

MINUTA DA FUTURA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**BACCO**  
WINE HEAVEN

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Pelo presente instrumento particular, em conformidade com as Leis nºs 10.406/2002 e 4.591/1964 e pelas demais disposições aqui constantes, fica estabelecida pela incorporadora, a empresa SPE **BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.270.620/0001-89, com sede na Rua Emilio Conci nº 203, bairro Humaitá, sala 02, anexo 01, no município de Bento Gonçalves/RS, CEP: 95.705-058, a Convenção de Condomínio do "**BACCO WINE HEAVEN**", a qual se obrigarão e se subordinarão seus sucessores, assim considerados os Adquirentes de Unidades Autônomas Apartamentos e das Unidade de Serviços (Restaurante, Wine Bar, Espaço de Eventos e Salas de Spa) e todos aqueles que ingressarem no âmbito do Condomínio.

### DEFINIÇÕES

Para melhor compreensão desta Minuta de Convenção são adotadas as designações e definições abaixo, as quais, quando utilizadas no singular ou no plural, em letra maiúscula, negritada ou não, têm o sentido particular que ora lhes é atribuído:

- (1) **Administradora** - é a empresa contratada para administrar o Condomínio, prestando serviços de administração condominial e serviços de hotelaria;
- (2) **Áreas Comuns de Uso Exclusivo** - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos deferidos, respectivamente ao uso exclusivo de cada uma das Unidades "Restaurante", "Wine Bar", "Espaço de Eventos" e "Salas de Spa", bem como das Unidades Autônomas Apartamentos, conforme previsto nesta Convenção, devendo as despesas delas decorrentes serem suportadas pelo respectivo Condômino ou por quem delas se serve. Da mesma forma, eventuais receitas advindas das Áreas Comuns de Uso Exclusivo serão revertidas ao respectivo Condômino, ainda que em conta corrente aberta em nome do Condomínio Geral, sendo que se beneficiarão desses recursos apenas os Condôminos ou a Administradora nos termos estabelecidos em contrato.
- (3) **Assembleia Geral de Condôminos** (ou "Assembleia Geral") - é a reunião através da qual os condôminos podem manifestar suas opiniões e deliberar sobre os assuntos constantes na ordem do dia. A Assembleia Geral tem atribuição deliberativa quando decide assuntos administrativos e legislativa quando cria normas. A Assembleia Geral terá caráter especial (quando realizada durante as obras e quando da instalação do Condomínio), ordinário ou extraordinário e, dentro desse caráter, poderá ser de natureza ampla (alcançando todos os Condôminos). A expressão "Assembleia" indicará qualquer tipo de Assembleia.
- (4) **Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso** - é a reunião a ser realizada pela Administradora com os Condôminos, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, visando a

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

deliberação de taxa de administração e valor para custeio das despesas iniciais da operação do empreendimento.

- (5) Assembleia Geral de Instalação de Condomínio - é a reunião de Condôminos que será realizada em até 90 (noventa) dias após a expedição do auto de conclusão do empreendimento.
- (6) Central de locações - é o aplicativo que será utilizado pela Administradora para gerir e administrar as locações de curta temporada das Unidades Autônomas Apartamentos, tais locações possuirão regras pré-estabelecidas, que deverão ser observadas, obrigatoriamente, por todos os Condôminos.
- (7) Condomínio (ou "Empreendimento") - é o empreendimento imobiliário a ser construído na Rua das Videiras, nº 1.791 - Linha Baú, na cidade de Garibaldi, Estado do Rio Grande do Sul.
- (8) Condômino - é o proprietário, o titular de direitos aquisitivos ou o titular de direitos reais sobre as Unidades Autônomas Apartamentos.
- (9) Convenção de Condomínio - é o instrumento jurídico que reúne as normas reguladoras do Condomínio, de forma a conjugar a liberdade individual dos Condôminos e as restrições impostas pelas normas legais e contratuais que normatizam o uso coletivo e sua destinação específica.
- (10) Partes Comuns Gerais - são consideradas as áreas, partes, instalações, bens e equipamentos de uso geral de todos os Condôminos e Usuários, tais a Área de Preservação Permanente (APP), as fundações, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, 50 vagas de estacionamento situadas aos fundos do Clube de Lazer, pórtico, áreas de circulação de pedestres, áreas de circulação de veículos, áreas verdes, portaria, DML, subestação, quadro DG, castelo d'água, casa de bombas, depósito de lixo (coberto), Guarita, Recepção, Sala de Administração, circulações, escadas, depósito de lixo, bicicletário, vestiários dos funcionários, refeitório dos funcionários, rouparia, sala de manutenção, Lounge, Lobby, Fitness Interno, Fitness Externo, Espaço de Jogos, Coliving, Espaço Kids, Piscina, Ofurô, Sauna, Deck Coberto, Terraço Piscina, vestiários dos hóspedes e casa de máquinas bem como tudo o mais que por sua própria natureza ou função, seja de uso comum do Condomínio.
- (11) Regimento Interno - é o conjunto de regras de utilização para fins de locação de curta temporada das Unidades Autônomas Apartamentos, por meio da Central de Locações.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(12) Unidades Autônomas Apartamentos - são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como "Apartamento" do *BACCO WINE HEAVEN*.

