em caso de ocorrência de sinistro; ii) Deliberar sobre a destituição da Operadora Hoteleira, mediante a rescisão antecipada dos instrumentos contratuais com ela celebrados;

e) Unanimidade de votos dos Condôminos do Condomínio para: i) alteração a destinação do Condomínio, assim como a forma de uso das Partes Comuns e das Unidades Autônomas; ii) construção de novos pavimentos ou novas edificações no terreno condominial: unanimidade de votos dos condôminos do Condomínio.

Parágrafo Primeiro. A cada unidade autônoma corresponderá 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, independentemente do valor ou das dimensões do apartamento.

Parágrafo Segundo. Em caso de empate na apuração de votos, a matéria será levada novamente a votação, em assembleia geral a ser realizada dentro de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro. Será permitida a representação de condôminos, mediante a outorga de procuração por instrumento público ou particular, independentemente de reconhecimento de firma.

Parágrafo Quarto. Somente se computará, em qualquer deliberação, voto do condômino que estiver quite com os pagamentos vencidos de suas cotas nas despesas condominiais. Essa restrição ao exercício do direito de voto não prevalecerá nas deliberações sobre matérias, cujo quórum deliberativo demande a unanimidade de votos.

Parágrafo Quinto. As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação.

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

Parágrafo Sétimo. A Assembleia Geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única.

Parágrafo Oitavo. A Operadora Hoteleira terá o direito de participar das Assembleias Gerais, sem direito de voto, e deverá ser convocada para tanto. A Operadora Hoteleira não poderá participar de Assembleia Geral especialmente convocada para deliberar sobre a matéria prevista na alínea “d”, item ii, do *caput* desta Cláusula, ou caso os Condôminos assim deliberem, por maioria simples de votos, hipótese em que a Operadora Hoteleira e seus representantes deverão retirar-se da Assembleia Geral por determinação do seu Presidente.

Artigo 25. 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 coligir elementos ou completar informações, quer por tumulto nos trabalhos.

Parágrafo Único. O prosseguimento da Assembleia geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior.

CAPÍTULO NONO DO SÍNDICO – DO SUBSÍNDICO – DO CONSELHO FISCAL MODO DE ELEIÇÃO NATUREZA DE FUNÇÕES

Artigo 26. O Condomínio será administrado por um único Síndico, que, poderá ser pessoa física ou jurídica, Condômino ou não.

Parágrafo Primeiro. O Síndico será eleito pela Assembleia Geral, com mandato de dois anos, sendo permitida a reeleição. A eleição do Síndico poderá ter como candidata a Mandatária, sendo que a escolha do primeiro Síndico caberá às Incorporadoras, nos termos do estabelecido nas Disposições Especiais.

Parágrafo Segundo. Na hipótese da Mandatária não ocupar o cargo de Síndico, e mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, poderá o Síndico delegar parcial ou totalmente suas funções administrativas à Mandatária e/ou à empresa especializada em administração de condomínio. Caso o Síndico delegue suas funções administrativas para empresa especializada na administração de condomínios que não a Mandatária, poderá ele fazer a delegação parcial dessas funções entre essas empresas, a fim de melhor operacionalizar as atividades do Condomínio, desde que fique claramente estabelecido qual função cabe para cada empresa e que tal delegação seja autorizada e/ou ratificada por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes à Assembleia, especialmente convocada para este fim, consoante disposto no artigo 1.349 do Código Civil.

