

## *Convenção*



# *Características do Empreendimento*

O empreendimento Condômino Edifício Aquaville está localizado em Aquiraz e tem as seguintes características:

- ☐ Tipo de Edificação: residencial/hoteleiro
- ☐ Área do Terreno: 194.559,00 metros quadrado
- ☐ Área construída total: 58.269,38 metros quadrado
- ☐ N° de blocos : 83, com 3 pavimentos cada.
- ☐ Tipos de apartamentos:
  - “A” com uma área de 98,98 M2
  - “B” com uma área de 99,40 M2
  - “C” com uma área de 99,00 M2
- ☐ N°. de apartamentos por pavimento.: 02 unidades com os seguintes ambientes: estar/jantar, varanda, suíte máster + wc, suíte reversível + wc, cozinha, área de serviço e wc serviço;
- ☐ Área de Lazer:

## **Ilha dos Ventos**

Piscina adulta e infantil, 02 quadras de vôlei, 03 quadras de vôlei de areia, 01 quadra de tênis, apoio com bar / restaurante / banheiro, playground, sauna;

## **Ilha dos Coqueiros**

Piscina adulta e infantil, quadra polivalente, apoio com bar / restaurante / banheiro, salão de jogos, anfiteatro, 01 campo society;

### **Ilha das Águas**

Piscina adulta e infantil, 01 quadra futebol (grama), 02 quadras de tênis, bicicross, fitness Center com piscina, sauna, academia e salão de beleza, heliponto;

### **Lago artificial e jardins**

#### **Arquitetura**

Luiz Fiúza Arquitetos

Arquiteto Responsável:

Luz Barbosa Fiúza - CREA 3526/D 9ª região

#### **Fundações e Estrutura**

Dácio Carvalho Engenheiros Estruturais S/C

Eng. Civil Responsável - Dácio de Carvalho

CREA - 3001/D - 9ª. Região

#### **Instalações**

Eng. Civil Responsável - Alexandre Albano Amorim Sobreira

CREA – 11.621/D - 9ª Região

Eng. Civil Responsável – Francisco Reginaldo Sales

CREA - 9854/D – 9ª Região

# *Administração*

## **SÍNDICO:**

Walter Romero Castelo Branco

## **SUBSÍNDICO:**

Rildo de Menezes

## **CONSELHO CONSULTIVO:**

- Zivaldo Dantas Teixeira
- Paulo Soares Pacheco Neto
- Tarcisio José Moreira Coelho
- Tarcisio Teixeira de Araújo
- Ivon Cavalcante Levy
- Luciana Monteiro Ponte

## **Atendimento ao Condômino:**

Zilda Moreira de Almeida

## **Encarregada do Setor Financeiro:**

Mayra dos santos Ramos

## **SUP. EXECUTIVO:**

Epitácio Alves de Sousa

O Síndico, Sub-Síndico e Conselho foram eleitos na AGO de 08/02/2015 para o período de Fevereiro de 2016 a Fevereiro de 2017.

## CONVENÇÃO

### *INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO, ESPECIFICAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL/HOTELEIRO DENOMINADO AQUAVILLE NA FORMA ABAIXO:*

SAIBAM quantos este instrumento virem que ao 01 (primeiro) dia do mês de fevereiro do ano de dois mil (2000), **CONSTRUTORA COLMÉIA LTDA**, firma de Construção Civil, estabelecida nesta Capital à Rua Monsenhor Dantas Nº 2555, no bairro Jacarecanga, Fortaleza-Ceará inscrita no CGC sob o Nº 06.048.417/0001-00, representada por seu sócio, Romel de Castro Barbosa, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Frei Mansueto, Nº 65, Apto. 800, Meireles, portador da cédula de identidade Nº 378.730-SSP-CE, inscrito no CPF/MF sob o Nº 437.963.117-68; e por sua procuradora Helnine Cortez Horn, brasileira, casada, administradora de empresas, Av. Desembargador Moreira, Nº 630, Aldeota, portadora da cédula de identidade 76.210-SSP-CE e inscrita no CPF sob o Nº 001.060.203-82, conforme procuração lavrada no Cartório Moreira de Deus, 10º Tabelionato de Notas às folhas 044, Livro 28, datada de 28/12/1999 e ainda como testemunhas Solange Sampaio de Oliveira, brasileira, casada, advogada, residente e domiciliada na Av. da Universidade 3264/1101, Benfica, Fortaleza-Ce, inscrita no CPF sob o Nº 233.996.193-91 e portadora da cédula de identidade de Nº 8926 OAB-CE e Ana Lúcia Rezende de Sales, brasileira, solteira, engenheira civil, residente e domiciliada na Rua Coronel Linhares Nº 1600/501, Aldeota, Fortaleza-Ce, inscrita no CPF de Nº 201.422.503-68 e portadora da cédula de identidade de Nº 755.581 SSP-CE, na condição, ela Construtora Colméia Ltda na qualidade de proprietária das unidades autônomas do Condomínio Aqua Ville, localizado no distrito sede da comarca de Aquiraz no Estado do Ceará, do lado ímpar da Via Arterial II do Loteamento “Porto das Dunas” 4ª Etapa - parte D, averbada parcialmente sua construção conforme Av-10 da Matrícula 13.661 do Cartório de Registro de Imóveis Florêncio -2º Ofício – da comarca de Aquiraz, como legítima detentora dos direitos, domínio e posse por este instrumento e na melhor forma de direito aprova a presente Convenção a que se sujeita e se submete, constitui o Condomínio do referido Empreendimento, indica as especificações e institui a presente Convenção, e do Regulamento Interno, mediante as cláusulas e condições seguintes: **CAPÍTULO PRIMEIRO – DA DESTINAÇÃO DO PRÉDIO - ART.1º** Esta convenção tem por fim submeter o Empreendimento Aqua Ville, situado no distrito sede da comarca de Aquiraz no Estado do Ceará, do lado ímpar da Via Arterial II do Loteamento “Porto das Dunas” 4ª Etapa - parte D, ao regime instituído pela lei Nº 4.591 de 16.12.64, regular os direitos e obrigações de seus condôminos, estabelecer as regras referentes à sua administração de acordo com a referida lei e legislação subsequente, cujo Condomínio é objeto das normas fixadas por esta Convenção, e será constituído por 02 (duas) etapas, meramente para efeito de construção, destinadas para fins residenciais e Hoteleiro: **a)** Os adquirentes dos imóveis da 1ª etapa do empreendimento poderão optar pela adesão de suas unidades ao Pool Hoteleiro que administrará as unidades da 2ª etapa do empreendimento; **b)** Ainda na 1ª etapa, o Pool Hoteleiro funcionará administrando as unidades de propriedade da Construtora Colmeia Ltda., e/ou de terceiros que venham a aderir ao Pool Hoteleiro, conforme item “a” do artigo 1º descrito acima. **ART.2º** O Hotel Residência em causa deverá ser mantido em permanente funcionamento e será, obrigatoriamente, administrado por empresa hoteleira, como definido em legislação pertinente, a quem caberá explorar a atividade hoteleira peculiar ao empreendimento, seja em curtas estadias ou temporadas, sendo vedada a transformação de uso ou quaisquer modificações na edificação que lhe desvirtuem o uso ou desfigurem as condições que são próprias à sua destinação. **ART.3º** Os ocupantes das unidades habitacionais autônomas, associadas ao Sistema Pool Hoteleiro do empreendimento, serão sempre considerados ocupantes transitórios, independente da

