
Minuta da
futura
convenção
de condomínio



MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TERRA NOVA ONDAS RESORT

Os proprietários de frações/cotas no sistema de cotas imobiliárias, do empreendimento **TERRA NOVA ONDAS RESORT**, 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 cota imobiliária (fração) 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 entre os condôminos multiproprietários entre si, assim como a relação entre os condôminos e a administração, na forma a seguir:

01) W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, número 2690, sala 3002, Quadra B-26, Lote 16/17, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP: 74.810-100, neste ato representada na forma do seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás em 10/04/2018 sob o número 52204675386, por seus administradores não sócios **Alexandre Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado, empresário, CNH nº 02661989120 DETRAN/GO, CPF nº 010.408.291-71, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua 15, s/n, quadra 60, lote 6-R, Bairro Turista II, Caldas Novas – GO, CEP: 75696-139, e **Frederico Rezende Palmerston Xavier**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 5.167.800 SPTC/GO, CPF nº 026.717.761-52, filho de Waldo Palmerston Xavier e Mary Celen Rezende, residente e domiciliado na Rua A-6, s/n, quadra 09, lote 01, Jardins Atenas, Goiânia – GO, CEP: 74.885-503, institui a presente **Minuta da Futura Convenção de Condomínio** para reger os direitos e obrigações do empreendimento **TERRA NOVA ONDAS RESORT**, na forma prevista na Lei 4.591/64, Lei 13.777/18, Código Civil vigente, e demais legislações atinentes à matéria.

02) A incorporadora **W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, é legítima proprietária do terreno urbano, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos, situado no lugar denominado “Ponta do Mutá”, margem da BR-367- Km 75., neste município de Porto Seguro – BA, registrado sob o nº **8.656**, livro 02, Ficha 01, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro-BA, com área total de 9.951,29m² (nove mil novecentos e cinquenta e um vírgula vinte e nove metros quadrados).

03) No local será implantado o empreendimento hoteleiro denominado “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**”, com 13.657,89m² (treze mil, seiscentos e cinquenta e sete vírgula oitenta e nove metros quadrados) de área construída, sendo 5.053,23m² (cinco mil, cinquenta e três vírgula vinte e três metros quadrados) de área privativa e 8.604,66m² (oito mil, seiscentos e quatro vírgula sessenta e seis metros quadrados) de área comum.

04) O empreendimento “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**”, será composto de 04 (quatro) **BLOCOS** denominados **BLOCO A, BLOCO B, BLOCO C** e **BLOCO D**. No mesmo serão implantadas **174 (cento e setenta e quatro)** unidades autônomas destinadas a ocupação temporária denominadas **APARTAMENTOS**, as quais estarão distribuídas nos pavimentos dos blocos **A, B, e C**, sendo todos os apartamentos de **01 (um) quarto**. Nas demais áreas de lazer serão implantados equipamentos diversos e área de circulação. Além das unidades residenciais (apartamentos), o empreendimento contará com **27 (vinte e sete)** vagas rotativas para estacionamento, áreas administrativas e de lazer, tudo de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Porto Seguro-BA e Corpo de Bombeiros Militar, 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.

05) Além das 27 (vinte e sete) vagas de estacionamento situadas no empreendimento em questão, serão oferecidas ainda aos condôminos multiproprietários 155 (cento e cinquenta e cinco) vagas externas pertencentes



a empreendimento confrontante com o “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**” (terreno fundos, matriculado sob o nº **6.678**, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro-BA), ambos administrados pela mesma empresa administradora.

06) As unidades do empreendimento “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**”, integrantes dos **BLOCOS A, B e C**, destinam-se ao uso exclusivo de ocupação temporária e serão comercializadas pelo regime de multipropriedade nos termos da Lei Federal 13.777/18, ficando cada unidade vinculada ao **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I** e ao **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II**, de seu sistema de comercialização, que fazem parte integrante deste instrumento.

07) As áreas comuns do empreendimento, bem como as unidades comercializadas no sistema de cotas imobiliárias (frações), em regime de multipropriedade, serão entregues mobiliadas e equipadas, de acordo com as especificações constantes dos **ANEXOS** que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados, e integram para todos os fins, a Pasta Técnica disponibilizada no ato da compra e venda.

08) 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 a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, figurando estes como **COPROPRIETÁRIOS** da unidade, aqui denominados **MULTIPROPRIETÁRIOS**.