Artigo 27. Compete ao Síndico a prática daqueles atos indicados no artigo 1.348 do Código Civil, devendo nessa atuação, contar sempre com o apoio técnico da administradora do Condomínio; em especial, enunciam-se os seguintes atos de competência do Síndico:

- a) apresentar o orçamento do exercício social, que coincidirá com o ano civil;
- b) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos Condôminos, quando solicitada, a documentação correspondente que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do Condomínio;
- c) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extra-orçamentárias, podendo, também mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia;
- d) advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e regimento interno;
- e) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o Conselho Fiscal;
- f) efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução das edificações condominiais, em caso de destruição total ou parcial;
- g) efetuar seguros do Condomínio contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros e aqueles próprios para o estacionamento, caso tal seguro não seja de responsabilidade da Operadora de Estacionamento;
- h) convocar Assembléia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta Convenção;
- i) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar em protocolo para entrega ao novo síndico: livro de atas da Assembléia Geral; livro de presença de condôminos na Assembléia Geral; livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; balancete; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas;
- j) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros;
- k) determinar execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Fiscal e pela Operadora Hoteleira, quando inadiáveis, ou pela Assembléia Geral, nos casos gerais, tanto nas Partes Comuns quanto nas Unidades Autônomas;

l) admitir e demitir empregados do Condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes salários e definindo-lhes funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual;

m) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada;

n) emitir e enviar os carnês ou boletos de cobrança a cada Condômino;

o) promover as ações judiciais contra os Condôminos em face do não cumprimento de suas obrigações convencionais, inclusive encaminhar para protesto os boletos de cobrança não pagos nos seus respectivos vencimentos; e

p) enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Fiscal e, no caso da ausência deste, outro o membro mais longo do Conselho Fiscal, assim sucessivamente.

Parágrafo Segundo. Aquele que assumir as funções do Síndico convocará a Assembleia Geral para eleição do novo síndico, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos contados da vacância do cargo.

Artigo 28. O Condomínio terá um Conselho Fiscal composto por três membros efetivos e três suplentes, a serem eleitos pela Assembleia Geral Ordinária que eleger o Síndico, com mandato por dois anos, permitida a reeleição; os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados.

Parágrafo único. São funções do Conselho Fiscal:

a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio;

b) comunicar aos Condôminos, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio;

c) dar parecer sobre as contas do Síndico, e sobre a aplicação do Fundo de Reserva, acima do limite fixado; e

d) aprovar a execução de obras de emergência.

CAPÍTULO DÉCIMO DO FUNDO DE RESERVA DE REPOSIÇÃO E MANUTENÇÃO

Artigo 29. Considerando a comunhão de interesses que une por definição todos os Condôminos em função da destinação do Condomínio e utilização das Unidades Autônomas, fica estabelecido que os Condôminos criarão um Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção, constituído mês a mês, a partir de um percentual a incidir na quota parte mensal a ser paga por cada Condômino a seguir indicado, destinado a cobrir

despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio. Tal fundo se destinará exemplificativamente às 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 e Manutenção.

Parágrafo Primeiro. O Fundo de Reserva e Manutenção será formado e mantido, a partir da instalação do Condomínio, pelo recolhimento de (i) uma taxa mensal que equivaler a 03% (três por cento) durante o primeiro ano, 04% durante o segundo ano e 05% (cinco por cento) a partir do terceiro ano, percentuais esses a serem calculados sobre as despesas ordinárias de Condomínio; (ii) 05% (cinco por cento) do saldo verificado no orçamento de cada exercício social; (iii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio Fundo; (iv) produto da venda de ativos obsoletos; (v) outros valores aprovados pelos Condôminos.

Parágrafo Segundo. Em caráter excepcional, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva e Manutenção de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevância na destinação da verba.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral poderá estabelecer limite para o Fundo de Reserva e Manutenção. Atingindo-se o limite estabelecido, o Fundo de Reserva e Manutenção deixará de ser recolhido até que a cobrança volte a ser necessária para a sua restauração ao limite mínimo de recursos que for estabelecido. Da mesma forma, a Assembleia poderá alterar o percentual indicado no *caput*.

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

Parágrafo Quinto. Fica estabelecido que obras de manutenção e/ou equipamentos e/ou materiais repostos nas Unidades Autônomas com recursos provenientes do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção serão incorporados, por acessão, às Unidades Autônomas e serão de propriedade de seus respectivos titulares.

Parágrafo Sexto. A administração e gestão dos recursos do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção desse fundo serão feitas pelo Síndico, com prestação de contas mensal para o Conselho Fiscal.

