

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

### MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

Os proprietários dos apartamentos em regime de multipropriedade bem como os proprietários das unidades integrais comerciais do empreendimento **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciais nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade inteira e/ou cota de unidade), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passará assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação dos condôminos entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administração, na forma a seguir:

**01) REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 41.402.028/0001-32, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Pavimento Comercial 30, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP: 74.810-100, Goiânia-GO, representada nos termos da Procuração Pública lavrada em 03/03/2022, no 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia-GO, Livro 891-P, Fls. 156/157, Protocolo 0020768, institui a presente **Minuta da Futura Convenção de Condomínio** para reger os direitos e obrigações do empreendimento **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**, na forma prevista na Lei 4.591/64, Lei 13.777/18, Código Civil vigente, e demais legislações atinentes à matéria.

**02)** A incorporadora **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, é legítima proprietária do imóvel localizado na área urbana da cidade de Barra de Santo Antônio-AL, denominado Área Desmembrada 02 da Reserva da Lontra, conforme matrícula nº **14.659** do 1º Ofício do Registro de Imóveis de São Luiz do Quitunde-AL, com a área de 22.850,06m<sup>2</sup> (vinte e dois mil oitocentos e cinquenta metros quadrados e seis centímetros quadrados).

**03)** No local será implantado o empreendimento denominado "**REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**", com 13.071,3560m<sup>2</sup> de área construída total, sendo 9.627,2502m<sup>2</sup> de área privativa total e 3.444,1058m<sup>2</sup> de área de uso comum total.

**04)** O empreendimento "**REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**" será composto por **02 (dois) blocos** de apartamentos denominados **Bloco A** e **Bloco B**, e **04 (quatro) blocos** de serviços/lazer denominados: **Bloco Serviços**, **Bloco Recepção**, **Bloco Kids/SPA/Academia** e **Bloco Restaurante**, além de áreas cobertas e descobertas da implantação. No empreendimento serão implantadas **193 (cento de noventa e três) unidades autônomas**, sendo **184 (cento e oitenta e quatro)** apartamentos destinados ao uso exclusivo comercial tipo flat-service em regime de multipropriedade, numerados de: apartamentos nº 001-A, 002-A, 003-A, 004-A, 005-A, 006-A, 007-A, 008-A, 009-A, 010-A, 011-A, 012-A, 013-A, 014-A, 015-A, 016-A, 017-A, 018-A, 019-A, 020-A, 021-A, 022-A, 023-A, 024-A, 025-A, 026-A, 027-A, 028-A, 029-A, 030-A, 031-A, 032-A, 033-A, 034-A, 101-A, 102-A, 103-A, 104-A, 105-A, 106-A, 107-A, 108-A, 109-A, 110-A, 111-A, 112-A, 113-A, 114-A, 115-A, 116-A, 117-A, 118-A, 119-A, 120-A, 121-A, 122-A, 123-A, 124-A, 125-A, 126-A, 127-A, 128-A, 129-A, 130-A, 131-A, 132-A, 133-A, 134-A, 201-A, 202-A, 203-A, 204-A, 205-A, 206-A, 207-A, 208-A, 209-A, 210-A, 211-A, 212-A, 213-A, 214-A, 215-A, 216-A, 217-A, 218-A, 219-A, 220-A, 221-A, 222-A, 223-A, 224-A, 225-A, 226-A, 227-A, 228-A, 229-A, 230-A, 231-A, 232-A, 233-A, 234-A, 301-A, 302-A, 303-A, 304-A, 305-A, 306-A, 307-A, 308-A,

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

309-A, 310-A, 311-A, 312-A, 313-A, 314-A, 315-A, 316-A, 317-A, 318-A, 319-A, 320-A, 321-A, 322-A, 323-A, 324-A, 325-A, 326-A, 327-A, 328-A, 329-A, 330-A, 331-A, 332-A, 333-A e 334-A, do **BLOCO A**; e, apartamentos nº 001-B, 002-B, 003-B, 004-B, 005-B, 006-B, 007-B, 008-B, 009-B, 010-B, 011-B, 012-B, 101-B, 102-B, 103-B, 104-B, 105-B, 106-B, 107-B, 108-B, 109-B, 110-B, 111-B, 112-B, 201-B, 202-B, 203-B, 204-B, 205-B, 206-B, 207-B, 208-B, 209-B, 210-B, 211-B, 212-B, 301-B, 302-B, 303-B, 304-B, 305-B, 306-B, 307-B, 308-B, 309-B, 310-B, 311-B e 312-B, do **BLOCO B**, e **09 (nove)** unidades comerciais integrais denominadas LUC 01 - Lobby Bar, LUC 02 - Cinema, LUC 03 - Videogame, LUC 04 - Cozinha 01, LUC 05 - Academia, LUC 06 - SPA, LUC 07 - Cozinha 02, LUC 08 – Salão e LUC 09 – Bar, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Barra de Santo Antônio-AL, nos termos do ALVARÁ DE LICENÇA nº 00908, emitido em 11/02/2022, e especificações estabelecidas nos quadros de áreas elaborados nos moldes da ABNT – NBR 12.721, cuja construção será regida pela Lei 4.591, de 16/12/64 e Código Civil Brasileiro, Lei 10.406, de 10/01/2002.

**05)** O empreendimento será dotado de **75 (setenta e cinco)** vagas de estacionamento, sendo **69 (sessenta e nove)** vagas para guarda de veículos de passeio e **06 (seis)** vagas para guarda de carrinhos elétricos.

**a)** As vagas são rotativas e de uso coletivo e indeterminado dos condôminos, portanto, não vinculadas aos apartamentos em multipropriedade ou unidades integrais, e serão utilizadas pelos condôminos de acordo com a disponibilidade, sendo permitida a ocupação de somente 01 (uma) vaga por unidade autônoma.

**06)** Como dito, os apartamentos do empreendimento “REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA” serão comercializados pelo regime de multipropriedade imobiliária nos termos da Lei 13.777/18, e fracionados em 26 (vinte e seis) ou 52 (cinquenta e duas) cotas, a depender da unidade, conforme definido nos itens 10 e 11 abaixo, ficando cada unidade vinculada ao **CALENDÁRIO DE USO – ANEXO I** (26 frações/cotas (2 semanas)) ou **CALENDÁRIO DE USO – ANEXO IA** (52 frações/cotas (1 semana)), e ao **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II**, de seu sistema de comercialização, *que integram este instrumento*.

**a)** Ao adquirir a cota imobiliária (fração) o promitente comprador terá definido, no ato da compra, os períodos de utilização da respectiva unidade, conforme **CALENDÁRIOS DE USO** que regulamentam o sistema de ocupação das unidades definidos no memorial de incorporação e nos anexos desta convenção, que estabelecem os períodos a serem utilizados pelos titulares das unidades em 26 (vinte e seis) ou 52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias (frações) nos 53 (cinquenta e três) primeiros anos de operação do empreendimento, contados a partir da entrega da obra.

**b)** Completado o ciclo de 53 (cinquenta e três) anos previstos nos **CALENDÁRIOS DE USO**, o promitente comprador da cota/fração receberá da administradora novo calendário de uso, equivalente ao primeiro, com as adequações e ajustes requeridos pelas oscilações do calendário, preservando-se as características de cada semana e resguardando os períodos convencionados, em conformidade com a cota de sua titularidade.

**c)** Os calendários de utilização das cotas imobiliárias (frações) são flutuantes, ou seja, a cada ano as semanas de uso de cada cota se alternam conforme o previsto no Calendário de Uso vinculado a cota imobiliária (fração) adquirida, sendo estabelecida para os multiproprietários a quantidade mínima de 07 (sete) dias seguidos de utilização durante o ano (Art. 1.358-E, §1º).

**07)** As áreas comuns do empreendimento, bem como os apartamentos comercializados no sistema de cotas, em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliados e equipados. Os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados nos apartamentos estão relacionados no **ANEXO III**, que integra para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**08)** As unidades autônomas comerciais (LUC's) não compõem o sistema de multipropriedade, tratando de unidades autônomas integrais (não fracionadas) e, portanto, serão mobiliadas e equipadas pelos seus proprietários de acordo com a sua utilização e destinação, observado o padrão adotado e exigido pelo empreendimento.

**09)** Considera-se **MULTIPROPRIEDADE** o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade de determinada unidade autônoma, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, figurando estes como MULTIPROPRIETÁRIOS.

**10)** Os Apartamentos do **BLOCO A** numerados de 001-A, 002-A, 003-A, 004-A, 005-A, 006-A, 007-A, 008-A, 009-A, 010-A, 011-A, 012-A, 013-A, 014-A, 015-A, 016-A, 017-A, 018-A, 019-A, 020-A, 021-A, 022-A, 023-A, 024-A, 025-A, 026-A, 027-A, 028-A, 101-A, 102-A, 103-A, 104-A, 105-A, 106-A, 107-A, 108-A, 109-A, 110-A, 111-A, 112-A, 113-A, 114-A, 115-A, 116-A, 117-A, 118-A, 119-A, 120-A, 121-A, 122-A, 123-A, 124-A, 125-A, 126-A, 127-A, 128-A, 201-A, 202-A, 203-A, 204-A, 205-A, 206-A, 207-A, 208-A, 209-A, 210-A, 211-A, 212-A, 213-A, 214-A, 215-A, 216-A, 217-A, 218-A, 219-A, 220-A, 221-A, 222-A, 223-A, 224-A, 225-A, 226-A, 227-A, 228-A, 301-A, 302-A, 303-A, 304-A, 305-A, 306-A, 307-A, 308-A, 309-A, 310-A, 311-A, 312-A, 313-A, 314-A, 315-A, 316-A, 317-A, 318-A, 319-A, 320-A, 321-A, 322-A, 323-A, 324-A, 325-A, 326-A, 327-A e 328-A (*no total de 112 unidades*), e os Apartamentos do **BLOCO B** numerados de 001-B, 002-B, 003-B, 004-B, 005-B, 006-B, 007-B, 008-B, 009-B, 101-B, 102-B, 103-B, 104-B, 105-B, 106-B, 107-B, 108-B, 109-B, 201-B, 202-B, 203-B, 204-B, 205-B, 206-B, 207-B, 208-B, 209-B, 301-B, 302-B, 303-B, 304-B, 305-B, 306-B, 307-B, 308-B e 309-B (*no total de 36 unidades*), comercializados pelo sistema de multipropriedade, serão compostos de **26 (vinte e seis) frações/cotas**, numeradas de 1 (um) a 26 (vinte e seis), e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, Apartamento nº 001-A: 001-A/1, 001-A/2, 001-A/3, 001-A/4, 001-A/5, 001-A/6, 001-A/7, 001-A/8, 001-A/9, 001-A/10, 001-A/11, 001-A/12, 001-A/13, 001-A/14, 001-A/15, 001-A/16, 001-A/17, 001-A/18, 001-A/19, 001-A/20, 001-A/21, 001-A/22, 001-A/23, 001-A/24, 001-A/25 e 001-A/26, correspondendo a cada cota imobiliária (fração) o percentual de 3,846153% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada uma corresponderá a 14 (quatorze) diárias por ano, que contemplam 02 (dois) períodos de hospedagem distintos, sendo cada período 01 (uma) semana completa de domingo a domingo, conforme previsto no **Calendário de Uso – Anexo I**.