09) A unidade integrante do regime de multipropriedade será composta de **52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias (fração)**, numeradas de 1 (um) a 52 (cinquenta e dois), e identificadas pelo número do apartamento/número da fração/cota, a exemplo, unidade 01-A: 01-A/1, 01-A/2, 01-A/3, 01-A/4, 01-A/5, 01-A/6, 01-A/7, 01-A/8, 01-A/9, 01-A/10, 01-A/11, 01-A/12, 01-A/13, 01-A/14, 01-A/15, 01-A/16, 01-A/17, 01-A/18, 01-A/19, 01-A/20, 01-A/21, 01-A/22, 01-A/23, 01-A/24, 01-A/25, 01-A/26, 01-A/27, 01-A/28, 01-A/29, 01-A/30, 01-A/31, 01-A/32, 01-A/33, 01-A/34, 01-A/35, 01-A/36, 01-A/37, 01-A/38, 01-A/39, 01-A/40, 01-A/41, 01-A/42, 01-A/43, 01-A/44, 01-A/45, 01-A/46, 01-A/47, 01-A/48, 01-A/49, 01-A/50, 01-A/51 e 01-A/52, correspondendo a cada cota imobiliária (fração) o percentual de 1,92307% da unidade autônoma, cujo uso e gozo de cada uma corresponderá a 07 (sete) diárias, que contemplam 01 (um) período de hospedagem, sendo 01 (uma) semana completa de domingo a domingo, dividido entre semanas “prata” (datas normais) e semanas “ouro” (período especial que contempla feriados), conforme previsto no **Regulamento de Uso – ANEXO II**.

10) As 174 (cento e setenta e quatro) unidades autônomas comercializadas pelo sistema de cotas imobiliárias (fração), dará a cada comprador a propriedade de uma dessas frações/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 período flutuante, cabendo a cada cota imobiliária (fração) da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO – ANEXO I**, e no **REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO – ANEXO II**, que fazem parte integrante do presente instrumento. A **INCORPORADORA** declara, ainda que, em virtude do sistema a ser implantado as frações/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.

11) Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade autônoma, na proporção correspondente à cota imobiliária (fração) adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale a situação/localização da unidade no empreendimento no seu aspecto físico, representada por um número ou o número do apartamento, 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 no **CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO**



– ANEXO I.

CONCEITOS – DESCRIÇÃO – CONCEPÇÃO

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

“Empreendedora”: **W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35, com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, número 2690, sala 3002, Quadra B-26, Lote 16/17, Jardim Goiás, Goiânia-GO, CEP: 74.810-100, neste ato representada na forma do seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Goiás em 10/04/2018 sob o número 52204675386, por seus administradores não sócios infra-assinados.

Administradora: Empresa indicada pela empreendedora, na condição de Administradora/Síndica, para implantar, gerir e administrar, por si ou por terceiros por ela indicados, o condomínio **TERRA NOVA ONDAS RESORT**.