Parágrafo Sétimo. O eventual saldo positivo do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção, ao final de cada exercício fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício fiscal subsequente.

Parágrafo Oitavo. O Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção pertencerá de pleno direito à massa de Condôminos, não podendo, os condôminos, negociar ou onerar suas aplicações nesse Fundo, assim como exigir a sua quota parte, mesmo em caso de alienação da sua Unidade Autônoma.

J. Adas

Parágrafo Nono. O Fundo de Reserva não se confunde e não obsta a criação de outros fundos, tal como, por exemplo, àquele acordado em contrato específico firmado com a Operadora Hoteleira denominado “Reserva de Reposição e Renovação”, que é destinado à reposição de equipamentos operacionais e eventual renovação de materiais operacionais.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO DO FUNDO DE CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS

Artigo 30. Caso em função da estrutura jurídica adotada para exploração da atividade hoteleira no Condomínio e contratação da Operadora Hoteleira, o Condomínio venha a contratar empregados em nome próprio, será obrigatória a constituição de um Fundo de Contingências Trabalhistas, a ser constituído e mantido por seus Condôminos, para ser utilizado no pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com aos empregados e prestadores de serviços contratados em nome do Condomínio.

Parágrafo Primeiro. Referido fundo será composto e mantido de acordo com o percentual abaixo indicado, incidente sobre a folha de pagamentos do Condomínio, o qual poderá ser alterado mediante decisão assemblear:

- a) 1º ano – 05% (cinco por cento);
- b) 2º ano – 10% (dez por cento);
- c) 3º ano em diante – 15% (quinze por cento).

Parágrafo Segundo. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas pelo Síndico ou pela empresa responsável pela administração e gestão dos empregados contratados em nome do Condomínio, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção.

Parágrafo Terceiro. Aplica-se ao Fundo de Contingências Trabalhistas as disposições estabelecidas para o Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção.

EH

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 31. O Regimento Interno, é instituído nesta cláusula e passa a ser parte integrante desta Convenção, conforme preceitua o artigo 1.334, inciso V, do Código Civil.

Artigo 32. O presente regimento interno é o disciplinador da conduta interna dos Condôminos, Usuários e hóspedes e será regido pelas seguintes normas:

LA F

Parágrafo Primeiro - A administração do Condomínio caberá ao a administradora, se houver, ao síndico e ao subsíndico, se eleito.

Parágrafo Segundo - Nos termos previstos na Convenção de Condomínio, a Operadora Hoteleira, especialmente contratada para tanto, atenderá às solicitações dos condôminos e usuários, obedecendo sempre às disposições da Convenção de Condomínio, do Regimento Interno e do contrato específico com ela firmado.

Parágrafo Terceiro - Quaisquer reclamações apresentadas pelos condôminos e usuários deverão ser atendidas, prontamente, pela Operadora Hoteleira, conforme o caso, e transmitidas à administração do Condomínio ou ao síndico, as dificuldades porventura existentes.

Parágrafo Quarto - Conforme previsto na Convenção de Condomínio, o Condomínio tem destinação predominantemente **hoteleira**, por isso, fica expressamente vedado o seu uso para qualquer outra finalidade.

Parágrafo Quinto - Incumbe à Operadora Hoteleira, a administradora, se for o caso, ao síndico, fiscalizar o fiel cumprimento do Regimento Interno.

Parágrafo Sexto - A correspondência - jornais, revistas, cartas, telegramas, embrulhos, etc. - endereçada às unidades autônomas deverá ser entregue a seus respectivos destinatários, em periodicidade programada pela Operadora Hoteleira.

Parágrafo Sétimo -As chaves das dependências de propriedade e uso comuns do Condomínio ficarão sempre em poder de funcionário designado pela Operadora Hoteleira, com a devida ciência do síndico, ou da administradora, se houver, devendo sempre existir na portaria duplicata das mesmas, para uso em caso de urgência.