(13) Unidades Autônomas de Serviços - são as partes de propriedade autônoma e exclusiva identificadas como "Restaurante", "Wine Bar", "Espaço de Eventos" e "Salas de Spa".

(14) Usuário / Ocupante - é a pessoa que a qualquer título detém, temporariamente, a posse das Unidades Autônomas Apartamentos e/ou áreas comuns, sem *animus dominus*, bem como que utiliza os serviços existentes ou postos à disposição no âmbito do Condomínio.

### CAPÍTULO I DO TERRENO

Art. 1º. O empreendimento objeto da presente Convenção de Condomínio, denominado *BACCO WINE HEAVEN*, será construído sobre o imóvel localizado na cidade de Garibaldi/RS, na Rua das Videiras, nº 1.791 - Linha Baú, matriculado sob o nº 19.693, Livro 2 - RG, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Garibaldi/RS, e será regido pelas disposições atinentes, em especial as Leis nºs 10.406/02 e 4.591/64, e pela presente Convenção que regulará as relações condominiais, sob seus diversos aspectos.

§ único - O empreendimento será construído sobre o terreno abaixo descrito e caracterizado, objeto da matrícula supramencionada:

UM TERRENO RURAL, parte dos lotes nºs 06 e 07 da Linha Garibaldi Nova, neste município de Garibaldi/RS, com a área superficial de 44.578,44m<sup>2</sup> (Quarenta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito metros e quarenta e quatro décimos quadrados) sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por uma linha irregular acompanhando o eixo da estrada Picada Baú, por 258,03m com área remanescente de Elisabet Peron Mejolaro e outros; ao SUL, por 161,25m com a Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária EMBRAPA; a LESTE, por uma linha irregular acompanhando a cerca existente por 185,58m com a área remanescente de Elisabet Peron Mejolaro; e, a OESTE, por 379,50m com o lote nº 05 de Herdeiros de Adelino Sartori, atualmente João Sartori.

Art. 2º. O Condomínio *BACCO WINE HEAVEN* compreende a totalidade do conjunto arquitetônico, com seu terreno e suas edificações, projetadas com fins especiais de utilização, sobre um terreno indiviso, incluindo suas partes integrantes, acessórias e pertences, cujas áreas foram calculadas segundo as normas da NBR-12.721, a saber:

- a. partes de propriedade e uso comuns;
- b. partes de propriedade comum e uso exclusivo de determinadas unidades;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- c. partes de propriedade autônoma e exclusiva (as Unidades Autônomas Apartamentos e Unidades Autônomas de Serviços),

Art. 3º. O *BACCO WINE HEAVEN* é composto por 372 (trezentas e setenta e duas) Unidades Autônomas Apartamentos, distribuídas em 07 (sete) Blocos dispostos ao longo do terreno, e de 04 Unidades Autônomas de Serviços, localizadas no "Clube de Lazer", sendo elas o "Restaurante", o "Wine Bar", o "Espaço de Eventos" e as "Salas de Spa".

### CAPÍTULO II

#### DA DESTINAÇÃO DAS DIVERSAS ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

Art. 4º. As unidades autônomas terão as seguintes destinações:

I - As Unidades Autônomas Apartamentos possuem destinação hoteleira, sendo certo que o proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre ditas unidades, estará sujeito às regras da Central de Locações, estabelecida no Anexo II – Regimento Interno desta Convenção, a qual será administrada e gerida exclusivamente pela Administradora.

II - As Unidades Autônomas de Serviços possuem destinações específicas, sendo certo que o proprietário, promissário comprador, cessionário de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre ditas unidades poderá explorá-las diretamente, de acordo com seus usos e finalidades específicas, a saber:

Restaurante: a utilização da Unidade Autônoma "Restaurante" é destinada especificamente a prestação de serviços gastronômicos tanto aos Condôminos quanto ao público em geral, podendo, inclusive, receber eventos, tais como casamentos, formaturas, convenções, dentre outros, desde que respeitados os limites desta Convenção.