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

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

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

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

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

O empreendimento será concebido para funcionamento de uso hoteleiro, com ocupação temporária, o que exige administração e características operacionais especiais, que possibilitem atingir os seguintes objetivos: proporcionar praticidade, conforto e segurança a seus ocupantes, liberar os condôminos das tarefas típicas da administração de um apartamento; fornecer aos seus usuários instalações e serviços próprios conforme a finalidade do empreendimento; possibilitar a exploração comercial de estadas 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 – Constituem-se unidades autônomas do “**TERRA NOVA ONDAS RESORT**”, os apartamentos numeradas de **01-A, 02-A, 03-A, 04-A, 05-A, 06-A, 07-A, 08-A, 09-A, 10-A, 11-A, 12-A, 13-A, 14-A, 15-A, 16-A, 17-A, 18-A, 19-A, 20-A, 21-A, 22-A, 23-A, 24-A, 25-A, 26-A, 27-A, 28-A, 29-A, 30-A, 31-A, 32-A, 33-A, 34-A, 35-A, 36-A, 37-A, 38-A, 39-A, 40-A, 41-A, 42-A, 43-A, 44-A, 45-A, 46-A, 47-A, 48-A, 49-A, 50-A, 51-A, 52-A, 53-A, 54-A, 55-A, 56-A, 57-A, 58-A, 59-A, 60-A, 61-A, 62-A, 63-A, 64-A, 65-A, 66-A, 67-A, 68-A, 69-A, 70-A, 71-A, 72-A, 73-A, 74-A, 01-B, 02-B, 03-B, 04-B, 05-B, 06-B, 07-B, 08-B, 09-B, 10-B, 11-B, 12-B, 13-B, 14-B, 15-B, 16-B, 17-B, 18-B, 19-B, 20-B, 21-B, 22-B, 23-B, 24-B, 25-B, 26-B, 27-B, 28-B, 29-B, 30-B, 31-B, 32-B, 33-B, 34-B, 01-C, 02-C, 03-C, 04-C, 05-C, 06-C, 07-C, 08-C, 09-C, 10-C, 11-C, 12-C, 13-C, 14-C, 15-C, 16-C, 17-C, 18-C, 19-C, 20-C, 21-C, 22-C, 23-C, 24-C, 25-C, 26-C, 27-C, 28-C, 29-C, 30-C, 31-C, 32-C, 33-C, 34-C, 35-C, 36-C, 37-C, 38-C, 39-C, 40-C, 41-C, 42-C, 43-C, 44-C, 45-C, 46-C, 47-C, 48-C, 49-C, 50-C, 51-C, 52-C, 53-C, 54-C, 55-C, 56-C, 57-C, 58-C, 59-C, 60-C, 61-C, 62-C, 63-C, 64-C, 65-C e 66-C**, que estarão localizados no pavimento térreo e 1º Pavimento dos Blocos A, B e C, cuja composição e discriminação de áreas encontram-se descritas no Memorial de Incorporação do empreendimento.

Artigo 02 – As partes comuns do **TERRA NOVA ONDAS RESORT** compreendem: o terreno onde se levantarão as edificações, bem como as suas fundações, as paredes externas, os telhados, as lajes impermeabilizadas, as estruturas de concreto armado e alvenaria, as paredes internas nas divisórias entre as unidades, os compartimentos dos medidores de luz, água, lobby, vendas, WC’s masculino, WC’s feminino, lavabo, WC’s PCD, banho família, recepção, atendimento, maleiro, circulações internas, BackOffice, 02 salas para gerente, copa, CFTV/som, CPD, controladoria, cozinha, bar, área técnica cozinha, brinquedoteca, restaurante coberto, circulações externas, banho família, reunião, paramentação, sala recebimento, doca, monta carga, enfermaria/salva vidas, lixo, resíduos refrigerados, gpl descoberta, lixo descoberto, escadas de acesso ao 1º pavimento e elevador, restaurante descoberto, playground, deck, piscina adulto, piscina infantil, áreas permeáveis, circulações de pedestres de acesso aos blocos, entrada serviço, estacionamento com 27 vagas de garagens, circulação de veículos, entrada de funcionários, guarita, controle, depósito, banho, gerador, e todas as demais dependências não consideradas de uso privativo.

Parágrafo Primeiro – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do empreendimento, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representem no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade.

Parágrafo Segundo – Algumas áreas comuns têm acessos restritos, nelas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização da administradora. São elas: depósitos, compartilhamentos 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 imobiliária (fração) ou de constituição de direitos reais sobre as mesmas, os alienantes, promitentes alienantes ou constituidores de direito, farão constar dos respectivos contratos as disposições da presente Minuta da Futura Convenção, dos regulamentos de uso e demais dispositivos a ela vinculados, aos quais estão obrigados quaisquer ocupantes, 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 e de uso de todos os condôminos, nos termos da lei, desta Minuta da Futura Convenção e dos regulamentos de uso, exceção feita às 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 empreendimento.

- 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 exclusivamente para fins de ocupação em caráter temporário.

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

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

- a) A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade, estarão sujeitas também às normas do Regulamento de Utilização – Anexo II.
- b) A exploração comercial dos apartamentos não isenta os condôminos 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 III – SERVIÇOS

Artigo 07 – 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, 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 coproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles:

- Recepção e portaria diurnos;
- Telefonia interna, força, luz, coleta de lixo e resíduos, água e esgoto;



- Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e banho, lavagem do enxoval dos apartamentos);
- Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- Manutenção dos enxovais das unidades;
- Substituição dos enxovais das unidades, quando comprovada a necessidade pela administradora;
- Manutenção e conservação das unidades autônomas e das áreas comuns;
- Limpeza e manutenção das áreas mistas – inclusive banheiros;
- Segurança e vigilância;
- Administração interna (Secções de: Contabilidade, CPD, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).