Parágrafo Oitavo -É vedada a entrada nas dependências do Condomínio, mesmo que solicitado por usuário ou condômino, de corretores, agenciadores, cobradores, ofertantes de produtos, serviços, vendedores ambulantes, entregadores de qualquer espécie, solicitantes e pedintes, de qualquer natureza, assim como de pessoas com o fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas etc. Nestes casos o usuário ou condômino será avisado pela portaria, pela recepção ou pelas pessoas designadas pela Operadora Hoteleira, quando então deverá dirigir-se à entrada do Condomínio para recebimento do respectivo produto.

Parágrafo Nono -Haverá funcionários da Operadora Hoteleira e/ou de empresa terceirizada da segurança na entrada social do Condomínio e/ou em outro local indicado pela Operadora Hoteleira, ou pela administradora, se for o caso, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia.

Parágrafo Décimo - Todos os condôminos ficam obrigados, em caso de alienação ou qualquer outra espécie de cessão de suas unidades autônomas, a inserir no instrumento do respectivo contrato, uma cláusula que estipule que o adquirente ou cessionário recebeu um exemplar deste Regulamento Interno, ou que tenha conhecimento do mesmo e se obrigue a cumpri-lo e respeitá-lo.

Parágrafo Décimo Primeiro - Os usuários e condôminos do Condomínio deverão observar o que segue:

- a) - não usar as unidades autônomas para fins incompatíveis com a decência e o sossego do Condomínio ou permitir sua utilização por pessoa passível de repreensão penal ou policial, ou que, de qualquer forma ou modo, prejudique a boa ordem do Condomínio;
- b) - não estender roupas ou similares em peitoris, janelas, terraços e amuradas, prejudicando a estética do Condomínio, e nem colocar, nesses mesmos locais, vasos, enfeites, plantas ou quaisquer outros objetos que possam, a qualquer momento, cair nas áreas externas, tornando perigosa a passagem pelas mesmas;
- c) - não violar, de forma alguma, a lei do silêncio, de modo a não perturbar o sossego dos demais hóspedes e usuários;
- d) - comunicar à Operadora Hoteleira qualquer caso de moléstia epidêmica, para fins de providências junto à saúde pública;
- e) - não deixar objetos pessoais nas áreas comuns, mesmo que seja por pouco tempo;
- f) - dispensar especial cuidado aos móveis, roupas, objetos e bens que integram o conjunto condominial, ficando responsáveis pelos danos, quebras ou faltas que causarem aos mesmos, indenizando mediante pagamento de uma taxa correspondente ao valor de sua reposição;
- g) - ao sair da unidade autônoma fechá-la à chave, apagar todas as luzes e desligar os aparelhos elétricos, tais como TV, ar condicionado, etc.;
- h) - é proibido afixar cartazes, placas, inscrições, anúncios, bem como veicular folhetos em qualquer dependência das áreas de utilização exclusiva das unidades autônomas hoteleiras, salvo se de interesse do Condomínio e com prévia autorização da Operadora Hoteleira, do síndico, ou preposto;
- i) - não abandonar torneiras de água e bicos de gás abertos ou deixar de repará-los, quando os mesmos estiverem defeituosos, deles resultando, respectivamente, escoamento de água e vazamento de gás, com perigo à segurança do condômino ou do ocupante infrator e à dos demais condôminos;

- j) não utilizar os empregados da Operadora Hoteleira, a serviço do Condomínio, para serviços particulares;
- l) não permitir a entrada de animais de qualquer espécie.
- m)- entregar na recepção as chaves da unidade autônoma ao sair do Condomínio;
- n)- respeitar o acesso pela recepção, sendo certo que somente terão ingresso os portadores do cartão de identificação que é fornecido na ocasião de hospedagem;

Parágrafo Décimo Segundo - As áreas comuns de utilização exclusiva das unidades autônomas hoteleiras funcionarão conforme vier a ser determinado pela Operadora Hoteleira.