**11)** Os Apartamentos do **BLOCO A** numerados de 029-A, 030-A, 031-A, 032-A, 033-A, 034-A, 129-A, 130-A, 131-A, 132-A, 133-A, 134-A, 229-A, 230-A, 231-A, 232-A, 233-A, 234-A, 329-A, 330-A, 331-A, 332-A, 333-A e 334-A (*no total de 24 unidades*), e os Apartamentos do **BLOCO B** numerados de 010-B, 011-B, 012-B, 110-B, 111-B, 112-B, 210-B, 211-B, 212-B, 310-B, 311-B e 312-B (*no total de 12 unidades*), comercializados pelo sistema de multipropriedade, serão compostos de **52 (cinquenta e duas) frações/cotas**, numeradas de 1 (um) a 52 (cinquenta e duas), e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, Apartamento nº 010-B: 010-B/1, 010-B/2, 010-B/3, 010-B/4, 010-B/5, 010-B/6, 010-B/7, 010-B/8, 010-B/9, 010-B/10, 010-B/11, 010-B/12, 010-B/13, 010-B/14, 010-B/15, 010-B/16, 010-B/17, 010-B/18, 010-B/19, 010-B/20, 010-B/21, 010-B/22, 010-B/23, 010-B/24, 010-B/25, 010-B/26, 010-B/27, 010-B/28, 010-B/29, 010-B/30, 010-B/31, 010-B/32, 010-B/33, 010-B/34, 010-B/35, 010-B/36, 010-B/37, 010-B/38, 010-B/39, 010-B/40, 010-B/41, 010-B/42, 010-B/43, 010-B/44, 010-B/45, 010-B/46, 010-B/47, 010-B/48, 010-B/49, 010-B/50, 010-B/51

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

e 010-B/52, correspondendo a cada cota imobiliária (fração) o percentual de 1,923076% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada uma corresponderá a 07 (sete) diárias por ano, que contemplam o período de hospedagem de 01 (uma) semana completa de domingo a domingo, conforme previsto no **Calendário de Uso – Anexo IA**.

**12)** Os apartamentos em multipropriedade do empreendimento “**REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**” darão a cada comprador a propriedade de uma dessas cotas, as quais não serão em momento algum repartidas de fato (conforme determina o caput do art. 1.358-E do Código Civil, sendo, portanto, vedada subdivisão das mesmas, tanto inter vivos ou causa mortis), mas terão tão somente seu uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada cota imobiliária da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos nos **CALENDÁRIOS DE USO**. A INCORPORADORA declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado as cotas serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas, sem necessidade de anuência dos demais multiproprietários, conforme caput do art. 1.358-L do Código Civil.

**13)** Cada titular de apartamento em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade na proporção correspondente à cota adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale a situação/localização da unidade no edifício no seu aspecto físico, representada pelo número do apartamento/número da fração cota, e a temporal, que equivale a situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto nos **CALENDÁRIOS DE USO**.

### CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO

Para maior esclarecimento, as denominações das empresas gestoras e dos sistemas de utilização do empreendimento serão assim caracterizadas:

**Incorporadora:** **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 41.402.028/0001-32, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Bloco Tokyo, Pavimento Comercial 30, Edifício Metropolitan, Jardim Goiás, CEP 74.810-100, Goiânia-GO.

**Administradora/Síndica:** Pessoa jurídica profissional no âmbito de administração hoteleira, a ser indicada pela incorporadora. Caberá a Administradora/Síndica implantar, gerir e administrar o condomínio **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**.

**Multipropriedade Condominial Imobiliária:** Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre imóvel repartido em unidade de tempo, onde cada multiproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpétua. No caso, os apartamentos serão fracionados em 26 (vinte e seis) ou 52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias, com módulos de tempo correspondentes.

**Serviços Essenciais:** Todos os serviços necessários ao funcionamento do Condomínio, considerada a finalidade para o qual foi concebido.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Serviços Especiais:** Serviços de hotelaria complementares que a Administradora/síndica explorará ou não, segundo a sua conveniência.

**Serviços Opcionais:** Serviços de hotelaria, que a Administradora/síndica se obriga a colocar à disposição dos usuários do Condomínio, mediante pagamento por quem os solicitar.

**Condômino:** Titular de unidade autônoma comercial ou de cota de unidade comercializada no regime de multipropriedade.

**Usuário:** Efetivo ocupante de apartamento a qualquer título, aí incluídos condôminos, hóspedes, visitantes, e os respectivos familiares, dependentes ou empregados.

O condomínio foi concebido para funcionar no sistema de multipropriedade previsto na Lei nº 13.777/2018 e demais normas aplicáveis a espécie, formado por uma construção comercial turística, o que exige administração e características operacionais especiais, que possibilitem atingir os seguintes objetivos: propiciar praticidade, conforto e segurança a seus ocupantes, liberar os condôminos das tarefas típicas da administração de uma residência comum; fornecer aos seus usuários instalações e serviços próprios de um flat-service; implantar o Pool hoteleiro pela Administradora/síndica para exploração comercial de estadias diárias. Para isso ele será dotado de instalações especiais e serviços típicos caracterizados em capítulo específico.

### CAPÍTULO I – DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS COMUNS

**Artigo 01** – Constituirão *partes autônomas*, de propriedade exclusiva dos condôminos as 193 (cento e noventa e três) unidades propriamente ditas, localizadas nos vários pavimentos dos edifícios que compõem o condomínio **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA**, sendo 184 (cento e oitenta e quatro) apartamentos em regime de multipropriedade e 09 (nove) unidades comerciais integrais, cuja discriminação de áreas das unidades encontra-se descrita no Memorial de Incorporação do empreendimento, arquivado em cartório.

**Parágrafo único** - Em razão da divisão em cotas, as taxas condominiais dos apartamentos em multipropriedade serão rateadas entre todos os multiproprietários. Já para as unidades comerciais (LUC's), o pagamento se dará de forma integral.

**Artigo 02** – Constituirão *coisas e dependências de uso e serventia comum* no empreendimento, de propriedade de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas: o terreno, bem como as suas fundações, as paredes externas, os telhados, as paredes internas nas divisórias entre as unidades, os compartimentos dos medidores de luz, água, estacionamento para guarda de veículos de passeio, espaço destinado à guarda de carrinhos elétricos, salas de TI, elevadores sociais e de serviço, depósitos, lavabos, antecâmaras, circulações, guarita, subestações de energia, central de ar-condicionado, lavanderia/governança, vestiário feminino/vestiário masculino, Estação de Tratamento de Esgoto, recepção, WC's, escritórios, copa, sala de reunião, playground seco, refeitório, baby copa, 02 (duas) piscinas adulto, 01 (uma) piscina infantil com playground molhado, deck suspenso, Touch Tennis, Campo Society, bicicletário, vias

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

internas de acesso, rampas, circulações de veículos e pedestres, escadas, jardins e todas as demais dependências não consideradas de uso privativo.

**Parágrafo Primeiro** – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de condôminos adimplentes que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade, ou o quórum específico definido em Lei ou nesta Convenção.

**Parágrafo Segundo** – Algumas áreas comuns têm acessos restritos, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da administradora/síndica. São elas: depósitos, compartimentos para medidores de luz, gás e água, casa de bombas e outras caracterizadas pela administração como tal.

**Artigo 03** – Em caso de alienação ou promessa de alienação de qualquer cota de unidade em multipropriedade ou de unidade comercial (LUC), ou de constituição de direitos reais sobre as mesmas, os alienantes, promitentes alienantes ou constituidores de direito, farão constar dos respectivos contratos que as disposições da presente Convenção, do regimento interno e demais dispositivos a ela vinculados obrigam qualquer ocupante, ainda que nenhuma referência dessa obrigação conste no contrato de transferência da propriedade ou posse.

### CAPÍTULO II – UTILIZAÇÃO

**Artigo 04** – As áreas comuns são de propriedade de todos os condôminos, nos termos da lei, desta Convenção, do regimento interno e dos regulamentos de uso, sem prejuízo de partes de ingresso restrito, observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, a destinação e o padrão do edifício.

**a)** As áreas comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários do empreendimento, as áreas consideradas de risco e as dependências destinadas aos empregados, são de acesso restrito, e a sua visitação por condôminos e usuários é condicionada à autorização da administração.

**b)** A administradora ou seu preposto recolherá, a depósito do empreendimento, quaisquer objetos que sejam depositados indevidamente nas ÁREAS COMUNS, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível.

**Artigo 05** – Os apartamentos serão utilizados especificamente no regime de multipropriedade, em caráter temporário, com usufruto pelos próprios condôminos (ou convidados), ou por propósitos comerciais por meio de atividade de hospedagem a turistas e a terceiros interessados, sendo vedado o uso, a conversão ou a adaptação destas unidades para quaisquer outros fins.

**Parágrafo primeiro** - O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se o número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a: 04 (quatro) pessoas por período de utilização;

**Parágrafo segundo** – É vedada a introdução de modificações na estrutura interna e externa dos apartamentos.



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Artigo 06** – A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa Administradora/síndica, não sendo permitida a administração paralela por outra.

**a)** A administradora/síndica manterá pool de locação das diárias dos apartamentos, cujo funcionamento será disciplinado em instrumento próprio a ser firmado entre a administradora/síndica e o multiproprietário.

**b)** Para fazer a exploração comercial das diárias dos apartamentos é obrigatória a participação do multiproprietário no pool de locação do condomínio.

**c)** As receitas oriundas das locações realizadas pelo pool hoteleiro serão repartidas entre a administradora/síndica e o multiproprietário, nos termos do contrato de adesão, independentemente da efetiva ocupação de cada unidade em multipropriedade.

**Artigo 07** – As unidades autônomas comerciais serão obrigatoriamente utilizadas para a prestação dos serviços a que se destinam, sendo vedado o uso, a conversão ou adaptação delas para quaisquer outros fins.

**Artigo 08** – A exploração do empreendimento como um todo abrangerá, além da prática de hospedagem, a realização de eventos e atividades comerciais nas áreas comuns do condomínio.

**Artigo 09** – A mudança da destinação do edifício, de qualquer unidade em multipropriedade ou unidades comerciais, dependerá da aprovação pela unanimidade dos condôminos (art. 1.351 do Código Civil).