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

Artigo 08 – Aos usuários serão disponibilizados Serviços Básicos Opcionais, serviços esses que acarretarão custos somente para as pessoas que os utilizarem. São eles:

- Expedição de mensagens via fac-símile;
- Serviços de lavanderia;
 - Fornecimento de alimentação e de bebidas, com exclusividade, dentro dos limites do condomínio;
- Telefonia externa (local, interurbana e internacional).

CAPÍTULO IV – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 09 – Constituem direitos dos condôminos, além daqueles inerentes ao direito de propriedade ou previstos em lei, ou em outros dispositivos dessa Minuta da Futura Convenção e do Regulamento de Utilização – Anexo II:

- Usar, gozar e dispor de sua cota imobiliária (fração) durante o seu período de utilização, desde que não prejudique a segurança e a solidez do empreendimento, que não cause danos aos demais condôminos, e não contrarie as normas legais e as disposições desta Minuta da Futura Convenção ou do Regulamento de Utilização – Anexo II;
- Usar e gozar das partes comuns do empreendimento, desde que não impeça idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- Examinar, no escritório do Condomínio e na presença do preposto que a administração designar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos à administradora;
- Utilizar os serviços comuns oferecidos pelo Condomínio, inclusive os de portaria e garagem, desde que não



perturbe a sua ordem nem desvie os empregados para serviços particulares;

- Registrar em livro próprio ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra a administração, quando reputadas prejudiciais ao condomínio ou que afetem direito seu;
- Receber avisos, comunicações e convocações, do condomínio, no endereço que indicar previa e expressamente à administração;
- Denunciar formalmente à administração qualquer irregularidade observada;
- Alienar a fração de tempo, 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;
- Participar e votar nas Assembleias Gerais, através do seu Cabecel (conforme Relação das Cotas Cabecel-Anexo III), desde que esteja quite com as obrigações condominiais.

Artigo 10 – Compete deveres e obrigações aos Condôminos e, por extensão, a todos os usuários do empreendimento, a qualquer título:

- Dar à respectiva unidade o uso previsto nesta Minuta da Futura Convenção, abstando-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança do empreendimento ou dos seus ocupantes, ficando vetada a utilização de aparelhos, instrumentos e ou objetos sonoros nas partes comuns e nas unidades autônomas;
- Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do empreendimento, 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 embarçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do empreendimento, inclusive em unidade autônoma, 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 Minuta da Futura Convenção;
- Usar as entradas e vias de circulações específicas para transporte de cargas e bagagens, em conformidade com os regulamentos próprios;
- Franquear e facilitar o acesso à sua respectiva unidade autônoma durante o seu período de utilização, à administradora 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 a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante de sua unidade;



- Efetuar pagamento dos encargos condominiais no local, prazo e forma determinada pela Administração;
- 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, bem como o seu endereço eletrônico;
- Permitir a realização de obras ou reparos urgentes na unidade;
- Desocupar a unidade no dia e horário previsto no Cronograma de Uso Compartilhado – Anexo I e Regulamento de Utilização – Anexo II, sob pena de promover desorganização no condomínio em geral.

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;

Parágrafo Segundo – 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 11 – Devido às características especiais e a destinação do empreendimento, sua administração será exercida pela Administradora, pessoa jurídica no âmbito de administração hoteleira, indicada pela empreendedora, 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, e também pelo cumprimento desta Minuta da Futura Convenção, do Regulamento de Utilização – Anexo II e das deliberações das Assembleias.

Parágrafo Primeiro – Além de gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade a Administradora, empresa que atua no ramo hoteleiro, exercerá, também, nos primeiros 05 anos de instalação do condomínio, as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA, sendo permitida a reeleição para novos mandatos.

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

Parágrafo Terceiro – Com o fim de proporcionar meios de gestão e operacionalidade à administração condominial, a administradora será a representante das cotas imobiliárias (frações) denominadas CABECEL (ANEXO III) das unidades existentes no empreendimento, observando-se o regime de multipropriedade adotado na incorporação do condomínio.



CAPÍTULO VI – A ADMINISTRADORA, ATRIBUIÇÕES, RESPONSABILIDADES.

Artigo 12 – A administradora exercerá a administração e sindicância do condomínio em conjunto com o Conselho Consultivo formado por condôminos proprietários.