duração da estadia, computada e paga com base no sistema hoteleiro de diária, conforme a Lei vigente. **a)** A Empresa Hoteleira, responsável exclusivamente pela locação dos apartamentos do Pool Hoteleiro é também autorizada a assinar contratos de reservas temporárias usuais no Turismo Nacional e Internacional de diárias, pacotes especiais, de grupos ou individuais, diretamente com Agências de Viagens, Operadoras de Turismo, Companhias Aéreas, empresas e pessoas físicas. **b)** Não lhe é permitido, porém, assegurar a terceiros a ocupação ou cessão de uso permanente, por período de tempo, determinado ou indeterminado, que descaracterize o uso da unidade dentro do Sistema Hoteleiro acima descrito, de acordo com a Lei em vigor. **ART.4º** Em caso de alienação ou promessa de alienação de quaisquer unidades, ou de constituição de direitos reais sobre as mesmas, os alienantes, promitentes alienantes ou instituidores de direitos reais farão constar dos respectivos contratos, que as disposições deste capítulo obrigam todo e qualquer adquirente de propriedade ou direito real e todo e qualquer ocupante de qualquer unidade. **CAPÍTULO SEGUNDO - DA DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO - ART. 5º** O terreno descrito e caracterizado na matrícula de Nº 13.661 do Cartório de Registro de Imóveis Florêncio -2º Ofício – da Comarca de Aquiraz no Estado do Ceará, foi adquirido conforme R-7 da matrícula de Nº 13.661 do referido Cartório. **Art.6º** O prédio compõe-se de partes de propriedades e uso comum de todos os condôminos e partes de propriedades e uso exclusivo de cada condômino, conforme descrição e caracterização na Av-09 e Av- 10 da dita matrícula. **CAPÍTULO TERCEIRO - DAS PARTES COMUNS E AUTÔNOMAS - ART. 7º** - As partes comuns da edificação, são as referidas no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, notadamente o terreno onde se assenta o empreendimento, as fundações e estruturas de concreto armado, pisos, vigas, montantes, equipamentos e instalações de lazer, os locais de manobras dos estacionamentos, os locais de medidores, as partes externas das paredes perimetrais de cada unidade autônoma, os ornamentos das fachadas, partes externas das janelas, corredores, escadas, halls e passagens de acesso ao logradouro público, registros e bombas com os respectivos pertences, caixas d'água, telefone, força, esgoto e águas pluviais, fios de eletricidade e também as instalações administrativas, em suma, todas as instalações de fim proveitoso e de uso comum de todos os condôminos. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - As áreas comuns serão para o uso dos proprietários das unidades residenciais e hóspedes do hotel em todos os serviços (bar, restaurantes, equipamentos de lazer ou de aluguel, etc.) e somente poderão ser utilizadas de conformidade com o destino que lhe foi dado, consoante a esta Convenção e Regimento Interno do Condomínio ou outros regulamentos próprios. **PARÁGRAFO SEGUNDO**- Aos proprietários, seus dependentes, locatários, serviçais ou moradores a qualquer título, é vedado o uso das partes comuns do Condomínio para depósitos de qualquer natureza, especialmente entulhos, móveis, etc. **ART.8º** As coisas de uso comum especificadas e aquelas que, devam ter, por sua natureza e fim essa condição são consideradas bem de propriedade de todos os condôminos e, como tal, são inalienáveis e indivisíveis, ligadas que se acham, indissolúvelmente, ao empreendimento e aos apartamentos, sendo vedada sua utilização exclusiva por qualquer condômino, salvo quando especialmente regulamentada pelo Regimento Interno. **ART.9º** Cada apartamento Tipo A, Tipo B e Tipo C, terá direito a 02 (duas) vagas de garagem , localizadas externamente aos blocos. **PARÁGRAFO ÚNICO** - As vagas quando não utilizadas para estacionamento de automóveis poderão ser usadas para guarda de pequenas embarcações e motos, respeitados os limites de vaga demarcada e com autorização prévia do síndico, podendo a área ser administrada por empresa especializada a critério do condomínio. **ART.10º** Nas áreas de controle e equipamentos só terão acesso à Administração Condominial, a Administradora, o Gerente do Hotel-Residência, os serviçais e os empregados das empresas mantedoras da respectiva conservação se assim autorizadas pelo síndico, administradora ou seus prepostos. **ART.11º** As varandas não poderão ser fechadas ou envidraçadas, mesmo em parte, sob qualquer pretexto, advindo daí , a co-responsabilidade do condomínio da obediência a esta exigência. O condômino de qualquer unidade que infringir tal disposição, sofrerá as penalidades previstas na presente Convenção. **Art. 12º** As partes de propriedade exclusiva são representadas pelas unidades autônomas, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada um dos condôminos. **CAPÍTULO QUARTO - DAS PARTES DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA – ART.13º** As coisas de propriedade singular de cada condômino são, segundo a legislação especial que rege a matéria, as suas unidades autônomas e, bem assim, as frações ideais de terreno a que se acham vinculadas ditas acessões, compostas, na sua individualidade orgânica, pelas