Parágrafo Décimo Terceiro - A utilização das áreas comuns de utilização exclusiva das unidades hoteleiras será permitida somente aos usuários de tais unidades, de acordo com as regras e os horários pré-determinados pela Operadora Hoteleira, devendo sempre ser feita com moderação, de forma a não prejudicar o funcionamento dos serviços oferecidos.

Parágrafo Décimo Quarto - A cozinha e a área para café da manhã localizadas no Térreo do Condomínio poderão ser utilizadas por usuários e seus visitantes, sendo que as regras para tanto, bem como o horário de funcionamento será determinado pela Operadora Hoteleira.

Parágrafo Décimo Quinto - Se, após utilização dos espaços acima, for constatado algum dano aos mesmos, o usuário que deles se utilizou será notificado a restituir à Operadora Hoteleira as despesas incorridas para recuperá-los. A restituição dos valores deverá ocorrer no momento em que o dano for identificado.

Parágrafo Décimo Sexto - Os usuários são responsáveis pelos danos e prejuízos que, pessoalmente, seus funcionários, visitantes, ou prepostos venham a causar em qualquer área comum, ficando obrigados a indenizar o Condomínio, pelo valor de eventual dano causado.

Parágrafo Décimo Sétimo - É expressamente vedada a permanência de crianças desacompanhadas de pais ou responsáveis, ou menores de 12 (doze) anos, nas áreas comuns do Condomínio, em especial transitando sozinhos pelos elevadores, sendo que em nenhum caso o Condomínio será responsabilizado por eventual incidente.

Parágrafo Décimo Oitavo - O Condomínio contará com os seguintes serviços de natureza hoteleira, conforme previsto na Convenção de Condomínio, sendo que todos os

serviços serão coordenados e supervisionados pela Operadora Hoteleira, conforme abaixo, sem embargo da implantação de outros:

a) Recepção:

- Atendimento a todos os usuários e visitantes;
- Recebimento e distribuição de correspondências, jornais, revistas, volumes e pacotes;
- Recebimento e distribuição de recados telefônicos, ou deixados na recepção;
- Registro dos usuários que estiverem ocupando os apartamentos;
- Controle e registro de visitantes;
- Administração, supervisão e controle do serviço de hospedagem dos apartamentos;
- Controle, cobrança e recebimento das despesas efetuadas pelos usuários;
- Cobrança e recebimento das despesas provenientes dos serviços cujo uso é objeto de remuneração (telefonia, central de fax, fotocopiadora, faxina extra, "room-service", lavanderia, alimentação e bebidas, locação de salas);

b) Telefonia:

b.1) uso interno:

- Recepção e transmissão de chamadas e recados telefônicos, nos casos de não ser usada o correio de voz;
- Serviço de despertador – para o usuário solicitar que o desperte na hora desejada ou que não o importune;

b.2) uso externo:

- Para utilização em ligações locais, ligações para telefones celulares, ligações interurbanas e ligações internacionais, no seu tempo de duração total;

c) Manutenção:

- Supervisão, controle, verificação e reparo de todas as instalações técnicas do Condomínio.

d) Recepcionistas:

- Exercer o controle de todas as entradas e saídas do Condomínio;
- Fiscalizar a entrada e saída de empregados e prestadores de serviços;
- Realização de rondas periódicas em todas as áreas comuns;

- Fiscalizar a circulação de pessoas nas dependências do Condomínio;



e) Administração e Gerenciamento Operacional:

- Supervisão geral dos serviços hoteleiros;
- Controle contábil/ financeiro do Condomínio;
- Conferência e cobrança dos serviços de utilização facultativa;
- Elaboração de folha de pagamento, e documentação pertinente de admissão e demissão de empregados;

f) Lavanderia:

- Serviço *pay per use* de lavagem e tinturaria das roupas dos usuários em unidade fora do Condomínio.

Parágrafo Décimo Nono - As partes de uso comum das unidades autônomas hoteleiras, como corredores, escadarias, jardins, entre outros, destinam-se às finalidades que lhes são específicas, de acordo com a Convenção de Condomínio, sendo vedado seu uso para outra finalidade.