Artigo 13 – Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem 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. Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;
4. Escriturar o Livro-caixa;
5. Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Minuta da Futura Convenção, o Regulamento de Utilização – Anexo II e as deliberações das Assembleias, notificando os Condôminos da execução dessas últimas.
6. Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatório ao fim do mandato, e apresentar propostas de orçamento ao Conselho Consultivo;
7. Promover tomada de preços, junto a, e pelo menos, 03 (três) fornecedores, antes de adquirir serviços ou bens para o condomínio, submetendo imediatamente à apreciação do Conselho Consultivo, as despesas extraordinárias cujo desembolso não puder aguardar orçamentos prévios ou decisão de Assembleia, o que poderá ocorrer ao limite correspondente a 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época;
8. Contratar o seguro obrigatório da edificação, contrafogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva – que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total;
9. 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;
10. Dar publicidade de suas próprias decisões, das do Conselho Consultivo e as das Assembleias, afixando aviso e cópia de atas de Assembleia no “Quadro de Avisos” do empreendimento e no escritório do Condomínio ou no SITE próprio do condomínio;
11. 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;
12. 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;
13. Responsabilizar-se solidariamente com o devedor, por créditos cuja cobrança não promover, ou por multas da sua competência que deixar de aplicar;



14. 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 20 (vinte) salários-mínimos vigentes à época;
15. Fornecer aos Condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
16. Coordenar a utilização dos imóveis pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo.
17. Ordenar a realização das obras e serviços necessários ao bom funcionamento do empreendimento;
18. Recolher aos cofres públicos, pontualmente, todos os tributos que incidam sobre o empreendimento e que sejam da responsabilidade do Condomínio;
19. Convocar a Assembleia Geral.

Artigo 14 – A administradora poderá ser destituída por 2/3 (dois terços) dos votos possíveis, obtidos em Assembleia Geral Extraordinária especialmente convocada para esse fim.

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

Artigo 15 – A administradora perceberá as remunerações que forem fixadas pela Assembleia Geral, para gerir o condomínio, não se confundindo referidos encargos com as atividades decorrentes da administração das unidades.

CAPÍTULO VII – CONSELHO CONSULTIVO – COMPETÊNCIAS.

Artigo 16 – Os integrantes do Conselho Consultivo serão aclamados em assembleia convocada para este fim, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

Artigo 17 – 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 18 – Ao conselho Consultivo compete:



1. Assessorar e fiscalizar a Administradora;
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, submetendo-a a Assembleia Geral;
6. O presidente do Conselho assumirá a administração do Condomínio no impedimento ou na ausência da administradora, por até (trinta) dias, convocando Assembleia Geral Extraordinária para eleição de nova administradora, se extrapolado esse prazo;
7. O conselho consultivo se reunirá trimestralmente, com a administradora, 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 pela indenização do prejuízo imposto à massa condominial;
9. As decisões do Conselho Consultivo não vinculam as ações da administradora, mas, quando contrariadas, ensejarão recurso do conselho – ou de qualquer dos seus membros – à Assembleia Geral Extraordinária.
10. Os membros do Conselho Consultivo não poderão ser remunerados pelo Condomínio para exercício de tal atividade.

CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA GERAL – COMPETÊNCIA – VOTOS ATAS

Artigo 19 – Os temas objeto de deliberação e os assuntos que extrapolarem a competência da Administradora e do Conselho Consultivo serão decididos em Assembleia Geral, convocada pela Administradora, pelo Conselho Consultivo, ou por Condôminos 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 edital, que será afixado no “Quadro de Avisos” do empreendimento, e enviado a cota CABECEL de cada unidade (representante da unidade e dos demais multiproprietários) pelo correio ou através de meio eletrônico;
2. Havendo urgência a Assembleia Geral Extraordinária poderá ser convocada com antecedência de até 05 (cinco) dias úteis;
3. Os presentes à Assembleia se identificarão e, em seguida, assinarão o Livro ou Lista de Presença, indicando a respectiva fração das quais são proprietários ou procuradores, sob pena de não poderem se manifestar;
4. As Assembleias serão realizadas em primeira convocação, se presentes Condôminos cujos votos representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total de votos possíveis, ou meia hora depois, em segunda convocação, com qualquer número de presentes;
5. As deliberações das Assembleias Gerais, tomadas pelo voto da maioria dos presentes, obrigam todos os condôminos, indistintamente;
6. Os proprietários de cota imobiliária (fração) terão direito a voto nas Assembleias, direito este exercido por representação, por intermédio do cabecel da unidade, na forma prevista nesta Minuta da Futura Convenção, no Regulamento de Utilização – Anexo II, específico do sistema e na Relação das Cotas Cabecel – Anexo III. Caberá