respectivas dependências, instalações internas, dispositivos, aparelhos e equipamentos outros, tubulações e demais elementos construtivos que delas fazem parte integrante, até o ponto de sua ligação com o conjunto de sistemas que integram as partes comuns do bloco ou fazem meação com as unidades residenciais vizinhas, conforme plantas e especificações técnicas que são do pleno conhecimento de todos os condôminos, inclusive a(s) linha(s) telefônica(s) integrada(s) ao sistema aprovado pela companhia telefônica, que, como acessório, está vinculada à unidade, não podendo, portanto, ser objeto de alienação destacada da unidade imobiliária. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Ressalvadas as hipóteses previstas em Lei, o aspecto arquitetônico das edificações só poderá ser modificado pela unanimidade dos votos componentes do Condomínio e as alterações em coisas de propriedade comum dependerão da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Cada condômino é responsável exclusivo por sua respectiva unidade autônoma, cumprindo-lhe, mantê-la limpa, especialmente nas instalações sanitárias, não podendo, em nenhuma hipótese, incomodar outros condôminos, nem no tocante às partes comuns, nem quanto aos locais de uso exclusivo dos mesmos. **CAPÍTULO QUINTO** - **DO REGULAMENTO INTERNO - ART.14º** Todos os condôminos moradores e/ou hóspedes, bem como inquilinos e visitantes, a qualquer título, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância dos dispositivos desta Convenção e do Regimento Interno aprovado em Assembléia Geral. O Regulamento Interno, será um documento a parte, devido a amplitude que possui, sendo que alguns itens estão descritos no artigo vigésimo. **ART.15º** A atividade de locação dos apartamentos em sistema de Hotel-Residência, definida no artigo 2º do Capítulo I, deverá ser desenvolvida através da empresa hoteleira a quem competirá a administração do Condomínio, posto que, somente assim, poderá haver controle das pessoas que vierem a utilizar o Hotel-Residência, assim como um atendimento uniforme aos usuários deste sistema, nas diversas unidades, bem como melhor critério de segurança. **ART.16º** O funcionamento e a utilização das instalações e dependências de uso comum no que estiver expressamente estabelecido nesta Convenção e no Regimento Interno, serão subordinadas a regulamentos próprios, a serem elaborados pela administradora, juntamente com o Síndico e o Conselho Consultivo, aprovados em Assembléia Geral, tais como estacionamento de veículos, piscinas, quadras, e outros. **ART.17º** O Regulamento Interno só poderá ser aprovado ou alterado no todo ou em parte, desde que assim fique resolvido a qualquer tempo, por decisão da Assembléia Geral, tomada pelo mesmo número de votos previstos para alteração desta Convenção, devendo as modificações constarem de escritura pública ou instrumento particular, devidamente registrado. **CAPÍTULO SEXTO – DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS -** **ART.18º**- São **direitos** de cada condômino: **a)** usar sua unidade e dela gozar, fruir e dispor, respeitadas a destinação do prédio e as disposições desta Convenção e do Regimento Interno, de forma também a não prejudicar igual direito dos demais condôminos, e a não comprometer a segurança, a higiene e o bom nome do empreendimento; **b)** usar as coisas comuns conforme a sua destinação e sobre elas exercer todos os direitos que lhe conferem a Lei, a presente Convenção e o Regimento Interno; **c)** vender sua unidade, gravá-la, transferir a sua propriedade e posse, independentemente da anuência dos demais condôminos, devendo, entretanto, comunicar tal fato à administradora do prédio e dar ciência, desta Convenção e do Regimento Interno ao novo titular, observando, ainda, o disposto no artigo 4º anterior, a qual deverá constar por escrito anexando xerox da parte da escritura; **d)** utilizar os serviços e facilidades mantidos à sua disposição pelo Condomínio, atendidas as normas estabelecidas nesta Convenção; **e)** convocar a Assembléia Geral pela forma prescrita nesta Convenção, a ela comparecer e nela discutir, votar e ser votado para qualquer dos cargos diretivos ou consultivos; **f)** propor à Assembléia as providências que lhe pareçam adequadas à conservação em defesa do patrimônio comum; **g)** formular queixas e reclamações, em termos e por escrito, ao Síndico ou à administradora. **ART.19º** São **deveres** dos condôminos, seus representantes, seus familiares, empregados, convidados ou ocupantes de suas unidades, a qualquer título: **a)** guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns e privativas, não as usando nem permitindo que sejam usadas para fins diversos daqueles a que se destinam; **b)** contribuir para as despesas comuns, na proporção adiante fixada, efetuando os recolhimentos até o dia 05 (cinco) de cada mês; **c)** contribuir para o custeio de obras e de outras despesas determinadas pela Assembléia Geral; **d)** não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio; **e)** não possuir substâncias inflamáveis ou explosivas no interior de suas unidades, ou em qualquer outro