Parágrafo Vigésimo - Qualquer transgressão a este Regimento Interno deverá ser comunicada formalmente através de notificação assinada pelo síndico, pela Operadora Hoteleira ou pela administradora e endereçada ao ocupante responsável.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - O síndico, a Operadora Hoteleira ou a administradora, se houver, ficam autorizados a tomar as providências cabíveis para fazer cumprir os artigos acima e seus subitens, bem como todo o regulamento, e no caso de infrações procederem com as medidas necessárias e com as multas nos termos deste Regimento Interno e da Convenção de Condomínio.

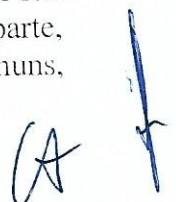
Parágrafo Vigésimo Segundo - O Regimento Interno poderá ser afixado em partes de propriedade e uso comuns do Condomínio, em locais de escolha da Operadora Hoteleira ou do síndico.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - O Regimento Interno poderá ser acrescido, a critério do síndico ou da Operadora Hoteleira, independentemente da necessidade de realização de Assembleia Geral para tanto, salvo se as novas disposições confrontarem disposição desta Convenção.



CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO DO SEGURO DO CONDOMÍNIO

Artigo 33. É obrigatório o seguro do conjunto das edificações do Condomínio, em sua totalidade, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se, nessa apólice, as Unidades Autônomas e o total das Partes Comuns,



observando-se a sua classificação com os respectivos valores, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias condominiais.

Parágrafo Único. Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado e, nesse caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 34. A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta Convenção ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em precedente, novação ou cancelamento das penalidades ou alteração de quaisquer das condições ou itens da mesma, os quais permanecerão vigentes, em toda sua inteireza.

Artigo 35. O Condomínio não será responsável:

- a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências;
- b) por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos e usuários do Condomínio, incluindo os hóspedes;
- c) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos nas Unidades Autônomas ou em suas dependências acessórias;
- d) por perda de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou usuários do Condomínio, incluindo os hóspedes, aos empregados do Condomínio; e
- e) por atos praticados ou omissões incorridas pela Operadora Hoteleira, Mandatária, ou Operadora de Estacionamento.

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 36. Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns com destinação hoteleira, fica desde já aprovada a contratação feita pelas Incorporadoras, da empresa HOTELARIA ACCOR BRASIL S.A. (a "HAB"), especializada em operar empreendimentos hoteleiros tal qual o hotel a ser desenvolvido no Condomínio, e com vasta experiência no mercado.

Parágrafo Primeiro. Para os fins de exploração de que trata o *caput* foi celebrado um *Contrato de Locação e Outras Avenças*, no qual todas as Unidades Autônomas e áreas comuns que lhes correspondam foram locadas à HAB. O *Contrato de Locação e Outras Avenças* entra em vigor na data de sua celebração pelas Incorporadoras e permanecerá vigente pelo prazo de 12 (doze) anos, a contar do início da Fase Operacional do referido hotel, e será renovado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, caso não haja

manifestação contrária das partes contratantes, por escrito, com a antecedência de 12 (dozes) meses.

Parágrafo Segundo. Em razão da estrutura locatícia adotada pela HAB, as Incorporadoras contrataram, também, a empresa JONES LANG LASALLE HOTELS S.A. (a “Mandatária”), conforme Contrato de Mandato Civil, para atuar como mandatária e representante dos Condôminos em face da HAB. Referido contrato entra em vigor na data de sua celebração pelas Incorporadoras e permanecerá vigente pelo prazo de 12 (doze) anos, a contar do início da Fase Operacional do referido hotel, e será renovado automaticamente por períodos iguais e sucessivos, podendo ser rescindido se notificada a Mandatária com 6 (seis) meses antes do termo final do prazo inicial contratado.

Parágrafo Terceiro. As demais cláusulas e condições dos contratos mencionados nos parágrafos primeiro e segundo acima se encontram disciplinadas nos instrumentos contratuais específicos, aos quais os Condôminos se sub-rogaram nos direitos, obrigações e deveres.