à administradora dar ciência e informar os demais representados das ocorrências e deliberações tomadas em assembleia e decorrentes da administração condominial;

7. Conforme descrito no item anterior, o voto das unidades comercializadas em multipropriedade será contabilizado por unidade, manifestado pela cota CABECEL relacionada no Anexo III, a qual será representada pela Administradora do condomínio, com expressa anuência contratual das demais cotas/frações que compõem o regime de multipropriedade da unidade autônoma;

8. Condôminos em débito não terão voz nem voto nas Assembleias, exceto se comprovar a efetivação do depósito do montante devido ou, em caso de negociação do débito, estarem rigorosamente em dia com as parcelas contratadas;

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

10. 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;

11. 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;

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

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

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 Minuta da Futura Convenção ou na lei, comunicando-se aos demais condôminos o teor da mesma.

Parágrafo Segundo - Fica estipulado o quórum de 2/3 da totalidade dos condôminos 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.

Artigo 20 – As votações obedecerão à seguinte lógica: as unidades autônomas em multipropriedade, com a totalidade de 52 (cinquenta e duas) cotas imobiliárias (fração) cada, serão representadas pelo CABECEL relacionado no Anexo III, com direito a 01 (um) voto, representando seus 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 21 – 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, 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 irretratável.

3. Até 08 dias após a realização das Assembleias a Administradora colocará a disposição dos condôminos, no escritório do Condomínio ou via de meio eletrônico, 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 22 – A Assembleia Geral ordinária será realizada em até 90 (noventa) dias do exercício findo, especificamente para:

1. Apreciar o orçamento anual proposto pela Administradora;
2. Eleger o Conselho Consultivo;
3. Apreciar as contas da Administradora, relativas ao ano anterior, à vista do parecer do Conselho Consultivo;
4. Impor multa, prevista nessa Minuta da Futura Convenção, que não tenha sido aplicada pela Administradora;
5. Deliberar sobre os assuntos gerais inscritos no livro próprio ou notificados à Administradora até o dia primeiro de março de cada ano;
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;
8. Apreciar as resoluções da Administradora 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 Edifício, e observarem os dispositivos dessa Minuta da Futura Convenção.

Artigo 23 – Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Minuta da Futura Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

CAPÍTULO IX – ENCARGOS, RECEITA, ARRECADAÇÃO, ATRASOS, PENALIDADES

Artigo 24 – Dentre outras despesas necessárias à manutenção e funcionamento do empreendimento enumeram-se exemplificadamente, aquelas decorrentes das seguintes atividades ou encargos:

- a) Execução dos serviços básicos e obrigatórios, definidos no artigo 07;
- b) Impostos e taxas incidentes sobre as partes comuns e áreas mistas.
- 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;

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 Minuta da Futura Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial (NCPC, artigo 784), também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de Porto Seguro-BA.

Parágrafo Terceiro – A renúncia a direito e/ou a ociosidade não isentará o Condômino do pagamento de contribuição ou encargos.

Artigo 25 – Os proprietários de cota imobiliária (fração) concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, proporcionalmente à sua fração/cota, ou segundo o valor estipulado pela Administradora, com a prévia e expressa aprovação do Conselho Consultivo, que será sempre baseado nas despesas do mês anterior.

Artigo 26 – As contribuições serão recolhidas adiantadamente, em conta corrente bancária do Condomínio, até o quinto dia útil do mês a que se referirem.

1. As contribuições serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o pagamento das mesmas far-se-á, exclusivamente, através de documento emitido pela Administradora.



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 27 – O atraso no pagamento de quaisquer encargos ensejará os seguintes acréscimos:

1. Multa de 2% (dois por cento) do valor da dívida, atualizado “pró-rata-die”, se o atraso for inferior a 30 (trinta) dias.
2. Juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês.
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, sujeita a recursos.
5. Após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas todas as possibilidades de acordo amigáveis, o débito será ajuizado e a **cota imobiliária (fração)** terá todos os serviços hoteleiros previstos no artigo 07, relativos ao respectivo prazo de ocupação, suspensos, até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.

Parágrafo Único – Esta última penalidade poderá ser relevada se o Condômino comprovar ter efetuado o depósito da dívida em ação consignatória.