Wine Bar: a utilização da Unidade Autônoma "Wine Bar" é reservada especificamente a exploração econômica de "Lounge Bar", destinada tanto aos Condôminos quanto ao público em geral, podendo, inclusive, operar produção artesanal de vinhos e espumantes, desde que respeitados os limites desta Convenção.

Espaço de Eventos: a utilização da Unidade Autônoma "Espaço de Eventos" é destinada especificamente à realização de eventos diversos, tais como casamentos, formaturas, convenções, dentre outros, desde que respeitados os limites desta Convenção.

Salas de Spa: a utilização da Unidade Autônoma "Salas de Spa" é designada especificamente à prestação de serviços de relaxamento e bem-estar tais como massoterapia, aromaterapia, dentre outros, desde que respeitados os limites desta Convenção.

### CAPÍTULO III

**BACCO**  
WINE HEAVEN

h

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DAS ÁREAS COMUNS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 5º. O *BACCO WINE HEAVEN* terá natureza precipuamente hoteleira, caracterizada pela destinação de suas Unidades Autônomas Apartamentos à exploração de locações de curta temporada (inferior à 90 dias), por meio da Central De Locações, a ser administrada e gerida pela Administradora com exclusividade, sendo certo que a Administradora também prestará os Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria.

Art. 6º. As Áreas Comuns terão seu uso cedido à Administradora, a título gratuito, a fim de que esta possa prestar os Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria e àqueles que lhe sejam acessórios.

Art. 7º. Não obstante a destinação hoteleira do *BACCO WINE HEAVEN*, aos proprietários, promissários compradores, cessionários de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhes atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre as Unidades Autônomas Apartamentos, será permitida a utilização direta das respectivas unidades de sua titularidade, respeitadas as normas da presente Convenção e a destinação hoteleira do empreendimento.

### CAPÍTULO IV

#### DAS ÁREAS DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO

##### Seção I

##### Das Áreas Comuns do Empreendimento

Art. 8º. As áreas e coisas de uso comum são indivisíveis e inalienáveis destacadamente das unidades autônomas e insuscetíveis de uso exclusivo pelos Condôminos, nos termos do Art. 1.331, Parágrafo Segundo, do Código Civil Brasileiro, observadas ainda as demais restrições desta convenção.

Art. 9º. Aplicam-se aos Ocupantes das unidades autônomas, a qualquer título, as disposições relativas ao uso e destino das partes comuns e exclusivas, bem como, em geral e no que couber, o estabelecido nesta Convenção.

Art. 10º. São Áreas Comuns do *BACCO WINE HEAVEN*: o terreno onde será construído o empreendimento, as fundações, jardins, as fachadas, os 50 (cinquenta) boxes localizados no térreo da edificação "Clube de Lazer", com acesso pela Rua das Videiras, e tudo que, por sua natureza e por seus fins, se destine a servir indistintamente a todas as unidades do empreendimento.

Art. 11º. Integram, também, os bens do Condomínio, as instalações, máquinas, aparelhos, equipamentos e instrumentos, que: (i) eventualmente não sejam suficientemente indicados quando da instalação do Condomínio, mas que fisicamente existam; e, (ii) sejam adquiridos

h

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

posteriormente à instalação do Condomínio, a fim de substituir, complementar ou ampliar os anteriormente existentes.

§ único – As floreiras edifício são consideradas elementos de fachada, para todos os fins e efeitos de direito, em especial o Art. 1.336 do Código Civil Brasileiro.

### Seção II

#### Das Áreas Comuns de Uso Exclusivo das “Unidades Autônomas de Serviços”

Art. 12º. São Áreas Comuns de Uso Exclusivo de cada Unidade Autônomas de Serviço, a serem utilizadas na forma prevista nesta Convenção:

- a) A cozinha industrial, o terraço contíguo ao Restaurante e a área externa de mesas do Restaurante, são áreas comuns de uso exclusivo do Restaurante;
- b) O Wine Garden, o Rooftop e a área contígua de mesas ao Wine Bar, são áreas comuns de uso exclusivo do Wine Garden;
- c) A área de pilotis destinado a manobrista, o Coworking, as Salas de Reunião 1, 2 e 3, o Terraço acima do Restaurante e o Sky Bar, são áreas comuns de uso exclusivo do Espaço de Eventos.