Parágrafo Quarto. Enquanto estiverem em vigor os contratos celebrados com a HAB, 100% (cem por cento) das referidas Unidades Autônomas e suas respectivas áreas comuns devem, obrigatoriamente, ser e permanecer locadas a HAB, conforme as condições previstas no *Contrato de Locação e Outras Avenças* firmado, o que é de conhecimento dos Condôminos.

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Artigo 37. Para o primeiro biênio após a instituição do Condomínio, caso de outro maneira não seja deliberado na Assembleia de Constituição do Condomínio, a síndica do Condomínio será a HAB ou pessoa indicada pela mesma, e a administradora será a indicada pela HAB.

Parágrafo Primeiro. É permitido às incorporadoras e à empresa de corretagem por ela escolhida, manter placas de venda na parte externa e na frente do condomínio, assim como autorizar a permanência de corretores de plantão, em partes de propriedade e uso comuns do condomínio, ou em unidade autônoma de titularidade das Incorporadoras, até a instalação do Condomínio com uso, enquanto houver unidades autônomas de sua propriedade à venda.

Parágrafo Segundo. Até a conclusão das obras do condomínio e/ou de sua respectiva infra-estrutura, é permitido às Incorporadoras o uso do sistema viário do Condomínio para o transporte de funcionários, máquinas e materiais necessários a finalização das obras ainda não entregues, independentemente de qualquer autorização ou permissão dos Condôminos, mas sempre de modo a minimizar os impactos nas atividades desempenhadas pela Operadora Hoteleira, cabendo as Incorporadoras zelar pela segurança de terceiros.

Artigo 38. As Incorporadoras, desde já e em caráter irrevogável e irretratável, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

J. A. Silva

- a) alterar o(s) Regimento(s) Interno(s), dentro do prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do registro do Instrumento de Instituição e Especificação de Condomínio total do Empreendimento;
- b) alterar esta Convenção para os fins de adequá-la às modificações que se façam necessárias;
- c) proceder à devida aprovação de projeto modificativo junto aos órgãos públicos competentes, se necessário;
- d) proceder à devida modificação no Memorial de Incorporação e desta Convenção e seus Anexos;
- e) contratar a Operadora de Garagem para operar e explorar as vagas de garagem localizadas em áreas comuns.

Parágrafo Primeiro. Caberá à HAB realizar a exploração das atividades hoteleiras no Condomínio.

Parágrafo Segundo. As Incorporadoras poderão convocar uma Assembleia de Instalação de Condomínio, para fins de inscrição do Condomínio no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, abertura de contas bancárias condominiais e preparação do Condomínio para início de suas atividades.

Parágrafo Terceiro. As Incorporadoras convocarão em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão ("Habite-se") do Condomínio, a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio sem Uso para (i) aprovação do orçamento operacional, (ii) eleição dos membros do Conselho Fiscal cujos mandato vigorarão até a realização da segunda Assembleia Geral Ordinária subsequente à Instalação do Condomínio sem Uso.

Parágrafo Quarto. O primeiro orçamento operacional abrangerá o período compreendido entre a data de Instalação do Condomínio sem Uso e 31 de dezembro do mesmo ano.

Parágrafo Quinto. Para atender ao disposto neste artigo, as Assembleias Gerais serão convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por carta registrada e/ou protocolada, facultando-se, também, a publicação do respectivo edital em um jornal de circulação na Comarca de localização do Condomínio.

CAPÍTULO DÉCIMO SÉTIMO DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 39. A signatária obriga-se por si e seus sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos.

Artigo 40. Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita regularização deste instrumento.

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loro Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Alzeiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes/PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

Certifico que a presente cópia é a reprodução fiel do original que me foi apresentado, ao qual autentico e dou fé 13/07/2017 10:26:26 ESCRIVENTE MARIA DE FÁTIMA SILVA SANTANA Empl. 2,99, TERN 0,66, FERC 0,33 Total 3,98 Selos: 0074849.0E407201702.01247 Confira a autenticidade em <http://www.tipe.ius.br/selodigital>



JK

FA

[Signature]

X

Artigo 41. Fica eleito o foro desta Comarca de Jaboatão dos Guararapes-PE, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne, como único competente para nele serem dirimidas as questões decorrentes da presente Convenção.