lugar do empreendimento; **f)** não instalar estações de rádio-amador ou outras que possam causar interferência ou danos aos aparelhos e instalações elétricas ou eletrônicas dos demais condôminos e/ou do Condomínio; **g)** não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com excesso de peso (250 kg por m<sup>2</sup>), de modo a causar perigo à sua segurança e solidez; **h)** não omitir nas escrituras de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, a obrigatoriedade dos adquirentes de respeitarem a presente Convenção e o Regimento Interno; **i)** não usar nas unidades fogões que não sejam a gás ou eletricidade; **j)** não praticar nas áreas comuns esportes de quaisquer natureza que ponham em risco a integridade pessoal e patrimonial dos demais condôminos e usuários, exceto nos espaços a estes destinados; **k)** permitir o acesso do Síndico, administradora, do gerente do Hotel-Residência ou de seus prepostos às respectivas unidades, para o fim de examinar ou reparar defeitos ou ocorrências que afetem de qualquer forma outras unidades ou partes comuns; **l)** não utilizar os apartamentos para o exercício de qualquer comércio, bem como para escritório, gabinete dentário, consultório médico, etc.; **m)** não exibir cartazes, anúncios, inscrições ou quaisquer outros letreiros nas janelas, portas, escadas, halls e corredores, que serão apenas permitidos nas áreas destinadas em modelo aprovado pela administradora; **n)** não estender ou secar roupas, tapetes e panos nas janelas, varandas, nos parapeitos ou em qualquer outra parte externa da edificação; **o)** não sacudir vassouras, tapetes e panos nas janelas, nem jogar papéis, água, pontas e cinzas de cigarro ou quaisquer outros objetos ou detritos nas partes de uso comum; **p)** não depositar lixo em outro lugar que não na área do hall de serviço, devidamente embrulhado, em volume que não lhe cause rompimento; **q)** não colocar nas janelas qualquer tipo de instalação que altere a sua visão ou a visão da fachada, inclusive antenas, secadores de roupas, etc., o mesmo fazendo em relação às varandas; **r)** manter seu veículo em perfeitas condições mecânicas evitando vazamento de combustível ou ruídos de descarga livre nas áreas de circulação; **s)** não fechar as varandas dos apartamentos seja sob qualquer pretexto for; **t)** não alterar a forma ou a decoração das fachadas externas ou das áreas internas de uso comum, nem embarçar o uso dessas áreas, mesmo a título provisório; **u)** não conduzir veículo automotor nas dependências do condomínio, exceto nas áreas de acesso aos estacionamento. Serão permitidos veículos de serviço da administração do condomínio e da empresa hoteleira; **v)** não realizar qualquer tipo de obra, ou instalações em sua unidade, sem prévia solicitação e croquis com aprovação por escrito do síndico, evitando assim danos nas instalações comuns do edifício. As obras, se aprovadas, devem ter início e fim em horário pré-fixados pela administradora; **w)** comunicar imediatamente ao síndico ou ao gerente do Hotel-Residência a ocorrência de moléstia contagiosa entre as pessoas que habitam os seus apartamentos ou que lá estejam a seu convite; **x)** comunicar à administradora e à Gerência do Hotel o nome dos ocupantes de sua unidade e as alterações que forem ocorrendo, a fim de que a administradora e a gerência possam manter sob permanente controle a utilização do Hotel-Residência, dando assim o cumprimento às disposições legais em vigor. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** Independentemente da qualidade de condômino, todos os ocupantes do condomínio se obrigam a submeter-se às normas desta Convenção, do Regimento Interno e da legislação em vigor, mormente no concernente a seu uso, função e destinação, ficando sob a responsabilidade do proprietário as infrações cometidas e, no caso de infrações cometidas por hóspedes do Hotel, a responsabilidade será da Empresa Administradora. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os condôminos, hóspedes e ocupantes serão obrigados a cumprir e fazer cumprir as normas desta Convenção, sob pena de não o fazendo, serem compelidos a fazê-lo, coercitivamente, através de ação cominatória própria. **PARÁGRAFO TERCEIRO** Qualquer infração poderá ser apenada com multa, afixada e aprovada pelo Conselho Consultivo e aplicada pelo Síndico. **CAPÍTULO SÉTIMO – DAS REGRAS DE FUNCIONAMENTO - ART.20º** Os moradores / hóspedes do Hotel-Residência, poderão deixar na recepção as chaves de seus apartamentos, minimizando o risco de danos causados por perda de chaves, ou provocado por qualquer vazamento sanitário, de gás ou problema elétrico. **ART.21º** A Recepção, Telefonia e Portaria de serviço do empreendimento funcionarão, ininterruptamente, durante as vinte e quatro horas do dia. **ART.22º** Não será admitida a realização de mecânica de vulto nos locais destinados a estacionamento de automóveis, sendo permitidos apenas pequenos reparos que tenham por objetivo desenguiçar os veículos. Da mesma forma é proibido acelerar no limite, usar a buzina ou manter o motor em funcionamento por demasiado tempo provocando poluição ambiental. **CAPÍTULO OITAVO – DOS SERVIÇOS ART.23º** - Ao abrigo da legislação em vigor o



Condomínio Aqua Ville se obriga a manter em perfeito funcionamento os serviços específicos e essenciais para utilização de todos os usuários, condôminos ou moradores hóspedes, dos apartamentos integrantes do empreendimento. Esses serviços são definidos como essenciais e obrigatórios para a classificação de 4/5 estrelas pela EMBRATUR.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** Promoções comerciais que envolvam condições especiais de negociação ou descontos temporários nos serviços oferecidos pela operação hoteleira, não necessariamente serão aplicáveis aos proprietários das unidades residenciais (ou usuários do time-share), ficando à cargo da operadora hoteleira tal concessão. Neste caso, os hóspedes de apartamentos residenciais, que estão para locação através da empresa hoteleira, terão o mesmo tratamento que os hóspedes do hotel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Os condôminos que não estejam no pool hoteleiro terão direito à participação nos eventos promovidos no condomínio gratuitamente, exceto quando houver apresentações contratadas e ou gastronomia (comer e beber).

**ART.24º** Os serviços essenciais ou obrigatórios são de custeio compulsório de todos os condôminos, sendo as respectivas verbas incluídas nas despesas normais de condomínio. Os serviços opcionais ou facultativos, bem assim, os outros serviços e facilidades, serão pagos pelo respectivo usuário, de acordo com sua utilização. As funções que atendem, tanto ao condomínio, quanto ao pool hoteleiro, serão pagas proporcionalmente de acordo com o síndico e parecer do Conselho Consultivo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** Condições de aprovação de crédito serão iguais para os proprietários das unidades residenciais e hóspedes do hotel em todos os serviços (bar, restaurantes, equipamentos de lazer ou aluguel, etc.).

**ART.25º** Consideram-se serviços essenciais ou obrigatórios os seguintes: **a)** recepção / portaria / garagem, que terão as seguintes atribuições: controle de todas as entradas e saídas do condomínio, tanto de pessoas como de veículos; recebimento e distribuição de volumes, controle das chaves dos apartamentos, controle dos serviços de mensageiros; **b)** telefonia e afins que terá as atribuições de recepção e distribuição de recados telefônicos e serviços de despertador; **c)** administração, que terá as seguintes atribuições: supervisão geral do funcionamento do empreendimento, controle interno da cobrança das notas de débito dos serviços opcionais ou facultativos e dos demais serviços e facilidades, controle dos usuários das unidades autônomas e controle total dos serviços prestados no condomínio; **d)** manutenção governança e zeladoria-quando exercendo tarefas inerentes as áreas comuns.

**ART.26º** Consideram-se serviços opcionais ou facultativos os seguintes: **a)** Telefonia, fac-simile e ligações interurbanas/ internacionais. Os serviços de emissão em fac-simile deverão funcionar em horário comercial e em período integral através da recepção. As tarifas de ligações locais, interurbanas e internacionais serão de responsabilidade dos condôminos que as hajam pedido, assim como fax e de acordo com as tarifas estabelecidas; **b)** Serviço de lavanderia - o posto de atendimento a moradores e hóspedes funcionará sob responsabilidade e controle da governança, com utilização pela empresa contratada para serviços de lavanderia, a preços devidamente aprovados pela administradora, sendo as receitas extras advindas dos referidos serviços repassadas ao condomínio; **c)** Centro de Convenções - Poderá ser reservado para a promoção de eventos particulares ou não, bastando para tanto que sua reserva seja realizada com devida antecedência, e que seja paga uma taxa, para tanto estipulada. Caberá a administradora a coordenação de tais programações e a sua respectiva cobrança, bem como em caso de eventos particulares assegurar-se de que nada será danificado; **d)** Serviços de alimentos e bebidas ficará ao encargo da(s) empresa(s) exploradora(s) dos restaurantes. Fica expressamente convencionado que o direito de uso e exploração das áreas/serviços de room service funcionarão num mínimo de 12 horas, enquanto que o serviço de coffee-shop estará à disposição dos condôminos em horários de 6:00 às 10:00h e o bar e o coffee-shop de 10:00 às 22:00h de todos os dias do ano. **e)** Governança, que exercerá as tarefas de limpeza e arrumação básica dos apartamentos no sistema "standard" hoteleiro. **f)** o serviço de rouparia, sob o controle da Governança, destina-se à coordenação do tratamento da roupa do morador / hóspede enviando-a para lavanderia externa e fazendo o respectivo controle;

**ART.27º** As áreas destinadas a alimentos e bebidas e lojas em geral não terão direito aos serviços essenciais e/ou obrigatórios, exceto o de vigilância.