### Seção III

#### Das Áreas Comuns de Uso Exclusivo das “Unidades Autônomas Apartamentos”

Art. 13º. São Áreas Comuns de Uso Exclusivo das Unidades Autônomas Apartamentos, a serem utilizadas na forma prevista nesta Convenção, os 372 (trezentos e setenta e dois) boxes de estacionamento condominiais, localizados nas proximidades dos Blocos 01 a 07.

### Seção IV

#### Do Uso dos Boxes de Estacionamento Condominiais

Art. 14º. Todos os 422 (quatrocentos e vinte e dois) boxes de estacionamento componentes do empreendimento, são simples, com capacidade para 01 (um) veículo de passeio e são condominiais, sendo que:

- a. Os 50 (cinquenta) boxes localizados no térreo do “Clube de Lazer”, com acesso pela Rua das Videiras, serão destinados ao uso comum dos Condôminos do empreendimento, bem como dos usuários e visitantes das Unidades Autônomas de Serviços; e,
- b. Os 372 (trezentos e setenta e dois) boxes localizados nas proximidades dos Blocos 01 a 07, com acesso pela Rua das Videiras, serão destinados ao uso exclusivo dos Condôminos e/ou Ocupantes das Unidades Autônomas Apartamentos.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ único: Os boxes de estacionamento referidos na alínea "b" do Art. 14. supra, serão de uso rotativo e serão geridos pela Administradora.

### CAPÍTULO V DAS ÁREAS PRIVATIVAS DO EMPREENDIMENTO

Art. 15°. As áreas privativas do Condomínio estão devidamente descritas no Anexo I desta Convenção.

### CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

#### Seção I Dos Órgãos

Art. 16°. São órgãos administrativos do Condomínio:

- (a) Síndico;
- (b) Administradora;
- (c) Conselho Fiscal e Consultivo; e,
- (d) Assembleia Geral.

#### Seção II Do Síndico

Art. 17°. O Síndico será eleito em Assembleia Geral, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito. Tal regra também se aplicará aos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

§ primeiro: O Síndico será pessoa jurídica especializada em condomínios com destinação hoteleira, podendo ser, preferencialmente, a própria Administradora.

§ segundo: A Administradora, por força de determinação da Instituidora, será a primeira síndica do empreendimento.

§ terceiro: O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes em Assembleia, especialmente convocada para este fim, consoante disposto no artigo 1.349 do Código Civil Brasileiro.

§ quarto: O Síndico se comprometerá a tratar de forma adequada os dados pessoais dos Condôminos, funcionários e demais titulares que ingressarem no âmbito do Condomínio, em atendimento à Lei 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados) e demais determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ quinto: Com a finalidade de atender ao previsto no § quarto anterior, o Síndico adotará medidas e ferramentas de segurança para registro das operações de tratamento dos dados pessoais coletados e armazenados, fornecendo informações claras e acessíveis aos titulares a respeito da finalidade do tratamento dos dados, podendo inclusive subcontratar terceiros para intermediar operações de tratamento de dados, ficando responsável por capacitar e treinar as pessoas naturais ou jurídicas que realizarão tais operações.

§ sexto: É proibido ao Síndico interferir, direta ou indiretamente, na rotina administrativa e operacional desenvolvida pela Administradora, quando esta não exercer a posição de Síndica.

§ sétimo: São funções do Síndico, que serão desenvolvidas com recursos condominiais:

- a. representar ativa e passivamente o Condomínio, em juízo ou fora dele e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições legais e desta Convenção, salvo nas hipóteses do art. 1.348, Parágrafos Primeiro e Segundo, do Código Civil Brasileiro e naquelas previstas nesta Convenção, podendo, para tal fim, constituir advogado, outorgando-lhe os poderes da cláusula *ad judicium* e outros que se fizerem necessários;
- b. praticar atos administrativos se, e quando previstos nesta Convenção, agindo sempre em harmonia com os interesses gerais do Condomínio;
- c. defender os interesses condominiais gerais, cumprindo e fazendo cumprir a Convenção, bem assim as regulares deliberações tomadas em Assembleia;
- d. apresentar o orçamento anual relativo ao ano civil subsequente, realizado pela Administradora, iniciando-se em 1º de janeiro de cada ano e encerrando-se no dia 31 de dezembro do mesmo ano;
- e. realizar o encaminhamento aos Condôminos das quotas condominiais acompanhada da demonstração mensal das despesas elaborada pela Administradora, contendo as despesas efetuadas, acompanhadas da documentação correspondente, a qual deverá estar arquivada no Condomínio;
- f. submeter à aprovação do Conselho Fiscal e Consultivo, as despesas extraorçamentárias necessárias diante de situações que envolvam risco de vida, exigências legais, manutenção da solidez e segurança da edificação, salvo se emergenciais;
- g. receber e dar quitação em nome do Condomínio, quando não tiver transferido tal atribuição a terceiros;
- i. fiscalizar a manutenção dos registros e documentos necessários à administração do Condomínio, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos aos seus sucessores;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- l. providenciar, quando necessário, termos de abertura e encerramento de livros condominiais que, com os demais documentos, deverão ser guardados durante o prazo legal, seja para verificação contábil, seja para fiscalização em geral;
- m. convocar ou fiscalizar a convocação de Assembleia Geral Ordinária e/ou Extraordinária, bem como reunião de Conselho Fiscal e Consultivo, expedindo ou determinando que sejam: (I) expedidas as respectivas convocações; e, (II) registradas e encaminhadas aos Condôminos as respectivas atas;
- n. tomar medidas competentes para solução de casos não previstos expressamente na lei ou nesta Convenção, por si ou através da contratação de serviços administrativos ou de consultoria de terceiros, mediante prévia aprovação da Administradora e, quando o caso, da Assembleia Geral;
- o. prestar à Assembleia Geral contas da sua gestão acompanhadas da documentação respectiva e, oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- p. nomear prepostos para representá-lo em eventuais audiências em que o Condomínio seja parte e das quais não possa se fazer presente.

§ oitavo: A remuneração do Síndico, quando não for investida no cargo a própria Administradora, será fixada pela Assembleia Geral Ordinária que o eleger, pelo período respectivo.

### Seção III Da Administradora

Art. 18º. O Condomínio, tendo em vista a sua destinação específica, precipuamente hoteleira, contará com **Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria**, a serem administrados e/ou geridos pela Administradora, e que serão disponibilizados aos Condôminos e/ou Usuários das unidades autônomas, conforme disposto na presente Convenção.

Art. 19º. A Administradora, escolhida pelo Síndico e aprovada em Assembleia Geral, ressalvado o disposto no Capítulo XII desta Convenção, será contratada mediante contrato específico para prestar os **Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria**.

Artigo 20º. Obrigatoriamente, a Administradora contratada deverá prestar os seguintes **Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria**, a saber:

- a) Administração condominial;
- b) Manutenção, limpeza e conservação das áreas comuns condominiais;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- c) Manutenção preventiva dos equipamentos condominiais;
- d) Portaria, recepção/concierge e segurança 24 horas; e,
- e) Atividades de marketing e gestão da Central de Locações das Unidades Autônomas Apartamentos.

§ primeiro: Os serviços supra elencados são de custeio obrigatório por todos os Condôminos por intermédio da quota condominial ordinária.

§ segundo: Além dos Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria de caráter obrigatório acima elencados, a Administradora prestará também, de maneira direta ou indireta, seja mediante terceirização ou parcerias, outros serviços cuja contratação pelos Condôminos e/ou Ocupantes das unidades será opcional, na modalidade *pay-per-use*, mediante solicitação. Tais serviços, embora prestados em âmbito condominial, serão cobrados diretamente do Condômino e/ou Usuário tomador do serviço, sendo estes, mas não somente:

- a) Serviço de limpeza e arrumação diária dos Apartamentos;
- b) Serviço de lavagem e troca de roupa de cama e roupa de banho dos Apartamentos;
- c) Serviço de café da manhã e alimentação;
- d) Serviços de bem-estar;
- e) Serviços de traslado;
- f) Locação de equipamentos;
- g) Outros serviços complementares de natureza hoteleira.

§ terceiro: A utilização direta das Unidades Autônomas Apartamentos por parte dos Condôminos ficará condicionada ao pagamento à Administradora, de taxa de serviços hoteleiros, correspondente a até 10% (dez por cento) do valor da diária praticada no momento da utilização para a correspondente tipologia da Unidade Autônoma Apartamento, e se dará sempre de acordo com a sua destinação e respeito às estipulações do Regimento interno e da Central de Locações (Anexo II).

Art. 21º. Caberá à Administradora, com exclusividade, a gestão da Central de Locações, cujas regras de funcionamento são estipuladas no Regimento Interno (Anexo II) que integra a presente Convenção de Condomínio.

Art. 22º. A Administradora se compromete em dar o adequado tratamento aos dados sob sua responsabilidade em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e regulamentos afins.