Jaboatão dos Guararapes-PE, 26 de AGOSTO de 2016.

César Petribu da Costa Azevedo
César Petribu da Costa Azevedo

RUBI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EMPRESARIAIS LTDA.

Hilson Brito Macedo Filho
Hilson Brito Macedo Filho
HIMA PARTICIPAÇÕES S.A.

Danilo Constantino Maris Canuto dos Anjos
Danilo Constantino Maris Canuto dos Anjos
REVPAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS EIRELI-EPP

Felipe Haekkel D'Ávila Almeida Gomes
Felipe Haekkel D'Ávila Almeida Gomes
PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA - EPP

TESTEMUNHAS:

1) _____
Nome:
Nacionalidade:
Estado Civil:
Profissão:
RG:
CPF:
End.:

2) _____
Nome:
Nacionalidade:
Estado Civil:
Profissão:
RG:
CPF:
End.:

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loyo Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

Reconheço Por semelhança a firma de FELIPE HAECKEL D'ÁVILA ALMEIDA GOMES em 14/09/2016 12:11:52 dou fé. Em testemunho da verdade. ESCRIVENTE: MARIA DE FATIMA SILVA SANTANA, Emol.R\$ 3,26, TSNR R\$ 0,73, FERC R\$ 0,37, Total R\$4,36. Selo:0074849.VVV03201601.48737 Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loyo Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

Reconheço Por semelhança a firma de DANILLO CONSTANTINO MARIS CANUTO DOS ANJOS em 14/09/2016 12:11:52 dou fé. Em testemunho da verdade. ESCRIVENTE: MARIA DE FATIMA SILVA SANTANA, Emol.R\$ 3,26, TSNR R\$ 0,73, FERC R\$ 0,37, Total R\$4,36. Selo:0074849.YTV03201601.48736 Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loyo Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

Reconheço Por semelhança a firma de CESAR PETRIBU DA COSTA AZEVEDO em 14/09/2016 12:11:52 dou fé. Em testemunho da verdade. ESCRIVENTE: MARIA DE FATIMA SILVA SANTANA, Emol.R\$ 3,26, TSNR R\$ 0,73, FERC R\$ 0,37, Total R\$4,36. Selo:0074849.YED03201601.48730 Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loyo Malta - TABELÃO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz da Silva - SUBSTITUTOS
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302

Reconheço Por semelhança a firma de HILSON BRITO MACEDO FILHO em 14/09/2016 12:11:52 dou fé. Em testemunho da verdade. ESCRIVENTE: MARIA DE FATIMA SILVA SANTANA, Emol.R\$ 3,26, TSNR R\$ 0,73, FERC R\$ 0,37, Total R\$4,36. Selo:0074849.ALE03201601.48735 Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

1º OFÍCIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES
CARTÓRIO EDUARDO MALTA

Bel. José Eduardo Loyo Malta - TABELIAO PÚBLICO
Bel. José Almiro da Silva - Bel. Pedro Malta Filho - Ricardo Tomaz de Silva
Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes
Fone: (81) 3035-9300 - Fax: (81) 3035-9302



REGISTRO GERAL DE IMOVEIS - PROT. ELETRONICO Nº 183263, EM
19/09/2016. REGISTRADO SOB O Nº 8943, EM 20/09/2016; DOU F.
SICASE 6004389. - ENCL.: R\$ 134,32. TSMR. R\$ 29,85. FERC. R\$
14,93. JABOATÃO DOS GUARARAPES, 20/09/2016. SELO Nº
0074849.NZM09201601.02432. Consulte a autenticidade do selo
em www.tipe.jus.br/selodigital

Bel. José Almiro da Silva
Bel. José Almiro da Silva
1º Oficial e Tabelião
Substituto