**Artigo 10** – A ocupação e o uso das unidades em multipropriedade, bem como das áreas comuns, estarão também sujeitas às normas do Regulamento de Utilização e as normas internas do edifício.

### CAPÍTULO III – SERVIÇOS

**Artigo 11** – Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória a prestação pelo Condomínio, através da Administradora/síndica, dos **Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos condôminos** cujos custos integram os encargos mensais do Condomínio que serão rateados entre os multiproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles:

- Serviços de internet (wi fi);
- Recepção e guarita diurnos;
- Telefonia interna, energia, água e esgoto;
- Governança básica em horário comercial (serviços de limpeza básica da estrutura do apartamento);
- Troca e lavagem de enxoval (cama e banho) do apartamento por 01 (uma) vez a cada semana;
- Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- Manutenção dos enxovais de apartamentos;
- Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela administradora/síndica;
- Manutenção e conservação das unidades em multipropriedade e das áreas comuns;
- Limpeza e manutenção das áreas comuns;
- Segurança e vigilância;

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

- Administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).

**Parágrafo Único** – Os serviços de guarita e recepção diurnos – a serem prestados indistintamente a todos os Condôminos e Usuários – observarão os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão.

**Artigo 12** – Aos usuários serão disponibilizados **Serviços Básicos Opcionais**, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

- Serviços de lavanderia;
- Troca/lavagem extras de enxoval de cama e/ou de banho;
- Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade pelas LUC's, dentro dos limites do condomínio;
- Telefonia externa (local, interurbana e internacional);

**Artigo 13** – Também serão fornecidos **Serviços Especiais**, tais como, mas não limitados a locação de espaços comuns para eventos e recepções etc., a serem remunerados apenas por aqueles que os solicitarem.

### CAPÍTULO IV – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Artigo 14** – Constituem **direitos** dos condôminos, além daqueles inerentes ao direito de propriedade ou previstos em lei, ou em outros dispositivos dessa Convenção, do Regimento Interno e do Regulamento de Utilização:

- Usar, gozar e dispor de sua unidade e/ou cota (durante o seu período de utilização), desde que não prejudique a segurança e a solidez do prédio, bem como o bom nome do condomínio, não cause danos aos demais condôminos, não comprometa a saúde, a higiene, a segurança, o sossego dos demais condôminos, e não contrarie as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização;
- Usar e gozar da Área de Lazer e das partes comuns do Condomínio e do bloco, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- Utilizar os serviços comuns oferecidos pelo condomínio, inclusive os de guarita e garagem, desde que não perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares;
- Examinar no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, em horário previamente agendado, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora/síndica;
- Registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao condomínio ou que afetarem direito seu;
- Receber avisos, comunicações e convocações do condomínio, no endereço eletrônico/número de telefone que indicar prévia e expressamente à administração;
- Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada;
- Alienar a fração de tempo ou a unidade autônoma comercial (LUC), por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

- Participar e votar em assembleia geral do condomínio desde que esteja quite com as obrigações condominiais, por si, quando unidade comercial, e o voto do proprietário corresponderá à quota de sua fração ideal no imóvel, e quando cota, através do seu Cabecel, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
- Ceder à fração de tempo em locação através do *pool* hoteleiro ou comodato.

**Artigo 15** – Compete **deveres e obrigações** aos Condôminos e, por extensão, a todos os usuários do empreendimento, a qualquer título:

- Cumprir, fazer respeitar e fiscalizar a observância integral do disposto nesta Convenção;
- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstendo-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do empreendimento ou dos seus ocupantes, só utilizando de aparelhos, instrumentos e ou objetos sonoros com moderação;
- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do prédio, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade altere a visão que se tem do lado externo;
- Abster-se de usar quaisquer aparelhos, elétricos ou não, destinados à limpeza, conservação, manutenção, ou realização de qualquer tipo de serviços, doméstico ou não;
- Abster-se de usar fogões, aquecedores e quaisquer outros aparelhos similares que não estejam relacionados na Pasta Técnica do empreendimento;
- Abster-se de: lançar ou depositar objeto nas áreas comuns, ou embaraçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do empreendimento, inclusive em unidade em multipropriedade, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança, à saúde ou que possam acarretar aumento no custo dos seguros obrigatórios; estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas ou em outros locais visíveis do exterior, de modo que fiquem expostos ao risco de cair; utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção;
- Usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, e a entrada e saída de banhistas, em conformidade com os regulamentos próprios;
- Franquear e facilitar o acesso à sua respectiva unidade em multipropriedade à administradora/síndica ou a seus prepostos, devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência do edifício, ou de incomodar qualquer dos seus usuários;
- Comunicar imediatamente à administradora/síndica a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade;
- Responder, quando multiproprietário, por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- Quando multiproprietário, não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- Quando multiproprietário, usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza, e exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

- Comunicar imediatamente a administradora/síndica os defeitos, avarias e vícios na unidade dos quais tiver ciência durante a utilização;
- Consignar em comodato, cessão, alienação a qualquer título ou de promessa de venda ou de venda de unidade comercial ou de fração cota, a obrigação do comodatário, cessionário, alienado ou promissário comprador ou comprador, de respeitar integralmente este instrumento, os Regulamentos de Uso e demais normas internas do edifício ou da respectiva unidade;
- Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração, ainda que, no caso de multiproprietário, renuncie ao uso e gozo, total ou parcial da unidade, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o renome do empreendimento;
- Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá comunicações e avisos do Condomínio, especialmente os endereços eletrônicos que serão considerados como meio formal de comunicação;
- Permitir a realização de obras ou reparos urgentes, ficando desde já definido que se entende por obras, alterações e benfeitorias necessárias e urgentes (art. 96, § 3º do Código Civil) as que “evitam a deterioração dos bens”, sendo estas indispensáveis para manutenção ou conservação do condomínio, como por exemplo, a impermeabilização ou reforma do telhado, a reconstrução de um muro que tenha sido derrubado em decorrência de fatos extraordinários, troca de tubulação que resulte em vazamento de água e/ou gás, reparo de infiltração, bem como, todas aquelas obras consideradas urgentes, que não podem esperar longo prazo para realização sob pena de deterioração da coisa;
- Desocupar a unidade comercializada no regime de multipropriedade, impreterivelmente, às 11 horas do dia do término da sua estada, como previsto nos Calendários de Uso e no Regulamento de Utilização, sob pena de promover desorganização no condomínio em geral. Na hipótese de a desocupação ultrapassar o limite de horário pré-estabelecido, ficará o condômino sujeito ao pagamento de multa no valor de 1 (uma) diária no valor vigente à época, que será cobrado juntamente com a taxa condominial do mês seguinte;
- Concorrer, na proporção fixada para a sua unidade ou fração/cota, solidariamente, para as despesas condominiais e aquelas aprovadas em assembleia e necessárias à conservação, funcionamento, limpeza e segurança dos prédios, inclusive para o seguro destes, qualquer que seja a sua natureza;
- Suportar, na mesma proporção, solidariamente, os ônus a que estiverem ou ficarem sujeitos os prédios em seu conjunto;
- Zelar, responsabilizando-se pessoal e solidariamente pelo comportamento das pessoas que, a qualquer título, ocupem suas unidades em multipropriedade e, bem assim, das que, com seu consentimento, ingressarem no edifício, arcando com eventuais multas decorrentes da infração dessas pessoas às normas deste instrumento;
- Exigir da administradora/síndica ou, na sua ausência, de quem a substituir, as providências que forem necessárias para o cumprimento fiel do presente instrumento.
- Quando unidade comercial (LUC), se abster de realizar obras que comprometam a segurança da edificação, sem prejuízo das demais vedações e limitações desta convenção.

**Parágrafo Primeiro** – O multiproprietário estará sujeito a:

I – Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II – Multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres;

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Parágrafo Segundo** – O condômino proprietário de unidade comercial (integral) estará sujeito a:

I – Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres.

**Parágrafo Terceiro** – A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I – De todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II – Exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

### CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO

**Artigo 16** – Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida por empresa Administradora, que deverá ser pessoa jurídica profissional no âmbito de administração hoteleira, indicada pela incorporadora, que se dedicará às relações entre os condomínios/usuários e à gestão econômico/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hotelaria e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Utilização e das deliberações das Assembleias, pelo período inicial de 05 (cinco) anos, conforme artigo 1358-R, § 1º da Lei nº 13.777/2018.

**Parágrafo Primeiro** – Além de gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade a Administradora exercerá também as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA, com mandato de 05 (cinco) anos, sendo permitida a reeleição para novos mandatos.

**Parágrafo Segundo** – Transcorrido o prazo previsto no parágrafo anterior, os mandatos para as atribuições de Síndica serão na vigência de 02 (dois) anos, em adequação às previsões contidas na Lei 4.591/64 e CC.

**Parágrafo Terceiro** – Conforme previsto no Art. 1.358-N da Lei nº 13.777/18, para cada unidade em regime de multipropriedade (apartamentos) será adotada uma fração de tempo específica, denominada CABECEL, destinada à realização, na unidade e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade, com o intuito de garantir a estabilidade do sistema de comercialização em multipropriedade instituído. Fica definida a **cota de nº 1** como cota cabecel para cada unidade em regime de multipropriedade.

**Parágrafo Quarto** – Com o fim de proporcionar meios de gestão e operacionalidade à administração condominial, a administradora/síndica, ou aquela que vier a substituí-la, será a representante em assembleias das cotas denominadas CABECEL das unidades em regime de multipropriedade, enquanto as unidades comerciais integrais serão representadas por seus proprietários e/ou representantes legais com poderes específicos para atuação.

**Parágrafo Quinto** – O multiproprietário que optar por incluir-se no “POOL” de locação será sempre considerado ocupante transitório, ficando a empresa Administradora do pool autorizada a assinar contratos de reservas temporários, usuais no turismo nacional e internacional, desde que as aludidas reservas não

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

impliquem na ocupação, uso ou cessão de uso permanente ou por tempo indeterminado, sendo mantida a preferência da respectiva reserva ao multiproprietário.

**Parágrafo Sexto** - O “REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA” contará com sistema de administração de intercâmbio, o que possibilitará aos multiproprietários efetivarem permutas entre si, e para outros empreendimentos que estejam afiliados na cadeia de intercâmbios do condomínio, desde que estejam em dia com o pagamento de suas obrigações condominiais.

a) O multiproprietário deverá observar as condições gerais a serem obedecidas para ingresso e utilização desta modalidade, as quais estarão previstas em instrumento próprio.

b) As permutas estarão sujeitas ao pagamento de taxas de intercâmbio exigidas pela intercambiadora, bem como pela administradora/síndica, nos casos de permuta entre os cotistas.