### Seção IV Do Conselho Fiscal e Consultivo

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Artigo 23º.** Quando da eleição do Síndico, a Assembleia Geral Ordinária elegerá os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, os quais terão mandato de 02 (dois) anos e será formado por 06 (seis) conselheiros.

§ único: No caso de vacância do cargo de conselheiro, o Síndico deverá convocar Assembleia para eleição dos substitutos, que completarão o mandato dos substituídos.

**Artigo 24º.** Compete ao Conselho Fiscal e Consultivo Central:

- a. atuar como órgão consultivo, auxiliando o Síndico e a Administradora na solução dos problemas do Condomínio, opinando nas divergências;
- b. atuar como órgão fiscal do Síndico, dando parecer sobre as contas do Síndico, conferindo-as ou sugerindo a contratação de auditoria externa especializada;
- c. dar parecer e autorizar despesas extraordinárias, na forma prevista nesta Convenção;
- d. julgar, em grau de recurso, a pedido do interessado, o cabimento das multas ou outras penalidades impostas pelo Síndico;

**Artigo 25º.** O Conselho Fiscal e Consultivo elegerá seu Presidente e registrará, em livro próprio, as deliberações tomadas em suas reuniões.

§ primeiro: O Conselho Fiscal e Consultivo deverá se reunir, obrigatoriamente, 01 (uma) vez ao ano para principalmente analisar a proposta orçamentária anual e a prestação de contas do Síndico e da Administradora. Outras reuniões poderão ser realizadas se e quando necessário, a critério do Presidente do Conselho Fiscal e Consultivo, do Síndico ou da Administradora.

§ segundo: As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal e Consultivo, pelo Síndico ou pela Administradora, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, devendo aquele que promoveu a convocação organizar a respectiva ordem do dia. Das reuniões do Conselho Fiscal e Consultivo poderão participar, além do Síndico e da Administradora, se convidados, técnicos ou contadores com o intuito de assessorar seus membros no cumprimento de suas funções. A Administradora deverá providenciar todo material de expediente que o Conselho Fiscal e Consultivo necessitar para a convocação e realização de suas reuniões.

**Artigo 26º.** Nas reuniões do Conselho Fiscal e Consultivo as decisões serão tomadas pelo voto aberto da maioria simples dos conselheiros presentes.

§ único: Ao final das deliberações será lavrada Ata, a ser assinada pelos presentes, devendo ser encaminhada cópia da respectiva Ata ao Síndico e à Administradora, no prazo de 10 (dez) dias, para que esses tomem conhecimento das decisões proferidas.

### Seção V

**BACCO**  
WINE & BEVER

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### Das Assembleias Gerais

Art. 27º. Os Condôminos reunir-se-ão em Assembleia Geral Ordinária ou Extraordinária do Condomínio, nelas votando e/ou deliberando por si, seus representantes legais ou procuradores.

§ primeiro: As Assembleias Gerais tratarão dos assuntos de interesse da totalidade dos Condôminos.

§ segundo: A Assembleia Geral deliberará sobre a destituição ou eleição do Síndico e dos membros do Conselho Fiscal e Consultivo.

§ terceiro: Em quaisquer das Assembleias, as deliberações serão tomadas por maioria simples, salvo na hipótese em que seja necessário quórum qualificado, segundo a Lei ou esta mesma Convenção.

§ quarto: Nas Assembleias Gerais do Condomínio, os votos dos Condôminos serão tomados em função da fração ideal de terreno atribuída a cada uma das Unidades Autônomas Apartamentos de que são titulares.

§ quinto: Em havendo condições técnicas e observadas as condições previstas nessa Convenção, as Assembleias poderão ser realizadas de forma virtual, por meio de plataformas e/ou aplicativos de participação remota, devendo a convocação informar tal fato aos Condôminos, bem como orientar quanto aos procedimentos que deverão ser adotados por estes, para que dela possam participar e votar por sistema virtual, admitindo-se também que a Assembleia possa ocorrer de forma híbrida, mediante comparecimento físico e virtual. Nestes casos, a Administração do Condomínio ficará isenta de responsabilidades quanto a eventuais problemas técnicos de cada Condômino, que inviabilizem ou dificultem a participação de forma remota às reuniões.