**ART.28º** A Construtora Colmeia Ltda., fica desde já, investida de todos os poderes necessários para contratar os fornecedores dos serviços de lavanderia e segurança. No prazo de expiração, ou rescisão dos contratos caberá ao Síndico, juntamente com o Conselho Consultivo, dar ou não continuidade ao contrato existente, levando para aprovação da Assembléia. No caso de divergência entre os condôminos em paridade, quanto a prorrogação ou não do contrato

caberá ao Síndico o voto de qualidade. O pagamento pelos serviços ou produtos oferecidos nas lojas serão efetivados no momento da compra. **CAPÍTULO NONO – DAS DESPESAS COMUNS, TAXA DE IMPLANTAÇÃO E PARTICULARES ART.29º** Constituem encargos do Condomínio as **despesas comuns** que são relativas ao pessoal empregado, tributos, seguros, limpeza, consertos, manutenção, conservação, substituição, serviços públicos, pagamento de contratos e prestação de serviços e quaisquer outras que interessem às partes comuns da edificação ou que, embora beneficiando diretamente às unidades autônomas, sejam cobradas unitariamente ao Condomínio, aquelas relativas à manutenção mínima dos serviços essenciais e/ou obrigatórios e ainda, aquelas alusivas à remuneração da administradora, síndico, ou membros do Conselho Consultivo e eventuais custos financeiros, seguindo taxas do mercado. **Taxa de implantação** (fundo de obras) para ser utilizado em melhorias do empreendimento, os quais terão balancetes e prestações de contas em separado (essas despesas são legalmente imputadas aos condôminos proprietários). Levando-se em consideração o total do empreendimento, ou seja, 545.19 cotas. **Despesas particulares** geradas pelo uso do ramal externo do PABX, despesas de restaurante, ou bar, uso dos serviços opcionais, compras de fichas, etc, deverão ser quitadas, sempre que forem apresentadas e conferidas, de acordo normas estipuladas pela Gerência. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Todos os contratos de prestação de serviços, bem como a remuneração do gerente geral só poderão ser concretizados com aprovação do Síndico e parecer do Conselho Consultivo e não poderão ter prazo superior a 02 (dois) anos, salvo a remuneração do gerente geral. Será obrigatória a cláusula contratual de que a rescisão poderá ser há qualquer tempo e sem nenhum ônus para o Condomínio. **ART.30º** Cada condômino deverá contribuir para as despesas comuns na proporção de suas respectivas frações ideais, para cada uma das unidades autônomas. **ART31º** Compete à Assembléia Geral Ordinária, conforme artigo 24, capítulo VII da Lei de Condomínio nº 4.591/64, por maioria dos presentes, aprovar ou não o orçamento das despesas comuns (ordinárias) e cabe aos condôminos concorrer, até o dia 5 (cinco) de cada mês, para o custeio das referidas despesas. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Todas as despesas de implantação, bem como referentes a consertos e obras de qualquer natureza nas partes comuns do condomínio, até o valor que não onere o Condomínio em mais de 50% (cinquenta por cento), poderão ser efetuadas pelo Síndico, com aprovação do Conselho, independentemente de convocação de Assembléia, o qual providenciará o rateio correspondente. Para as despesas que excedam o valor acima previsto, deverá ser convocada Assembléia Geral que a autorize. **ART32º** Serão igualmente rateados entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de 15 (quinze) dias contados a partir da data da Assembléia que as autorizar, salvo se nessa oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à cota normal do Condomínio. **ART33º** O condômino, pessoalmente, ou por membro de sua família, ou ainda, por visitantes ou ocupantes de sua unidade autônoma, que causar danos às partes comuns do Condomínio ou à outra unidade autônoma, por ação ou omissão, por dolo ou culpa, indenizará, respectivamente, ao Condomínio, ou ao outro condômino, porventura prejudicado, pelos danos causados. Ficará também responsável pelo aumento de despesas a que der causa. No caso de danos causados por hóspedes do Hotel, estará a empresa Administradora responsável. **ART34º** O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício do ano seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral. O déficit verificado será rateado entre os condôminos e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias, tudo sempre na proporção indicada No artigo 30º. **CAPÍTULO DÉCIMO - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS ART.35º** A Assembléia Geral é por definição um órgão soberano, convocada e instalada de acordo com a presente convenção e tem poderes para decidir todas e quaisquer questões que digam respeito ao objeto do condomínio, tomando as resoluções que julgar convenientes a sua defesa e desenvolvimento. **PARÁGRAFO ÚNICO** - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Síndico do condomínio, ou por condôminos que representem pelo menos ¼ (um quarto) do Condomínio, nos moldes do artigo 40º abaixo descrito e serão realizadas no próprio Condomínio ou em outro local que for previamente determinado. **ART.36º** As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a hora, a data e o local da Assembléia e serão assinadas pelo Síndico ou pelos condôminos que as fizerem. **ART.37º** As convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório do Síndico, bem como da proposta do orçamento relativo ao exercício respectivo e o resumo da ordem do dia. **ART.38º** Entre a data da convocação (expedição) e a data da