### CAPÍTULO VI – A ADMINISTRADORA/SÍNDICA – ATRIBUIÇÕES - RESPONSABILIDADES

**Artigo 17** – A sindicância do condomínio será sempre exercida pela empresa administradora do empreendimento, que desempenhará as funções de administradora e síndica concomitantemente, em conjunto com o Conselho Consultivo formado por condôminos proprietários.

**Artigo 18** – Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem **direitos, obrigações e responsabilidades** da administradora/síndica:

1. Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele;
2. Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais;
3. Instituir e ser a única a indicar pessoa jurídica para gerir o pool de locação;
4. Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas e sanções aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;
5. Escriturar o Livro-caixa;
6. Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, o Regulamento de Utilização, o Regimento Interno e as deliberações das Assembleias, notificando os Condôminos da execução dessas últimas;
7. Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato, e apresentar propostas de orçamento ao Conselho Consultivo;
8. Contratar o seguro total obrigatório da edificação, contrafogo, inundação e quaisquer outros sinistros em seguradora de primeira linha, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, sendo os custos da apólice repassados aos condôminos multiproprietários e aos proprietários das unidades autônomas comerciais (LUC), exigindo a discriminação do valor das diversas unidades na apólice respectiva, o qual cobrirá, inclusive, os equipamentos e objetos existentes nas áreas comuns do empreendimento, e deverá conter **cláusula que obrigue a reconstrução do prédio**, no caso da sua destruição parcial ou total;
9. Adquirir serviços ou bens para o condomínio;
10. Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão;
11. Promover tomada de preços, junto a pelo menos 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do Conselho Consultivo as despesas

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 50 (cinquenta) salários-mínimos vigentes à época;

**12.** Dar publicidade de suas próprias decisões, das do Conselho Consultivo e as das Assembleias, afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no escritório do Condomínio ou no SITE próprio do condomínio;

**13.** Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

**14.** Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la exclusivamente através de cheques nominativos e/ou transações eletrônicas. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária;

**15.** Manter rigorosamente em dia e em ordem, os registros e documentos pertinentes ao empreendimento, ao condomínio e a sua Administração, e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo;

**16.** Manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio;

**17.** Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar;

**18.** Obter prévia e expressa autorização do Conselho Consultivo Fiscal, para a prática de ato que importar renúncia a qualquer direito, ou assunção de obrigação para o Condomínio, de natureza diversa das habituais, ou de valor superior ao preço de 50 (cinquenta) salários-mínimos vigentes à época;

**19.** Fornecer aos condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;

**20.** Coordenar a utilização dos imóveis pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo.

**21.** Determinar os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano, tendo em vista a adoção do sistema flutuante;

**22.** Coordenar a manutenção, limpeza e conservação dos apartamentos, sendo a responsável pela gestão das frações/cotas cabecel de cada unidade;

**23.** Controlar a ocupação dos apartamentos não pertencentes ao "POOL" de locação a ser executado pela recepção, sob a inspeção direta da Administradora/síndica, consistindo em supervisionar e fiscalizar a ocupação dos apartamentos que sejam concedidos, desde que esta autorização de uso seja feita pelos proprietários através de documento por escrito, especificando o nome do usuário, período de permanência e as responsabilidades de pagamento das despesas opcionais. Caso o ocupante não efetive os pagamentos devidos, caberá ao proprietário que autorizou o pagamento arcar com o resgate de seu débito;

**24.** Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;

**25.** Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o empreendimento e que sejam da responsabilidade do Condomínio;

**26.** Elaborar o orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

**27.** Convocar a Assembleia Geral.

**Artigo 19** – A administradora/síndica poderá ser destituída por 2/3 (dois terços) dos votos possíveis dos condôminos, e em se tratando dos multiproprietários, representados por intermédio da cota cabecel, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Parágrafo Primeiro** – No caso de destituição, far-se-á acerto de contas entre o Condomínio e a administradora/síndica, pagando o Condomínio, no prazo de 10 (dez) dias úteis, as importâncias que, por balanço, existirem a seu favor.

**Parágrafo Segundo** – Caso os condôminos proprietários desejem alterar a empresa responsável pela administração e sindicância do Empreendimento, esta deverá ser notificada, em conjunto, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos condôminos adimplentes, devendo constar da notificação os motivos e irregularidades para a alteração e a proposta de nova Administradora/síndica a ser contratada.

**a)** A administradora enviará notificação aos proprietários e multiproprietários (através do seu cabecel) para que se manifestem em 15 (quinze) dias a respeito da alteração da administradora/síndica.

**b)** A alteração da administradora/síndica somente se realizará mediante a manifestação e aprovação em assembleia previamente convocada para tal, contando com aprovação de 2/3 (dois terços) dos proprietários e multiproprietários representados por intermédio da cota cabecel, pela alteração e aceitação da nova administradora/síndica.

**c)** Na hipótese dos proprietários e Multiproprietários aprovarem a alteração, mas discordarem em relação à nova empresa administradora/síndica, manter-se-á a administradora/síndica em operação até que outra empresa seja designada.

**d)** Uma vez deliberada e aprovada a alteração, a administradora/síndica será obrigada a transferir suas atividades à nova empresa responsável em um prazo de 30 (trinta) dias, a contar da aprovação de tal alteração.

**Artigo 20** – A administradora/síndica perceberá, para gerir o condomínio, as remunerações correspondentes a 20% (vinte por cento) do total das despesas apuradas na Taxa Condominial.

**Artigo 21** – Os condôminos poderão, mediante a manifestação de 2/3 (dois terços), em assembleia previamente convocada para tal, decidir por separar as funções de administração e sindicância do empreendimento. No caso de aprovação, deverá a assembleia definir e especificar quais serão as funções e remunerações atribuídas à administradora e ao síndico (a) do condomínio, em separado, observado o disposto nas legislações que disciplinarem sobre a matéria.

**Artigo 22** – A exploração do POOL de locação dos apartamentos far-se-á com exclusividade pela administradora/síndica ou quem ela indicar, sendo vedada a administração/gestão paralela por empresa, grupo de empresas, indivíduo ou grupo de indivíduos estranhos à Administradora/síndica.

**Artigo 23** – O acesso da administradora/síndica ao imóvel para cumprimento do dever de **manutenção, conservação e limpeza** se dará durante os períodos de utilização destinados à fração/cota CABECEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os *check in* e *check out* dos multiproprietários.

**Parágrafo único** - Os serviços de governança, incluído o fornecimento de sabonetes e de papel higiênico previstos no Artigo 11 deste instrumento, serão disponibilizados pela administradora/síndica do condomínio, todavia, a realização dos serviços nas unidades dependerá de autorização diária do multiproprietário/usuário, a qual será manifestada através de *placa indicativa* a ser colocada do lado de fora da porta do apartamento.



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

### CAPÍTULO VII – CONSELHO CONSULTIVO – COMPETÊNCIAS

**Artigo 24** – Os integrantes do Conselho Consultivo e serão aclamados em assembleia convocada para este fim, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Artigo 25** – O Conselho Consultivo formado por condomínios proprietários, eleitos em Assembleia Geral Ordinária, com mandato de 02 (dois) anos, será integrado por 03 (três) membros efetivos e respectivos suplentes, podendo ser reeleitos.

**Parágrafo Primeiro** – O Conselheiro afastado por qualquer motivo será substituído pelo respectivo suplente.

**Parágrafo Segundo** – O Conselho indicará à Assembleia Geral qual, dentre os seus três membros, o presidirá.

**Artigo 26** – Ao conselho Consultivo compete:

1. Assessorar e fiscalizar a administradora/síndica;
2. Autorizar a realização de despesas extraordinárias, “ad referendum” da Assembleia Geral;
3. Intermediar e apreciar impasse entre a administração e o Condômino e, em 15 (quinze) dias, proferir decisão fundamentada, de recurso interposto contra decisão da administração;
4. Conferir as contas, os balancetes mensais e a conciliação das contas bancárias, rubricá-los e emitir parecer conclusivo, até 20 (vinte) dias após o seu recebimento, sob pena de destituição;
5. Manifestar-se sobre proposta de orçamento apresentada pela administradora/síndica, submetendo-a a Assembleia Geral;
6. O presidente do Conselho assumirá a administração/sindicância do Condomínio no impedimento ou na ausência da administradora/síndica, por até 30 (trinta) dias, convocando Assembleia Geral Extraordinária para eleição de nova administradora/síndica, se extrapolado esse prazo;
7. O conselho consultivo se reunirá trimestralmente (por meio virtual), com a administradora/síndica, ou sempre que necessário. As suas decisões, tomadas por maioria, serão registradas em ata e subscritas por todos os presentes;
8. O membro do conselho consultivo que aprovar conta irregular ou, em detrimento da economia do condomínio, ficará solidariamente responsável com a administradora/síndica pela indenização do prejuízo imposto à massa condominial;
9. As decisões do Conselho Consultivo não vinculam as ações da administradora/síndica, mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do conselho – ou de qualquer dos seus membros – à Assembleia Geral Extraordinária.

### CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL – COMPETÊNCIA – VOTOS - ATAS

**Artigo 27** – Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da administradora/síndica e do Conselho Consultivo serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela administradora/síndica, pelo Conselho Consultivo, ou por Condôminos adimplentes que representem no mínimo  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos votos possíveis, observadas as seguintes formalidades e prescrições:

1. As Assembleias Gerais Ordinárias serão realizadas anualmente, e as Assembleias Gerais Extraordinárias sempre que se fizer necessário, ambas convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, mediante

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

edital, que será afixado no escritório do condomínio, e enviado aos proprietários das unidades comerciais, e a cota CABECEL de cada unidade habitacional (representante da unidade e dos demais multiproprietários), pelo correio ou através de meio eletrônico;

**2.** Poderá a administradora/síndica realizar assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico, devendo ser obedecidos os termos de convocação e representação impostos nessa Convenção e as disposições do Regimento Interno.