§ sexto: Além das hipóteses previstas em Lei e nesta Convenção, será exigida maioria qualificada de:

- a) Maioria dos Condôminos proprietários de Unidades Autônomas Apartamentos para a realização de benfeitorias úteis e inovações no edifício;
- b) Maioria que reúna pelo menos de 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o Condomínio, para decidir sobre sua reconstrução ou venda, em caso de destruição total;
- c) Maioria que reúna pelo menos de 2/3 (dois terços) para aprovar construções ou alterações que visem alterar o destino das partes comuns e o direito de propriedade condominial;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- d) Da destituição do Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio, em que será exigido o voto da maioria absoluta dos presentes em assembleia especialmente convocada para este fim;
- e) Maioria que reúna pelo menos 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, para alteração da presente Convenção, de aprovação e alteração do Regimento Interno do Condomínio (Anexo II), de aprovação de obras voluptuárias, aprovação de mudança de uso de determinadas áreas comuns, respeitados os termos dos contratos firmados com terceiros.; e,
- f) Maioria qualificada ou unanimidade, para as deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra forma.

§ sétimo: No que diz respeito a realização de obras no edifício, além do previsto nesta Convenção, deverão ser observadas as regras constantes no artigo 1.341 do Código Civil Brasileiro.

§ oitavo: Para autenticidade das deliberações das Assembleias, haverá dois livros: o de Presenças e o de Atas com termos de abertura e encerramento subscritos pelo Conselho Fiscal e Consultivo competente, por um dos seus membros, que rubricará as folhas.

Art. 28º. Além do disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Art. 27 antecedente, a Assembleia Geral Ordinária, reunir-se-á anualmente em data a ser fixada pelo Síndico, nunca ultrapassando 12 (doze) meses da data de realização da Assembleia Geral Ordinária anterior, com o intuito de:

- a) Fixar o orçamento do Condomínio, votando as verbas de manutenção e conservação;
- b) Fixar os valores dos seguros;
- c) Fixar o limite dos Fundos de Reserva;
- d) Apreciar e votar as contas do Síndico;
- e) Eleger os membros do Conselho Fiscal e Consultivo; e,
- f) Resolver soberanamente sobre as questões de interesse comum, reclamações e dúvidas suscitadas por qualquer interessado, condômino ou não.

§ primeiro: Se o Síndico não fixar a data da Assembleia Geral Ordinária dentro do prazo de 12 (doze) meses, da data de realização da Assembleia Geral Ordinária anterior,  $\frac{1}{4}$  (um quarto) dos Condôminos poderá fazê-lo.

§ segundo: Salvo quando exigido "quórum especial", a Assembleia Geral Ordinária se reunirá em primeira convocação, deliberando por maioria de votos dos condôminos presentes, que representem no mínimo a metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com os presentes em qualquer número.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ terceiro: Quando exigido "quórum especial" previsto em Lei ou nesta Convenção, a Assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o Presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:

- I. Sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;
- II. Fiquem expressamente convocados os presentes e sejam, obrigatoriamente, convocados os Condôminos ausentes, na forma prevista em convenção;
- III. Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da Assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;
- IV. Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.

§ quarto: Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos Condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.

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

§ sexto: As Assembleias serão presididas por um Condômino, especialmente aclamado, o qual deverá escolher entre os presentes o Secretário, que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio. É defeso ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia.

Art. 26º. As Assembleias Extraordinárias poderão se dar a qualquer tempo por iniciativa do próprio Síndico, quando for o caso, ou ainda dos Condôminos que reúnam pelo menos 1/4 (um quarto) das frações ideais do Condomínio, afixando-se cópia da convocação internamente em local de trânsito dos Condôminos, sem prejuízo de envio de correspondência para os Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos, a qual deliberará somente sobre os assuntos para a qual tenha sido convocada.

§ único: Os Condôminos deverão manter sempre atualizados os seus endereços perante a Administradora, sob pena de responderem por sua falta e consequências, com exoneração daquelas e do Condomínio de qualquer responsabilidade.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 29º. As Assembleias deverão ser convocadas com antecedência mínima de 08 (oito) dias, por carta circular entregue sob protocolo ou então pelo Correio com Aviso de Recebimento (AR), para sua realização, em dia, hora e local indicados na mesma circular, em primeira convocação, com a presença da maioria absoluta dos Condôminos e, em segunda convocação, meia hora mais tarde do mesmo dia, com qualquer número, devendo ambas as convocações constarem da mesma circular.

§ primeiro: Não poderão votar nas reuniões os Condôminos em atraso com suas contribuições de qualquer espécie para com o Condomínio.

§ segundo: Nenhum Condômino poderá votar nas Assembleias para a aprovação de seus próprios atos ou interesses particulares, assim como o Síndico na aprovação de suas contas.