CAPÍTULO X – OBRAS, DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, RATEIO

Artigo 28 – As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, venezianas, 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 29 – A reparação de danos causados às ÁREAS COMUNS, por Condômino ou usuários, a qualquer título, 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, sendo o custo decorrente acrescido de uma taxa de administração de 10% (dez por cento), sem prejuízo da cobrança da multa acaso aplicável.

Artigo 30 – Não serão permitidas modificações nas unidades integrantes do sistema de multipropriedade.

CAPÍTULO XI – FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES

Artigo 31 – É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, que será constituído das seguintes verbas:

- 10% (dez por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual esse que será destacado em cada orçamento.
- Multas por transgressões aos dispositivos dessa Minuta da Futura Convenção ou aos Regulamentos de Uso e por atraso de pagamento.

Parágrafo Único – O fundo de reserva destina-se, dentre outros, à reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário.

Artigo 32 – A contabilização do Fundo de Reserva obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e a sua receita será lançada em conta bancária distinta, conforme sua origem e finalidade, a saber:

CAPÍTULO XII – RECURSOS

Artigo 33 – Das decisões da Administradora cabe recurso para o Conselho Consultivo, no prazo de 15 (quinze) dias, cabendo ao Presidente do Conselho atribuir ou não, efeito suspensivo a recurso, “ad referendum” do Conselho.

Parágrafo único – Se o recorrente não se conformar com a decisão do Conselho Consultivo poderá dela recorrer à Assembleia Geral, observadas as formalidades pertinentes.

CAPÍTULO XIII – MULTAS E PENALIDADES

Artigo 34 – Ao transgressor de qualquer norma desta Minuta da Futura Convenção, dos Regulamentos de Uso ou de decisão irrecorrida da Administradora ou do Conselho Consultivo, ou de decisão da Assembleia Geral, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal, vigente no dia do pagamento da multa, 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 único – Em obediência à isonomia, a multa será igual à taxa total da unidade e não apenas à parte do multiproprietário na contribuição mensal.

Artigo 35 – A multa será exigível junto com a primeira contribuição mensal ou encargo que se vencer após a sua imposição, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo, que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa.

Artigo 36 – As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática da observância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

CAPÍTULO XIV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 37 – No que for omissa esta Minuta da Futura Convenção observar-se-á a Lei 4.591, de 16/12/64, a lei 13.777, de 20/12/18, o Código Civil e demais disposições legais pertinentes aos Condomínios.

Artigo 38 – O exercício financeiro do Condomínio compreenderá os 12 (doze) meses consecutivos.

Artigo 39 – O condomínio manterá, sob a guarda da Administradora, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

- Livro de Atas das Assembleias
- Livro de Presença dos Condôminos em Assembleias.
- Livros de Atas do Conselho Consultivo
- Livro de Registro e de endereço dos Condomínios.
- Livro de Registro de Ocorrências e Reclamações, que ficará na Portaria, à disposição exclusiva dos Condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro.
- Fichas de Registro de Proprietários 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, para fiscais, etc., do qual cada Administradora 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 40 – Esta Minuta da Futura Convenção terá validade a partir do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Seguro-BA, só podendo ser modificada por número de condôminos que representam 2/3 (dois terços) dos votos possíveis nas Assembleias.

Artigo 41 – O não exercício de direitos e prerrogativas que esta Minuta da Futura 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.

Artigo 42 – O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela Administradora.

Artigo 43 – As unidades em sistema de multipropriedade serão representadas nas assembleias ordinárias e extraordinárias, bem como perante a administração do condomínio, pelo seu CABECEL, definido no Anexo III que integra a presente, que pela unidade discutirá e votará e será representado pela administradora do empreendimento.

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

Artigo 44 – 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 esta 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 cotas imobiliárias (frações) de sua titularidade.

Artigo 45 – Não será permitido o uso de qualquer dependência do condomínio por multiproprietários que, no período, não tenha direito de uso ou tenha cedido o mesmo.

Artigo 46 – Os casos omissos nesta Minuta da Futura 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.

Fica eleito o foro da cidade e comarca de Porto Seguro-BA, 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 Minuta da Futura Convenção ou no Regulamento de Utilização – Anexo II, respondendo a parte vencida na demanda pelas custas e despesas judiciais e pelos honorários advocatícios do patrono da parte vencedora.

Porto Seguro-BA, 16 de novembro de 2019.

W 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ/MF sob o nº 30.157.207/0001-35