**3.** Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis;

**4.** Os presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presença, indicando a respectiva unidade e/ou cota das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar;

**5.** As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, se presentes Condôminos adimplentes (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel) cujos votos representem 2/3 (dois terços) do total de votos possíveis ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes;

**6.** As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente, cabendo a administradora/síndica executá-las e fazê-las cumprir;

**7.** Os proprietários de unidades integrais (LUC's) terão direito a voto nas Assembleias desde que estejam quites com as taxas condominiais, podendo se fazer representar pessoalmente ou por outro condômino, mediante procuração simples com poderes específicos, sendo vedada a procuração para terceiros que não sejam condôminos;

**8.** Os proprietários de cota (em sistema de multipropriedade) terão direito a voto nas Assembleias, direito este exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade, na forma prevista nesta Convenção. Caberá à administradora/síndica dar ciência e informar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial;

**9.** Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se: a) comprovar a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas; b) a lei ou esta convenção exigir quórum de unanimidade;

**10.** As Assembleias serão presididas por representante da administradora/síndica ou Presidente do Conselho Consultivo, ou substituto seu, quando o assunto versar sobre matéria de interesse da administradora/síndica, e secretariadas por pessoa indicada pelo presidente e aprovada pelos presentes;

**11.** O Presidente da Assembleia observará, rigorosamente, a pauta específica da reunião, sem a possibilidade de assuntos gerais, e exigirá objetividade e civilidade dos presentes, na discussão dos temas em debate fixando, de comum acordo com os presentes, o tempo destinado à manifestação de cada um;

**12.** Será mantido arquivo numerado dos documentos, propostas e declarações de votos apresentados à Assembleia, depois de serem eles rubricados pelos integrantes da mesa diretora e por quaisquer condôminos presentes que o desejarem;

**13.** A mesa diretora da Assembleia deverá autenticar cópia de proposta apresentada por Condômino, se este o requerer;

**14.** Aos retardatários é vedado propor matéria que já tenha sido decidida.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Parágrafo Primeiro** – Qualquer matéria da competência da Assembleia Geral poderá ser decidida por condôminos que representem a maioria absoluta dos votos possíveis, observado, quando for o caso, “quórum” qualificado, fixado nesta Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor dela.

**Parágrafo Segundo** - Fica estipulado o quórum de 2/3 da totalidade dos condôminos adimplentes, para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento de respectivo multiproprietário, bem como, estipulado o mesmo quórum para a deliberação de alienação, pelo condomínio, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário, devendo ser convocada assembleia específica para discussão do tema.

**Parágrafo Terceiro** - Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei, ou nesta convenção, e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

I - Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

II - Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista nesta convenção;

III - Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;

IV - Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

**a)** Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel), requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

**b)** A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

**Parágrafo Quarto** - A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião (quando multiproprietários, a convocação se dará através da cota cabecel).

**Parágrafo Quinto** - Em complemento ao disposto no item 2 deste artigo, a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel).

I - Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

II - A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.

III - Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

IV - A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos (quando multiproprietários, devidamente representados por intermédio da cota cabecel) concomitantemente no mesmo ato.

V - Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

VI - Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

**Artigo 28** – É dever exclusivo do condômino manter junto à Administradora/síndica endereço residencial e endereço eletrônico devidamente atualizados, para os quais poderão ser enviadas taxas ordinárias e/ou extraordinárias, bem como outras informações referentes ao condomínio.

**Artigo 29** – As votações obedecerão à seguinte lógica:

**a)** Cada unidade comercial autônoma (LUC) terá direito a um único voto que terá o exato valor da fração ideal de sua unidade hoteleira no todo do condomínio.

**b)** As unidades em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) ou 52 (cinquenta e duas) frações/cotas cada, serão representadas pelo CABECCEL, com direito a 01 (um) voto por apartamento, o qual corresponderá ao somatório da quota parte da fração de tempo no imóvel de cada multiproprietário. O Cabecel representará os multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

**Parágrafo Único** - Cada cota imobiliária (fração) objeto da multipropriedade não poderá pertencer a mais de uma pessoa, seja ela física ou jurídica.

**Artigo 30** – Ao final das Assembleias lavrar-se-á ata em livro próprio ou por meio de digitação com o registro das decisões tomadas, do sumário dos fatos, das dissidências e protestos, observadas as seguintes particularidades:

**1.** As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pela administradora/síndica, facultada a sua assinatura pelos condôminos integrantes da mesa de trabalhos, observado o disposto nos itens adiante.

**2.** Reputar-se-á aprovada a ata por todos que tiverem assinado o “Livro de Presenças”, se nenhuma discordância formal contra sua redação for apresentada até 10 (dez) dias após a Assembleia; transcorrido esse prazo, sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação tácita do documento, de forma irrevogável e irretroatável.

**3.** Até 08 (oito) dias após a realização das Assembleias a administradora/síndica colocará à disposição dos condôminos, no escritório do Condomínio ou via de meio eletrônico (e-mail, mensagens de WhatsApp, ou

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

outro sistema eletrônico que venha a ser utilizado pelo condomínio), extrato da ata, por ela própria autenticada, e dele fornecerá cópia a quem o solicitar, sendo o custo da cópia arcada pelo condômino solicitante.

4. Havendo manifestação formal contrária à aprovação do texto da ata, será ela tomada como recurso para a próxima Assembleia, se assim o requerer o impugnante.

5. A interposição do recurso de que cuida o item anterior não suspende a decisão nem mesmo relativamente ao impugnante que, entretanto, poderá exercer o direito de convocação de Assembleia Geral para apreciá-lo.

**Artigo 31** – A Assembleia Geral ordinária será realizada no primeiro trimestre, especificamente para:

1. Apreciar o orçamento anual proposto pela Administradora/síndica;
2. Eleger o Conselho Consultivo;
3. Apreciar as contas da administradora/síndica, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do Conselho Consultivo;
4. Impor multa, prevista nessa Convenção, que não tenha sido aplicada pela administradora/síndica;
5. Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados à administradora/síndica;
6. Resolver assuntos de interesse de condômino, que conste da pauta ou que tenha sido registrado no “Livro de Ocorrências” até o dia primeiro do mês anterior à realização da assembleia;
7. Resolver assuntos de interesse do Condomínio, que lhe forem submetidos pela administradora/síndica;
8. Apreciar as resoluções da administradora/síndica e do Conselho Consultivo.

**Parágrafo Único** – Propostas sobre o valor dos encargos condominiais só poderão ser submetidos à Assembleia se estiverem devidamente fundamentadas e se, simultaneamente, considerarem as características e a destinação do empreendimento, e observarem os dispositivos dessa Convenção.

**Artigo 32** – Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

### **CAPÍTULO IX – ENCARGOS – RECEITA – ARRECADAÇÃO – ATRASOS - PENALIDADES**

**Artigo 33** – Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do empreendimento enumera-se exemplificadamente, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

- a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos no artigo 11;
- b) Impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns;
- c) Serviços de consultoria ou assessoria (contabilidade, auditoria, informática, assessoria jurídica etc.);
- d) Serviços ou obras de emergência, limitadas a 70% (setenta por cento) do saldo do Fundo de Reserva, dentre outros, sem autorização em assembleia.

**Parágrafo Primeiro** – O Condômino pagará o aumento de despesa a que der causa.

**Parágrafo Segundo** – A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (NCPC, artigo 784), também

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos competente.

**Parágrafo Terceiro** - A renúncia a direito e/ou a ociosidade não isentará o condômino do pagamento de contribuição ou encargos.

**Artigo 34** – Os condôminos concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, proporcionalmente à sua unidade ou fração/cota, com a prévia e expressa aprovação do Conselho Consultivo, que será sempre baseado nas despesas do mês anterior.

**Artigo 35** – As contribuições dos condôminos para o custeio das despesas condominiais serão recolhidas todo dia 10 (dez) ou próximo dia útil imediatamente seguinte.

1. As contribuições serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o pagamento delas far-se-á, exclusivamente, através de documento emitido pela administradora/síndica. Caberá à administradora/síndica arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhe promover a cobrança judicial das quotas atrasadas.

2. Eventuais depósitos, na conta do Condomínio, e quaisquer outras formas de pagamento serão tidos como doações e integrarão o Fundo de Reserva, não liberando o devedor do pagamento do encargo.

3. O condomínio recusará o recebimento de mensalidade subsequente, se houver encargo antecedente em atraso, exceto quando o débito em atraso tiver sido depositado em ação de consignação em pagamento em andamento.

**Artigo 36** – O atraso no pagamento de quaisquer encargos ensejará os seguintes acréscimos:

1. Multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida, atualizado “*pro-rata-die*” com parâmetro no Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), ou outro utilizado para substituí-lo, se o atraso for inferior a 30 (trinta) dias. Na hipótese de o IGP-M ser negativo, permanecerá o mesmo valor.

2. Juros de mora à razão de 2% (dois por cento) ao mês desde o dia do vencimento daqueles encargos até final liquidação.

3. Despesas com cobrança, inclusive as devidas a título de honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento), se for o caso.

4. Indenização dos prejuízos que o atraso comprovadamente acarretar ao Condomínio, exigível por decisão fundamentada da Administradora/síndica, sujeita a recursos.

5. Após 30 (trinta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigáveis, o débito poderá ser ajuizado a qualquer tempo. Ainda, quando o atraso no pagamento couber à cota no sistema de multipropriedade, ela terá todos os serviços hoteleiros previstos no artigo 11, relativos ao respectivo prazo de ocupação, integral ou parcialmente suspensos, até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.

**Parágrafo Único** – Esta última penalidade vinculada ao titular de cota poderá ser relevada, se o Condômino comprovar ter efetuado o depósito da dívida em ação consignatória.



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Artigo 37** - O Multiproprietário inadimplente somente poderá utilizar o empreendimento com a quitação integral de todos os seus débitos, o que deverá ser realizado antes do Período de Uso.

1. Na hipótese de não utilização do período por inadimplência, como acima disposto, a fração de tempo do inadimplente passará a integrar o pool da administradora, que ficará previamente autorizada a locar a sua fração/cota a terceiros, sejam estes outros multiproprietários ou não, a fim de que a renda obtida seja utilizada para a quitação dos débitos do multiproprietário inadimplente junto ao condomínio.

2. O multiproprietário inadimplente será devida e oportunamente informado pela administradora acerca da realização da locação da sua fração/cota a terceiros e do valor cobrado pela locação, que deverá ser o mesmo atribuído à locação das frações/cotas do empreendimento integrantes do pool, e com utilização no mesmo período do ano que a fração/cota do inadimplente.

3. Caso o valor da locação seja suficiente para quitação das dívidas, o multiproprietário inadimplente receberá a devida quitação, podendo utilizar o empreendimento em seu próximo Período de Utilização, desde que se mantenha adimplente.

4. Se o valor arrecadado com a locação for superior ao valor necessário para quitação das dívidas e pagamento da taxa de locação à administradora, o multiproprietário inadimplente receberá, a título de devolução, a quantia restante.

**Artigo 38** – A exploração comercial dos apartamentos não isenta os multiproprietários das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso das suas respectivas unidades.

### CAPÍTULO X – OBRAS - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - RATEIO

**Artigo 39** - A realização de obras no condomínio depende:

- I - Se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - Se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

**Parágrafo primeiro** - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Parágrafo segundo** - A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

**Artigo 40** – As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, energia, esgoto, telefone, máquinas, equipamentos e os demais acessórios das ÁREAS COMUNS, serão reparados por iniciativa e conta do Condomínio.