Assembléia deverá haver um prazo de 05 (cinco) dias úteis, no mínimo. **ART.39º** É lícito, no mesmo aviso, fixar o momento em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação. **ART.40º** O Síndico ou quem de direito convocar a Assembléia, endereçará as convocações aos respectivos endereços dos condôminos, em carta registrada com aviso de recebimento e ou entregue em mãos, devidamente protocoladas. As cartas porventura devolvidas, por mudança de endereço, cuja atualização não tenha sido protocolada na administração até 03 (três) dias úteis antes da data da sua expedição, e a convocação realizada através de publicação em jornal da empresa do Estado, serão consideradas como adequadamente remetidas e não constituirão alegação para que se ignore a respectiva Convocação. **ART.41º** As Assembléias serão presididas por um condômino especialmente por aclamação o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. **ART.42º** É facultado ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembléia. **ART.43º** A cada apartamento corresponderá 1 (um) voto, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculada sobre o número dos condôminos presentes, à vista do livro de presença por todos assinado, salvo nos casos adiante previstos em que se exija maioria qualificada ou unanimidade. **ART.44º** Será exigida maioria qualificada, ou unanimidade, para as matérias que a lei exija uma ou outra, e, ainda para os casos previstos no artigo 52º a seguir. **ART.45º** Se um apartamento pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o por escrito em documento que será exibido à Assembléia. **ART.46º** Poderão tomar parte nas Assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou multas que lhes tenham sido impostas, sem contudo, terem direito a voto, ressalvado o disposto no artigo 52º, letra “c”, a seguir. **ART.47º** Considera-se condômino a pessoa registrada na Construtora Colmeia Ltda. como adquirente da unidade ou proprietário conforme contrato de transferência ou escritura definitiva, a qual poderá se fazer representar mediante autorização formal abonada pelo representante da Construtora Colmeia Ltda., em formulário próprio a ser obtido na administração da mesma, ou por procurador devidamente munido de Procuração Simples com poderes especiais, condômino ou não. É vedado ao Síndico, Sub-síndico ou membro do Conselho Consultivo, bem como seus parentes até 3º grau, representar o Condômino ausente. **ART.48º** Os associados ao Pool Hoteleiro poderão ser representados pela Administradora, Conselho do Pool, ou outro qualquer, após apresentação de procuração, com poderes especiais, desde que o mesmo não esteja presente em Assembléia. **ART.49º** As Assembléias Gerais realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem, no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos, e em segunda, com qualquer número. **ART.50º** A Assembléia Geral Ordinária realizar-se-á até a primeira quinzena de fevereiro de cada ano e a ela compete: **a)** discutir o relatório do Síndico e votar as contas relativas ao exercício findo; **b)** discutir e votar o orçamento das despesas para o exercício, fixando fundos de reserva; **c)** eleger o Síndico e o Sub-Síndico; **d)** eleger os membros efetivos e suplentes do Conselho Consultivo; **e)** votar as demais matérias constantes da ordem do dia; **f)** estabelecer o pró-labore do Síndico, Sub-síndico e Conselheiros, se for o caso. **ART.51º** Compete à Assembléia Geral Extraordinária: **a)** deliberar sobre matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos; **b)** decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido resolvidos pelo Síndico e a ele levados a pedido do interessado ou dos interessados; **c)** conhecer das demais matérias constantes da ordem do dia; **d)** examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino; **e)** concluir as matérias pendentes de decisão nas Assembléias Gerais Ordinárias; **f)** destituir o síndico e ou rescindir com a Administradora. **ART.52º** Sem prejuízo da regra estipulada no artigo 46º, será exigida maioria qualificada ou unanimidade de votos nos seguintes casos: **a)** será exigido quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do terreno, no caso de ocorrência de sinistro de mais de dois terços ou total da edificação para decidir sobre a sua reconstrução ou venda, conforme artigo 14, capítulo quarto da Lei de Condomínio de 1964; **b)** será exigida a maioria que represente no mínimo 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio, para decidir sobre: **b.1)** realização de benfeitorias meramente estéticas internamente, cuja realização venha a alterar o padrão anterior; **b.2)** quaisquer alterações na presente Convenção; **b.3)** realização de benfeitorias voluptuárias; **c)** será exigida unanimidade com os votos, inclusive, daqueles que estiverem em débito com suas obrigações condominiais, para decidir sobre: **c.1)** matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos; **c.2)** mudança do aspecto arquitetônico do condomínio, com a conseqüente repercussão em todas as partes visíveis do exterior. **d)** será exigida a maioria

que represente no mínimo 2/3 dos presentes na Assembléia Geral Extraordinária, cuja convocação será específica para a destituição do Síndico. **ART.53º** As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente do seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir. **ART.54º** Dentro dos 8 (oito) dias que se seguirem à Assembléia, o Síndico enviará carta registrada com aviso de recebimento ou protocolada a todos os condôminos, em que relatará as deliberações nela tomadas. Das Assembléias Gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo presidente e pelo secretário, sendo certo que os condôminos presentes terão o direito de fazer constar as suas declarações de voto quando dissidentes. **ART.55º** As despesas de convocação e realização das Assembléias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas para apreciação de recursos de condôminos serão pagas por estes, se os recursos forem considerados desprovidos de razão pela Assembléia. **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO - DO SÍNDICO ART.56º** A administração do Condomínio caberá a um Síndico, condômino ou não, ou por administradora da escolha da Assembléia Geral, por indicação do Síndico. **PARÁGRAFO PRIMEIRO-** O Síndico deverá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, eleito em Assembléia Geral com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito. **ART.57º** Juntamente com o Síndico, será eleito pela Assembléia um sub-síndico com o mesmo prazo de mandato conferido ao síndico, que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, eventuais, com ele cooperará na administração do condomínio, ficando certo que poderá juntamente participar da gestão das contas bancárias do Condomínio **PARÁGRAFO ÚNICO** - O sub-síndico deverá ser pessoa física proprietário, e, em seus impedimentos, será substituído por outro condômino, eleito em Assembléia Geral. **ART.58º** Compete ao Síndico: **a)** representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns; **b)** cumprir e fazer cumprir a lei, a Convenção, o Regimento Interno e as deliberações das Assembléias Gerais; **c)** analisar o orçamento anual elaborado pela administradora, e, uma vez aprovado, submetê-lo ao Conselho Consultivo e à Assembléia Geral; **d)** fiscalizar permanentemente a administradora quanto à correta prestação dos serviços que a esta incumbem, inclusive no concernente às contas do Condomínio, enviando estas para análise e parecer do Conselho Consultivo, mensalmente e divulgando-as aos demais Condôminos; **e)** guardar durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais consultas e verificação contábil todos os papéis, livros e documentos pertencentes ao Condomínio; **f)** dar imediato conhecimento à Assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do Condomínio, ou o que o afete como um todo; **g)** indicar, se for o caso, a empresa administradora, sob sua responsabilidade, levando para aprovação da Assembléia Geral, sendo sua remuneração calculada em até 8% sobre unicamente as receitas ordinárias mensais findas da taxa de condomínio. Excluindo-se as despesas com perdas e danos, ou seja, eventuais prejuízos; **h)** convocar a Assembléia Geral; **i)** aprovar juntamente com o Conselho Consultivo os regulamentos de utilização e funcionamento de instalações e dependências de uso comum e levar para aprovação da Assembléia Geral. **j)** resolver os casos omissos juntamente com o Conselho Consultivo; **ART.59º** Das decisões do Síndico caberá recursos à Assembléia Geral, convocada pelo interessado. Ratificada a decisão do Síndico, pagará o recorrente as despesas acarretadas com a convocação e realização da Assembléia. Rejeitada tal decisão, as despesas correrão por conta do Condomínio. **ART.60º** Os cargos de Síndico, Sub-síndico, membros do Conselho Consultivo serão remunerados da seguinte forma: **a)** o cargo de Síndico será remunerado conforme artigo 50ª letra "f"; **b)** o cargo de Sub-Síndico e Membros do Conselho não serão remunerados, excetuando-se casos aprovados em Assembléia, devido a necessidade de exercer funções que gerem despesas ou dedicação específica. **ART.61º** Em caso de morte, renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá o cargo o sub-síndico, que o exercerá até a eleição do novo Síndico pela Assembléia Geral Extraordinária, que deverá ser chamada em um prazo de 30 (trinta) dias. Ocorrendo com o sub-síndico as mesmas hipóteses acima, será convocada Assembléia Geral Extraordinária para proceder à eleição do síndico e do sub-síndico para completar o mandato. Essa Assembléia será convocada para se realizar no máximo até 30 dias após a ocorrência dos eventos acima previstos. Até a posse dos eleitos, assumirá as funções de síndico um dos membros do Conselho Consultivo, escolhido por este. O Síndico não é responsável pelos danos ou atos ilícitos que vierem a ser causados ao Condomínio pela administradora, ou gerência, salvo