**Artigo 41** – A reparação de danos causados por condômino ou usuário, a qualquer título, às áreas comuns e unidades autônomas, será cobrada do titular da unidade comercial ou da cota respectiva, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo da cobrança da multa acaso aplicável.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Parágrafo único** – No caso de unidade em multipropriedade, a reparação será cobrada do multiproprietário, cujo direito de uso corresponda à data em que o dano for causado. Em caso de impossibilidade de identificação da data, a reparação será cobrada de todos os multiproprietários da unidade.

**Artigo 42** – Não serão permitidas modificações nas unidades integrantes do sistema de multipropriedade.

**Artigo 43** – Qualquer modificação ou reforma a ser efetuada nas unidades comerciais autônomas dependerão de aprovação prévia da administradora/síndica do condomínio, a ser requerida por escrito pelo proprietário da unidade, e uma vez aprovada, só poderá ser executada nos dias úteis de segunda-feira a sexta-feira, das 08 horas da manhã às 17 horas da tarde, respeitado o intervalo de almoço.

**Artigo 44** – As obras que interessarem a estrutura integral dos edifícios, ou o serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários, multiproprietários ou titulares de direito a aquisição de unidades ou fração de tempo, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia, podendo incumbir-se de sua execução a Administradora/síndica.

### CAPÍTULO XI – FUNDO DE RESERVA - PROVISÕES

**Artigo 45** – Para atender as despesas com as obras de conservação, reformas não previstas no orçamento, troca de mobiliário, enxoval e equipamentos internos das unidades em regime de multipropriedade, manutenção, pintura interna e externa da área comum, bem como, manutenção e reposições de equipamentos de combate a incêndios, aparelhos de ar-condicionado e aquecedores, entre outras, fica instituído o fundo de reserva cuja contabilização obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e a sua receita será lançada em conta bancária distinta, conforme sua origem e finalidade.

**Parágrafo único** - O Fundo de Reserva Geral será integralizado cujas verbas serão provenientes de:

- a) Taxa de 10% (dez por cento) das contribuições mensais, percentual esse que será destacado em cada orçamento;
- b) Multas por infração desta convenção e do regimento interno;
- c) Aplicação financeira do próprio capital existente, incluindo o fundo de reserva.

**Artigo 46** - As arrecadações previstas no artigo 45, parágrafo único, serão também destinadas à cobertura de gastos extraordinários de emergência e serão depositadas em conta denominada FUNDO DE RESERVA, sendo expressamente vedada a sua utilização para qualquer outra finalidade, sob pena de responsabilização da administradora por sua reposição imediata.

### CAPÍTULO XII – MULTAS E PENALIDADES

**Artigo 47** – Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção e do Regulamento de Utilização ou de decisão irrecorrida da Administradora/síndica ou do Conselho Consultivo, será imposta multa equivalente a 03 (três) vezes o valor correspondente a sua contribuição condominial mensal, devidamente corrigida até a

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

data do efetivo pagamento, além de ser o faltoso compelido a se abster da prática do ato ou, quando for o caso, desfazê-lo e, ainda, a sofrer interrupção dos serviços.

**Parágrafo primeiro** – As multas aplicadas por infração a esta convenção, ao regimento interno ou ao regulamento de utilização, serão cobradas na primeira arrecadação após a sua imposição e depois da decisão sobre eventual recurso nos termos do parágrafo quinto, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo, que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa.

**Parágrafo segundo** – Qualquer outra atitude nociva ao condomínio praticada pelo condômino, ocupante ou por quaisquer pessoas autorizadas por aquele a ingressar no condomínio e que não esteja expressa em dispositivo dessa convenção, nos termos do parágrafo segundo, art. 1.336 do Código Civil, poderá ser objeto de aplicação de multa de até 05 (cinco) vezes o valor da sua contribuição condominial mensal, devidamente corrigida até a data do efetivo pagamento, por deliberação de 2/3 (dois terços), no mínimo, dos demais condôminos adimplentes (representados pela cota cabecel quando se tratar de titular de cota), presentes em assembleia convocada para tal deliberação (excluído da contagem o transgressor, que não deliberará).

**Parágrafo terceiro** – Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o descumprimento reiterado dos deveres impostos pela Lei e por esta convenção, acarretará ao transgressor, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos demais condôminos adimplentes (representados pela cota cabecel quando se tratar de titular de cota), presentes em assembleia convocada para tal deliberação (excluído da contagem o transgressor, que não deliberará), o pagamento de multa de até 05 (cinco) vezes o valor da sua contribuição condominial mensal pela reiteração, a critério da administradora/síndica, devidamente corrigida até a data do efetivo pagamento, independentemente das multas aplicadas pelas transgressões.

**Parágrafo quarto** – Considera-se reiteração de conduta para aplicação da multa moratória o não pagamento de três parcelas consecutivas das contribuições para com o condomínio e a ação ou omissão por três vezes que atente contra os deveres previstos no artigo 15, desta convenção. Se o faltoso perseverar na prática da inobservância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

**Parágrafo quinto** – O Condômino transgressor será cientificado da aplicação da multa exclusivamente no endereço constante do cadastro do condomínio ou em endereço eletrônico, podendo oferecer defesa, no prazo de 03 (três) dias úteis, excluído o dia em que houve a ciência, que será examinada pela administradora/síndica, que proferirá decisão em parecer resumido que ficará à disposição do condômino, sendo dispensável assembleia para ratificação da multa nos casos determinados no caput deste artigo; nos casos dos parágrafos segundo e terceiro, a Assembleia será convocada após a apresentação e deliberação da defesa pela administradora/síndica.

**Artigo 48** – Nos termos do art. 1.337 do Código Civil, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, por deliberação de  $\frac{3}{4}$  (três quartos) dos demais condôminos adimplentes (representados pela cota cabecel quando se tratar de titular de cota), presentes em assembleia convocada para tal deliberação

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

(excluído da contagem o transgressor, que não deliberará), pagará multa de até 10 (dez) vezes o valor correspondente a sua contribuição condominial mensal, devidamente corrigida até a data do efetivo pagamento.

**Parágrafo único** – Antes da assembleia, o condômino e o transgressor serão cientificados da aplicação da multa exclusivamente no endereço constante do cadastro do condomínio ou em endereço eletrônico, podendo oferecer defesa, no prazo de 03 (três) dias úteis, excluído o dia em que houve a ciência, que será examinada pela administradora/síndica, que proferirá decisão em parecer resumido que ficará à disposição do condômino, estabelecendo, inclusive, o valor da multa, limitada a 10 (dez) vezes o valor da sua contribuição condominial mensal; apenas na hipótese de deliberação pela aplicação da multa é que a administradora/síndica submeterá a decisão à assembleia.

### CAPÍTULO XIII – DO SEGURO

**Artigo 49** – Os edifícios serão segurados pelo valor avaliado através de companhia de comprovada idoneidade, contra incêndio ou qualquer outro sinistro que o possa destruir no todo ou em parte, discriminando-se, na apólice, o valor de cada unidade.

**Artigo 50** – É lícito a cada condômino, individualmente e a suas expensas, aumentar o seguro de sua própria unidade ou fração/cota, e ainda, quando proprietário de unidade comercial (LUC), segurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma, desde que tal ato não implique em majoração de custo para os demais condôminos.

**Artigo 51** – Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de dois terços do edifício, a assembleia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de três condôminos multiproprietários, investindo-a de poderes para:

- a) Receber indenização e depositá-la, em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembleia, e no qual será aberta conta especial;
- b) Abrir concorrência para a reconstrução dos prédios ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia geral para a devida deliberação;
- c) Acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

**Artigo 52** – Se a indenização paga pela companhia não for suficiente para atender as despesas de reconstrução, concorrerão aos condôminos para o pagamento do faltante, salvo se a minoria se recusar a fazê-lo, caso em que cederá a maioria os seus direitos, na forma da lei.

**Artigo 53** – Qualquer deliberação que não seja a da fiel reconstrução do edifício, tal como eram antes, dependerá da aprovação de condôminos (representados por intermédio da cota cabecel quando se tratar de titular de cota), que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

### CAPÍTULO XIV – REGIMENTO INTERNO

**Artigo 54** - Além do disposto na Convenção de Condomínio, as normas que disciplinam o Uso e Fruição das unidades em multipropriedade e das partes comuns do empreendimento constarão do Regimento Interno da Edificação, que somente poderá sofrer modificações por aprovação de Assembleia Geral Extraordinária, especialmente para este fim convocada.

**Parágrafo primeiro** – O Regimento Interno do condomínio é devidamente aceito por todos os condôminos, e fica fazendo parte integrante da Convenção de Condomínio, dos contratos de alienação ou locação de qualquer de suas unidades em multipropriedade e unidades integrais comerciais (LUC's) devendo ser rigorosamente observado e cumprido por todos os condôminos e locatários, seus prepostos, usuários, dependentes, empregados ou pessoas que com eles usufruam e tenham relação dentro do empreendimento.

**Parágrafo segundo** – O funcionamento do empreendimento fica sujeito ao presente Regimento Interno e ao Regulamento de Utilização (que disciplina sobre o uso das frações/cotas), que farão parte integrante complementar de toda locação escrita ou verbal relativa às unidades do empreendimento, ficando sujeito à suas disposições não só os proprietários, multiproprietários, locatários, usuários, como também os empregados do condomínio qualquer que seja a categoria destes.

**Parágrafo Terceiro** – O Regimento Interno só poderá ser modificado em assembleia geral extraordinária convocada para este fim, pelo voto de pelo menos 2/3 (dois terços) dos condôminos adimplentes.

**Parágrafo Quarto** – As normas deste Regimento Interno, cuja observância é obrigatória, são as seguintes:

**1. Circulação** - Todas as áreas de uso comum do condomínio, tais como estacionamento, calçadas, halls de entrada, circulações, escadas, corredores devem estar sempre livres e desimpedidos, nada podendo nelas ser depositado ou conservado, ainda que a título provisório. Quaisquer objetos ali encontrados serão retirados pela administradora/síndica ou seu preposto e colocados em lugar próprio, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível.

**2. Destinação** – O proprietário ou locatário de unidades autônomas comerciais (LUC) poderá usar, gozar e dispor da unidade de sua propriedade ou alugá-la, desde que respeite as normas da Convenção do Condomínio e deste Regimento Interno.

O multiproprietário poderá usar, gozar e dispor da cota imobiliária (fração) de sua propriedade, ou disponibilizá-la para o pool de locação, desde que respeite as normas da Convenção do Condomínio, deste Regimento Interno e do Regulamento de Utilização, devendo sempre durante o uso e gozo do imóvel e das instalações, utilizar dos equipamentos e mobiliário com cuidado e zelo, priorizando o bom estado de conservação, a fim de evitar a deterioração dos bens.

**3. Aplicação e Publicidade** – Nas unidades em multipropriedade é absolutamente vedado afixar ou colocar cartazes, letreiros de qualquer tipo ou natureza, placas, tabuletas, anúncios, avisos, aparelhos iluminados, toldos, sinais, fios condutores etc., nas fachadas, paredes externas, bem como quaisquer gravações ou pinturas.

**4. Conservação e limpeza** – A parte interna de cada unidade autônoma comercial (LUC) será conservada e limpa pelo proprietário ou ocupante legal. A limpeza da parte interna e a conservação e manutenção das

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

unidades autônomas em regime de multipropriedade será de responsabilidade da administradora/síndica, cabendo ao multiproprietário zelar e manter o estado de conservação e limpeza da unidade em seu período de utilização.

**5. Reparo nas instalações elétricas e hidráulicas** – Todos os defeitos nas instalações de eletricidade, telefone, água e esgoto de cada dependência privativa das unidades autônomas comerciais serão reparados pelo proprietário ou ocupante legal. Já nas unidades em regime de multipropriedade os reparos serão feitos pela administradora/síndica, que repassará os custos a todos os multiproprietários.

**5.1.** Quando o estrago se verificar nas linhas tronco ou nas instalações de uso comum e não for causada por qualquer proprietário, multiproprietário ou ocupante legal, os reparos serão feitos pelo condomínio.

**5.2.** Se ficar provado que o estrago nas linhas tronco foi causado por qualquer proprietário, multiproprietário, locatário ou prepostos, ou ainda, por seus empregados, os reparos também serão feitos pelo condomínio, mas à custa do proprietário ou multiproprietário identificado.

**6. Proibições diversas** – É vedado a todos os condôminos:

**6.1.** Fixar quaisquer objetos nas paredes, portas, piso e soleiras das áreas comuns do empreendimento.

**6.2.** Impedir ou perturbar por qualquer forma, inclusive por aglomeração de pessoas, o trânsito nas escadas e nos corredores de circulação.

**6.3.** Produzir ruído ou sonoridade excessiva, de natureza verbal, mecânica ou por qualquer outra forma, perturbar o sossego e o trabalho dos ocupantes do condomínio (Lei do Silêncio).

**6.4.** Deixar de estabelecer o necessário silêncio após as 22 horas.

**6.5.** Patrocinar, realizar ou consentir que realizem no condomínio, reuniões ilegais, ilícitas ou contrárias aos bons costumes e à moral.

**6.6.** Usar, ceder ou locar as unidades ou instalações do condomínio para utilização de qualquer fim contrário as normas da Convenção, deste Regimento Interno ou do Regulamento de Utilização.

**6.7.** Armazenar, mesmo temporariamente, em qualquer parte do condomínio, material explosivo, inflamável, corrosivo ou que desprenda odor ativo.

**6.8.** Queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, varandas e áreas comuns.

**6.9.** Ter ou usar instalações ou materiais suscetíveis, de qualquer forma, de afetar a saúde e a segurança dos demais condôminos, ou dos quais possa resultar o aumento do prêmio do seguro.

**6.10.** Entrar ou permanecer no condomínio pessoas que não tenham por norma a observação dos bons costumes morais e cívicos, ou atacadas por moléstia infectocontagiosa.

**6.11.** Prejudicar ou atingir as áreas de uso comum em qualquer circunstância.

**6.12.** Lançar ou acumular lixo em qualquer parte do condomínio que não sejam aquelas especialmente destinadas para esse fim.

**6.13.** Deixar fios elétricos expostos nas instalações das unidades comerciais, bem como submeter tais instalações a sobrecarga de potência elétrica.

**6.14.** Usar máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos.

**6.15.** Atirar ou usar nas instalações sanitárias qualquer material, objeto ou detrito que possa danificar ou obstruir os respectivos encanamentos de água e esgoto.

**6.16.** Lançar pelas aberturas dos Blocos, seus corredores ou dependências, objetos de qualquer natureza ou volumes, sólidos ou líquidos e detritos em geral.

**6.17.** Colocar em peitoris, janelas, varandas etc., quaisquer objetos que possam, a qualquer momento cair nas áreas internas e externas do condomínio, tornando perigosa a passagem por elas;



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

- 6.18.** Limpar tapetes, capachos ou congêneres nas janelas ou fachadas do condomínio, bem como estendê-los nesses mesmos locais.
- 6.19.** Descartar lixo ou detritos em desacordo com as normas da Administração.
- 6.20.** Promover sem o conhecimento e a anuência prévia da administração festas, reuniões ou ensaios em suas unidades (quando cota imobiliária, durante o seu período de utilização), ou em partes comuns;
- 6.21.** Utilizar-se, sob qualquer pretexto, de empregados ou prepostos do condomínio para qualquer fim particular, em horário de trabalho.
- 6.22.** Utilizar as áreas de lazer do empreendimento sem respeitar as normas impostas pela administração.
- 6.23.** Gritar, conversar ou discutir em voz elevada e ainda pronunciar palavras de baixo calão nas dependências do edifício, áreas de serviço etc., que comprometam o bom nome do condomínio, pela violação das normas elementares da boa educação;
- 6.24.** Sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com pesos superiores aos previstos, devendo também ser obedecido o número máximo de pessoas permitido por período de utilização das unidades em multipropriedade;
- 6.25.** Desacatar, ou deixar de atender, reclamações, avisos, determinações ou advertências da administradora/síndica, ou do condomínio que se fundem nesse regimento.
- 6.26.** Promover qualquer modificação na unidade autônoma em regime de multipropriedade, incluindo, mas não se limitando à troca ou inserção de mobiliário, alteração da decoração, fixação de quadros nas paredes, entre outros.
- 6.27.** A instalação de varais.
- 6.28.** Deixar qualquer objeto, como panela, produtos alimentícios e objetos pessoais, após a saída da unidade.
- 6.29.** A prática de jogos de azar nas áreas de uso comum.
- 6.30.** Transitar nos corredores de áreas de uso comum em trajés íntimos.
- 6.31.** Deixar aberta a porta do apartamento.
- 6.32.** Que crianças sob sua responsabilidade façam agrupamentos, correrias ou algazarras nos corredores e hall de entrada.
- 6.33.** Utilizar produtos de vidro, garrafas de vidro ou qualquer outro produto perfurocortante nas áreas comuns e nas áreas das piscinas.
- 6.34.** Deixar louça suja no apartamento.
- 6.35.** Adentrar nos elevadores e restaurantes estando molhado(a) e/ou sem camisa;
- 6.36.** Consumir produtos nas áreas comuns do empreendimento que não tenham sido adquiridos nas unidades comerciais autônomas dele.

**Parágrafo quinto** – Em razão de o condomínio ser em multipropriedade, ou seja, a unidade habitacional é de propriedade de vários condôminos, fica proibido qualquer tipo de animal doméstico nas dependências do condomínio, com exceção feita ao condômino ou usuário com deficiência visual usuário de cão-guia, que tem o direito de ingressar e permanecer com o animal em todas as áreas do condomínio, exceto às de acesso restrito, nos termos do Decreto nº 5.904, de 21 de setembro de 2006.

**Parágrafo sexto** - A administradora/síndica do condomínio não se responsabiliza por desaparecimento de qualquer objeto ou valores dos condôminos ou locatários, em qualquer das dependências do condomínio. No entanto, uma vez que tais fatos cheguem ao seu conhecimento mediante queixa ou reclamação por escrito,

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

tomará as providências que o caso exigir. Ainda, a administradora/síndica **NÃO** será responsabilizada por furtos e roubos em geral.

**Parágrafo sétimo** – Toda e qualquer reclamação dos proprietários, multiproprietários ou locatários deverá ser transmitida por escrito a administradora/síndica.

**Parágrafo oitavo** – O condomínio não será responsável por qualquer tipo de acidentes, colisão, danos, avarias, ou outro evento ocorrido nos veículos estacionados nas vagas de garagens, cabendo ao(s) seu(s) proprietário(s), única e exclusivamente, arcar com reparos deles advindos.

**Parágrafo nono** – É obrigação do condômino manter atualizados os seus dados cadastrais junto à administradora do condomínio, comunicando imediatamente eventual mudança de endereço eletrônico/número de telefone e de domicílio.

**Parágrafo décimo** – Além dos dispostos no artigo 14 da Convenção do Condomínio, figura ***direitos dos multiproprietário/condôminos*** sobre as partes comuns do condomínio:

1. Utilizar as piscinas e demais dependências comuns desde que mantenham respeito com os demais condôminos, sendo obrigatória a utilização de trajes de banho adequados.
2. Utilizar as vagas de estacionamento do empreendimento de acordo com a disponibilidade.
3. Utilizar de todas as dependências comuns, com exceção às de ingresso restrito, ficando a cargo de cada multiproprietário zelar pelas crianças e menores de sua responsabilidade.

**Parágrafo décimo primeiro** - São ***direitos e obrigações da administradora/síndica***, além dos previstos no artigo 18 da Convenção do Condomínio:

1. Acessar a unidade em regime de multipropriedade para cumprimento do *dever de manutenção, conservação e limpeza* nos períodos de uso destinados à fração cota CABECCEL, bem como nos intervalos disponíveis entre os check in e check out dos multiproprietários;
2. Disponibilizar os serviços de governança, incluído o fornecimento de sabonetes e de papel higiênico previstos no Artigo 11 da Convenção do Condomínio, todavia, a realização dos serviços nas unidades dependerá de autorização diária do multiproprietário/usuário, a qual será manifestada através de *placa indicativa* a ser colocada do lado de fora da porta do apartamento;
3. Ter livre acesso à unidade em regime de multipropriedade, mesmo que em período de utilização de multiproprietário, caso este último notifique a administradora/síndica sobre a necessidade de realização de reparos capazes de prejudicar o funcionamento normal do empreendimento e do apartamento, cabendo à administradora/síndica tomar as medidas cabíveis para solucionar o problema constatado.
4. Verificar com antecedência a necessidade de realização de reformas que impossibilitem o uso da unidade em período previamente destinado a um dos multiproprietários, o que se ocorrer, deverá a administradora/síndica fazer a comunicação prévia ao multiproprietário que poderá a seu critério, ser instalado em outra unidade de padrão equivalente, administrada pela administradora/síndica ou por empresa por ela indicada, ou alterar o seu Período de Utilização de acordo com a disponibilidade do Empreendimento.
5. Prestar todas as informações requeridas por condôminos, usuários ou empregados.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

6. Cuidar da manutenção, conservação e limpeza das unidades em regime de multipropriedade e das áreas comuns do empreendimento, incluindo também a manutenção, conservação e limpeza de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

7. Modificar este Regimento Interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio, sem necessidade de convocação de assembleia.