comprovado dolo de sua parte. Equipara-se ao dolo, a culpa grave, consistente na não apuração de denúncias escritas e fundamentadas ou reclamações da maioria do Conselho, ou de condôminos que totalizem um mínimo de 20% do total de proprietários (condôminos) das unidades do prédio, sendo que o prazo máximo tolerado, será de 10(dez) dias úteis, após o recebimento da denúncia.

**CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO – DO CONSELHO CONSULTIVO ART.62º** A Assembléia Geral Ordinária elegerá, a cada dois anos, juntamente com a eleição de Síndico e Sub-síndico, entre os condôminos/proprietários das unidades autônomas residentes no Estado do Ceará, o Conselho Consultivo, composto de três membros efetivos e três suplentes.

**ART.63º** Compete ao Conselho Consultivo: **a)** Atuar diretamente junto à Administração, prestando consultoria e analisando os orçamentos e projetos; **b)** Supervisionar todos os serviços em execução, analisando e criticando, com a finalidade de otimizar e facilitar as tarefas; **c)** Inspeccionar as obras não concluídas, com a finalidade de certificar-se que atendem aos projetos e finalidades; **d)** Verificar e relatar as necessidades do Condomínio, a fim de torná-lo seguro, funcional, limpo e agradável; **e)** O Conselho Consultivo exercerá as suas funções subordinado ao Síndico e será seu auxiliar direto e a ele reportará todas as observações. Terá pleno acesso a todos os documentos inerentes à Administração; **f)** fiscalizar as atividades do Síndico, Administradora ; **g)** dar parecer sobre as contas prestadas pela administradora, bem como sobre a proposta do orçamento para o exercício subsequente, submetendo-os a sua aprovação e informando à Assembléia Geral; **h)** assessorar o Síndico na solução dos problemas do Condomínio; **i)** opinar nos assuntos pessoais entre o Síndico e os condôminos; **j)** dar parecer em matérias relativas a despesas extraordinárias. **l)** analisar e dar parecer a pedido do síndico, todas as atitudes da administradora do Hotel Residência que afetem o condomínio como um todo, tais como: promoção de eventos, recepção de número elevado de hóspedes em determinado período, mudanças no funcionamento, despesas extraordinárias, dentre outras, julgando necessário, levarão à aprovação da Assembléia Geral.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Cabe aos suplentes exercer, automaticamente, a substituição dos membros efetivos.

**CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO - DO SEGURO - ART.64º** O Condomínio é obrigado a contratar e manter, no prazo legal e sob as cominações da Lei, seguro contra riscos de incêndio e de sinistros outros, computando tal gasto como despesa ordinária de manutenção da propriedade coletiva, com valores atribuídos as unidades autônomas e a partes comuns do Condomínio, devidamente discriminados na competente apólice. Aos condôminos é facultado dilatar, por sua livre iniciativa, o valor do seguro da propriedade singular, de sorte a cobrir o valor pertinente as acessões, acréscimos e benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias que porventura tenham introduzido na unidade autônoma, cabendo-lhes nesse caso, pagar diretamente a instituição seguradora a diferença de prêmio correspondente à citada majoração.

**ART.65º** Ocorrido o sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a Assembléia se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos os quais ficarão investidos de poderes para: **a)** receber a indenização e depositá-la, em nome do Condomínio, no estabelecimento bancário designado pela Assembléia; **b)** abrir concorrência para reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à Assembléia Geral, para a devida deliberação; **c)** acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos junto aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de sua fração ideal, salvo se a minoria recusar-se de fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos, na forma da Lei.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Pela maioria que represente, pelo menos 2/3 do total de unidades isoladas, poderá a Assembléia deliberar que o edifício não seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos, na razão de suas respectivas frações ideais do terreno.

**ART.66º** Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) do edifício, recolhido o seguro, proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas. Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção das suas frações ideais.

**ART.67º** Passam a fazer parte integrante e complementar desta Convenção, como se dela expressamente constassem, os artigos 14 a 18 da Lei 4.591/64, cujos dispositivos, por constituírem preceitos legais imperativos, serão, em caso de ocorrência das hipóteses neles citadas, fielmente cumpridas pelos condôminos. .

**CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO – DA**

**CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA ART.68º** Fica instituído, com a presente Convenção, o Fundo de Reserva, a ser formado com recursos provenientes de arrecadação do percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor das contribuições de Condomínio, cobrável simultaneamente com as mesmas, ficando estipulado que o seu valor total acumulado não poderá ultrapassar de 20% (vinte por cento) o montante da receita anual, caso em que o excesso eventualmente verificado deverá ser levado à crédito do exercício financeiro subsequente. A receita do fundo de reserva será aplicada em conta especial, no Banco, em nome do Condomínio, e movimentada pelo Síndico e Sub-síndico com autorização do Conselho Consultivo. **ART.69** As despesas não previstas no orçamento (emergenciais) poderão utilizar o fundo de reserva até 50% com a autorização do Conselho Consultivo. Acima de 50%, deverá ser convocada uma Assembléia Geral Extraordinária, para autorização. **CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO - DAS PENALIDADES – ART.70º** Os condôminos em atraso com os pagamentos das respectivas contribuições pagarão os juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês sobre o valor atualizado, contados a partir da data do vencimento e, ainda, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da quota em atraso atualizada, aumentando-se tal multa para 20% (vinte por cento) se a mora ultrapassar 30(trinta) dias, sujeitando-se, ainda, o condômino faltoso, ao ajuste de seu débito, segundo a inflação, conforme a legislação em vigor, tudo em benefício do Condomínio e sem prejuízo de cobrança judicial. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso de cobrança judicial do débito relativo a cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias, ou de multas aplicadas pelo Síndico, o infrator ficará ainda sujeito ao pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios. **ART.71º** Além das penas cominadas em lei, fica, ainda, o condômino que, transitoriamente ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, ou, ainda, infringir qualquer das disposições da Lei nº 4.591/64 e desta Convenção, sujeito à multa correspondente de até 5 (cinco) vezes o valor do salário mínimo, sem prejuízo das demais conseqüências, cíveis ou criminais, do seu ato. As penalidades serão cobradas através de recibo próprio ou juntamente com a cota ordinária ou extraordinária do condomínio, a critério do Síndico e Conselho Consultivo. Será de inteira responsabilidade da administradora do Hotel o descumprimento às normas Condominiais praticados pelos hóspedes do Hotel, devendo, inclusive, arcar com a multa estabelecida neste artigo. **ART.72º** A multa será imposta e cobrada pelo Síndico, sendo cabível o recurso do interessado para a Assembléia Geral. A persistência na continuação da infração autorizará a aplicação de multas sucessivas diárias até que cesse o fato gerador da infração. **CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS - ART.73º** Fica criado pela presente Convenção um FUNDO ESPECIAL DE IMPLANTAÇÃO a ser utilizado para suprir as áreas comuns do condomínio de bens duráveis que não fazem parte do Memorial Descritivo. Sempre que se fizer necessário haverá divisão entre todos do valor a ser utilizado em futuras implantações que serão rateados entre o total de cotas qual seja 545.19 e serão especificadas nas cobranças efetuadas. Esse fundo será administrado pela Administração Condominial e gerido pela administração. Haverá um balancete específico para o fundo ora implantado. **ART.74º** É facultativo à Construtora Colméia Ltda. ou à empresa por ela designada, em caráter definitivo e irrevogável, colocar e manter no prédio uma placa em bronze ou outro metal, alusivas ao empreendimento e à sua construção, em locais por ela escolhidos. **ART.75º** A tolerância quanto a alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento das obrigações estipuladas neste instrumento ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constantes, não importará em novação ou cancelamento das penalidades, podendo estas serem aplicadas, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. **PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O disposto neste artigo prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das penalidades ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente. **PARÁGRAFO SEGUNDO** - Fica entendido, outrossim, que a ocorrência de uma ou mais hipóteses previstas neste artigo ainda que com a repetição referida no parágrafo primeiro não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta Convenção, as quais, permanecerão integralmente em pleno vigor como se nenhum favor houvesse incorrido. **ART.76º** A eventual concessão de algum direito especial a determinado condômino será sempre a título precário, podendo ser revogado a qualquer tempo, pela administradora com prévia comunicação ao Síndico ou Conselho Consultivo. **ART.77º** Às áreas onde estiverem instalados os equipamentos e máquinas somente terão acesso os membros da Administração Condominial, os empregados da manutenção do Condomínio, da Administradora e responsáveis pela limpeza e conservação

das mesmas, adotando-se igual determinação às demais partes que por sua natureza não devem ser usadas senão por pessoas ligadas à administração, tais como: lavanderia, portaria, recepção, sala de administração, sala de PABX, compartimento para medidores, depósitos, casa de bombas, etc. **PARÁGRAFO ÚNICO** - O Síndico, após ouvido o Conselho Consultivo, poderá ampliar ou reduzir as áreas a que se refere o “caput” deste artigo, estabelecendo, inclusive, as normas de seu uso e limitação das pessoas que a elas terão acesso. **ART.78º** É vedada a entrada nas dependências, sem licença da administradora, por determinação do Síndico, de cobradores, ofertantes de coisas e serviços, vendedores ambulantes, solicitantes e pedintes de qualquer natureza, de pessoas com fim de angariar donativos e misteres semelhantes, compradores de coisas usadas, jornais, garrafas, etc. **ART.79º** Os condôminos, quando venderem, prometerem vender, cederem ou prometerem ceder, ou por qualquer forma, transferirem a posse, uso e gozo de suas unidades, farão constar obrigatoriamente, nos respectivos contratos, cláusulas que obriguem o locatário, adquirente ou cessionário, seus familiares, dependentes, prepostos, empregados e visitantes, a cumprir integralmente, as disposições da presente Convenção de Condomínio e Regulamento Interno, enviando cópia da escritura de venda à Administradora para dar conhecimento do novo proprietário condômino e seu endereço. Sem o que será responsável pelas despesas e taxas em atraso. **ART.80º** A presente Convenção, registrada no Cartório do Ofício do Registro de Imóveis, aplica-se a todos os condôminos e pessoas que a qualquer título, residam ou venham a residir no condomínio, inclusive as respectivas famílias, empregados ou prepostos, os quais se obrigam a observá-la e cumpri-la fielmente por si, seus herdeiros e sucessores, ficando estabelecido que a alteração parcial dos seus preceitos só poderá efetivar-se por decisão da Assembléia tomada por maioria de 2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos, ressalvadas as hipóteses de quorum especial previstas nesta convenção. **ART.81º** Todos os proprietários que não estejam no pool hoteleiro terão direito a um desconto no SPA e restaurantes sendo que o percentual será definido pelo Conselho Consultivo e Administração. No entanto, quando utilizar a linha externa do PABX, pagará as mesmas tarifas da operadora local, sem taxas. **ART.82º** Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais disciplinam a matéria, especialmente a Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964. **ART.83º** Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, derivem da celebração desta Convenção e do Regulamento Interno, ou da aplicação dos seus preceitos.

Fortaleza, 01 de fevereiro de 2000