**Parágrafo décimo segundo** – O *uso e gozo da unidade e das instalações, equipamentos e mobiliário* destinados ao regime da multipropriedade, será da forma a seguir:

1. Cada cota integrante do sistema de multipropriedade dá direito ao seu proprietário à utilização do imóvel nos períodos determinados, de acordo com os **CALENDÁRIOS DE USO**.

2. A utilização das frações/cotas das unidades é na forma de flat-service, sob o regime de multipropriedade, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para outros fins, sejam estes quais forem, ou para a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências.

3. O empreendimento poderá ser utilizado pelos multiproprietários/usuários, respeitando-se:

a) O número de pessoas nas unidades em multipropriedade, limitadas a: **04 (quatro) pessoas**.

b) O horário estabelecido para início do período de uso (**check-in**) de cada cota é **às 14:00 horas** e para o encerramento/saída (**check-out**) **às 11:00 horas**.

c) Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização do apartamento por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito na letra 'a' acima. Caso isto ocorra, o multiproprietário/usuário estará sujeito à multa diária, no valor correspondente a uma diária de hotelaria vigente na ocasião, para estabelecimentos de nível similar, a qual será paga no ato da ocupação.

4. O Multiproprietário/usuário, seus familiares e visitantes deverão utilizar o empreendimento zelando pela sua conservação, integridade e com respeito às normas estabelecidas nesse Regimento e no Regulamento de Utilização.

5. Ao Multiproprietário/usuário é vedada qualquer alteração no empreendimento, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.

6. Ao final do Período de Utilização será realizada vistoria da unidade pela administradora/síndica ou pessoa por ela indicada, a fim de identificar possíveis danos causados pelo Multiproprietário/Usuário ou seus convidados, os quais serão ressarcidos após sua identificação.

7. Sendo identificada qualquer prática comercial ilegal, ou em desacordo com esse regimento nas dependências do empreendimento, o Multiproprietário/Usuário responsável estará sujeito às penalidades previstas na Convenção do Condomínio.

**Parágrafo décimo terceiro** - São **regras de convivência** entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas comerciais, não sujeitas ao regime da multipropriedade, além dos já previstos na Convenção do Condomínio:

1. Manter a cordialidade e a educação em todas as partes do empreendimento.

2. Respeitar o padrão e o preço cobrado pelos serviços disponibilizados pelas unidades comerciais.

3. Não levar, comercializar, doar e/ou consumir nas áreas comuns, inclusive piscinas, praças de alimentação e imediações, alimentos e bebidas de qualquer natureza que não tenham sido comercializados por qualquer umas das unidades comerciais, ou pelo próprio condomínio.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

4. Não portar objetos cortantes, de vidro ou qualquer outro material que possam vir a machucar ou provocar acidentes a outros condôminos ou usuários das áreas de uso comum.
5. Os condôminos de unidades comerciais deverão prestar os serviços observando e priorizando a venda de produtos de qualidade, a fim de manter o renome e o padrão do empreendimento.

**Parágrafo décimo quarto** – A taxa de Condomínio cobrada do titular de fração/cota inclui também os valores destinados à formação de um **Fundo de Reserva**, equivalente a 10% (dez por cento) da taxa, o qual será gerido pela Administradora/síndica e utilizado para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário das unidades, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício.

**Parágrafo décimo quinto** – A administradora/síndica do condomínio poderá **realizar assembleias não presenciais**, inclusive por meio eletrônico, desde que feita à devida convocação dos condôminos nos termos previstos na Convenção, e ainda, que conste da convocação a especificação da forma e requisitos a serem observados para a realização daquela assembleia.

**Parágrafo décimo sexto** – A **participação e representação** dos titulares das unidades comerciais e das frações/cotas do empreendimento serão da seguinte maneira: cada unidade comercial autônoma corresponderá a 01 (um) voto, isoladamente considerado. As unidades em multipropriedade, com a totalidade de 26 (vinte e seis) ou 52 (cinquenta e duas) cotas cada, serão representadas pelo CABECEL, com direito a 01 (um) voto, representando seus multiproprietários nas assembleias e junto à administração.

**Parágrafo décimo sétimo** - O **sistema de reserva** do condomínio funcionará apenas para os apartamentos (unidades comercializadas pelo regime de multipropriedade), que possuem utilização temporária, não se aplicando, portanto, às unidades autônomas comerciais.

1. Os serviços de reserva serão prestados pela administradora/síndica do condomínio.
2. A reserva é obrigatória, e deverá ser feita pelo multiproprietário para meios de confirmação do uso da unidade em seu período de utilização definido nos Calendários de Uso, tendo como finalidade facilitar a gestão, operação e a administração das unidades em regime de multipropriedade.
3. O sistema de reserva funcionará através do site do condomínio, ou canal específico criado pela administradora/síndica, cuja comunicação relativa às normas de utilização será feita a todos os multiproprietários por meio eletrônico ou envio de correspondência para o endereço do domicílio informado.
4. Quando o multiproprietário integrar o pool de locação, a efetuação da reserva deverá ser feita em até 30 (trinta) dias antecedentes ao seu período de utilização. Caso faça a reserva e não compareça a unidade permanecerá fechada a ciência do multiproprietário. Caso não faça a reserva, a unidade ficará disponível para locação no período de utilização do multiproprietário.
5. Quando o multiproprietário não integrar o pool de locação, a efetuação da reserva deverá ser feita em até 30 (trinta) dias antecedentes ao seu período de utilização. Caso faça a reserva e não compareça, ou não faça a reserva, a unidade permanecerá fechada.
6. Caso o multiproprietário, integrante ou não do pool de locação, deseje ceder a terceiros a utilização do seu período, deverá ele apresentar à administradora/síndica autorização de uso através de documento por escrito (não sendo aceita a realização de reservas por terceiros), no qual especifique o nome do usuário, período de permanência e as responsabilidades de pagamento das despesas opcionais. Caso o ocupante não efetive os

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

pagamentos devidos, caberá ao proprietário que autorizou o pagamento arcar com o resgate de seu débito. Deverá ser respeitado sempre o limite máximo de ocupação de cada unidade.

7. No período de baixa temporada, para a finalidade de economia do condomínio, em razão do número de blocos existentes, fica a administradora/síndica autorizada a oferecer outra unidade a ser utilizada pelo condômino, diversa da unidade de sua propriedade, mas nas mesmas condições; caso o condômino não aceite à alteração, ele manterá a utilização da sua unidade.

**Parágrafo décimo oitavo** - Os *serviços adicionais* do condomínio, definidos na Convenção como “Serviços Básicos Opcionais” e “Serviços Especiais” (Artigos 12 e 13), serão prestados pela administradora/síndica e acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. Referidos serviços estarão disponíveis a todos os condôminos do empreendimento e serão prestados mediante solicitação individual que deverá ser feita aos prepostos da administradora/síndica.

### CAPÍTULO XV – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 55** – O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil.

**Artigo 56** – O condomínio manterá, sob a guarda da Administradora/síndica, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

- Jogo completo das plantas, projetos, memoriais descritivos, e demais documentos relativos a toda edificação, reformas, acréscimos e modificações efetivas.
- Livro de Atas das Assembleias
- Livro de Presença dos Condôminos em Assembleias.
- Livros de Atas do Conselho Consultivo/Fiscal
- Livro de Registro e de endereço dos Condomínios.
- Livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na recepção, à disposição exclusiva dos Condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro.
- Fichas de Registro de proprietários, multiproprietários e usuários.
- Livro de protocolo.
- Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados.
- Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, parafiscais etc., do qual cada administradora/síndica obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor.
- Certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares.
- Calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do Condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia/ prazos de prescrição de obrigações etc.

**Artigo 57** – O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Convenção confere ao Condomínio, ou a não aplicação de qualquer dos preceitos desse documento, não induzem novação nem tolerância, podendo ser regidos e exercidos a qualquer tempo.

## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Artigo 58** – O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora/síndica.

**Artigo 59** – Fica instituído a favor da **incorporadora** e da **construtora**, o direito de colocar suas logomarcas em definitivo em lugar a sua escolha, na área do condomínio, por meio de placas, iluminadas ou não.

**Artigo 60** – Fica autorizada a presença de funcionários ou prepostos da incorporadora, bem como o uso pelos mesmos do escritório da administração, enquanto houver necessidade.

**Artigo 61** – A empresa **REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, convocará, na devida oportunidade, a assembleia de instalação do condomínio, que ratificará a Convenção do Condomínio, o Regulamento de Utilização, o Regimento Interno, e elegerá os membros do Conselho Consultivo.

**Parágrafo Primeiro** - As unidades em sistema de multipropriedade serão representadas na primeira assembleia destinada à instalação do condomínio, e nas assembleias ordinárias e extraordinárias que se realizarem subsequentemente, bem como perante a administração do condomínio, pelo seu CABECEL, que pela unidade discutirá e votará.

**Parágrafo Segundo** – O CABECEL não será responsável pelos encargos condominiais dos demais multiproprietários, que deverão recolher as importâncias de suas cotas da unidade em multipropriedade, diretamente ao condomínio.

**Parágrafo Terceiro** – Por se tratar de fração de tempo atribuída à empresa incorporadora nos termos do Art. 1.358-N, §1º, I, da Lei nº 13.777/18, a fração definida como “cota cabecel”, constará em matrícula específica e poderá ser comercializada pela incorporadora.

**Artigo 62** – A administração, a quem caberá à execução operacional do empreendimento, será exercida pela Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, ficando ressalvada a possibilidade de fusão, cisão ou incorporação empresarial da qual está seja integrante, caso em que a administração em questão poderá ser repassada a outra empresa que venha integrar o grupo empresarial ou resulte das operações acima, à qual sejam transferidas as frações/cotas imobiliárias de sua titularidade, caso haja.

**Artigo 63** – Não será permitido o uso de qualquer dependência do condomínio por proprietários ou multiproprietários que, no período, não tenha direito de uso ou tenha cedido o mesmo.

**Artigo 64** – A Convenção do condomínio terá validade a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, só podendo ser modificada por número de condôminos que representam 2/3 (dois terços) dos votos possíveis nas Assembleias. Tais decisões, bem como o texto alterado, deverão ser averbadas no Registro de Imóveis competente.



## REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA

**Artigo 65** – Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com o que estabelece a Lei 4.591/64, Lei nº 13.777/18, Código Civil, e demais leis complementares.

**Artigo 66** – Fica eleito o foro da cidade e comarca de Barra de Santo Antônio-AL, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha ser, para dirimir toda e qualquer dúvida ou litígio entre condôminos, entre estes e o Condomínio, ou quaisquer temas tratados nessa Convenção ou nos Regulamentos de Uso, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

Barra de Santo Antônio-AL, 08 de abril de 2022.

---

REFÚGIO DAS LONTRAS POUSADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.  
CNPJ nº 41.402.028/0001-32