Art. 30º. As deliberações das Assembleias obrigam a todos os Condôminos, independentemente do seu comparecimento e de seu voto, cumprindo ao Síndico, quando for o caso, executá-las e fazê-las cumprir.

§ único: Das atas lavradas serão enviadas cópias, em até 20 (vinte) dias da data da realização da Assembleia, a todos os Condôminos.

Art. 31º. Quando as Assembleias forem convocadas pelos Condôminos ou a pedido de qualquer deles e em sendo as suas pretensões rejeitadas pela Assembleia, as despesas decorrentes da sua realização correrão por conta exclusiva daqueles, devendo satisfazê-las quando lhes forem apresentadas as contas pelo Síndico.

Art. 32º. Para autenticidade das decisões das Assembleias existirão dois livros, com termos de abertura, rubricados em todas as suas folhas pelo Presidente da Assembleia, e termo de encerramento, na ocasião oportuna.

§ primeiro: Os livros, aludidos neste artigo, serão destinados a receber a assinatura dos presentes e a lavratura das atas respectivas.

§ segundo: É permitido o uso de livros eletrônicos ou até mesmo a digitalização dos livros físicos, desde que obedeçam às obrigatoriedades acima previstas.

### CAPÍTULO VII DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

#### Seção I Do Orçamento

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

**Art. 33º:** A Administradora, considerando que atuará como administradora e gestora do empreendimento, em conjunto com o Síndico (quando esta não for o próprio Síndico), deverá elaborar a proposta orçamentária anual para o Condomínio justificando-a e encaminhando-a ao Conselho Fiscal e Consultivo para apreciação destes. Tal encaminhamento deverá ser feito no prazo de até 30 (trinta) dias anteriores ao início do Exercício Fiscal, compreendido entre os dias 1º de janeiro e 31 de dezembro de cada ano, a fim de que a respectiva proposta orçamentária possa ser submetida à aprovação dos Condôminos reunidos em Assembleia Ordinária para a aprovação da proposta orçamentária.

§ primeiro: A aprovação da proposta orçamentária não deverá ser indevidamente retida ou adiada pelo Síndico, conselheiros e/ou pelos Condôminos permitindo-se, inclusive, a sua aprovação parcial, na hipótese de dúvida ou questionamento com relação a algum ponto relevante.

§ segundo: Fica ajustado que com relação aos pontos impugnados ou questionados, conforme § primeiro anterior, o Síndico deverá ser reunir com os membros do Conselho Fiscal e Consultivo, a fim de juntos dirimirem o impasse, devendo o Síndico e/ou a Administradora, enquanto perdurar a pendência, administrar o Condomínio relativamente àqueles pontos, com base na proposta orçamentária anual anterior, atualizada pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas (FGV), utilizando como índice inicial o do mês de elaboração da proposta orçamentária anterior e o final o do mês de confecção da proposta orçamentária proposta e cujos pontos estão sendo objeto de controvérsia.

§ terceiro: Sempre que houver desaprovação da proposta orçamentária anual ou de quaisquer de seus itens, o Síndico, os membros do Conselho Fiscal e Consultivo Central e Específicos e/ou os Condôminos deverão fazê-lo dentro de até 30 (trinta) dias após a apresentação da proposta orçamentária em Assembleia Geral, apontando claramente a discórdia, a fim de estabelecer qual ponto específico não é por eles aceito. Os itens não especificamente contestados serão considerados aprovados desde a data da Assembleia Geral Ordinária.

§ quarto: Na hipótese de o Síndico e/ou a Administradora encontrar circunstâncias que exijam gastos não orçados, imprevistos ou não projetados na ocasião da elaboração da proposta orçamentária anual e que se mostrem necessários ao desenvolvimento das atividades desenvolvidas no Condomínio, se emergenciais ou impostos por autoridade pública, poderão ser realizados independente de aprovação, para ratificação em Assembleia Geral a ser imediatamente convocada. Entretanto, se não emergenciais ou impostos, deverão ser alvo de aprovação pelos Condôminos reunidos em Assembleia Geral, nos termos previstos nesta Convenção.

§ quinto: Os gastos necessários para concluir ou corrigir itens de reforma ou renovação do Condomínio, tais como revitalização das áreas comuns e/ou recompra de enxovais (roupas de cama e toalhas), deverão ser alvo de orçamento específico, sujeito à aprovação em Assembleia Geral.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ sexto: Em razão da natureza específica do empreendimento, poderão os Condôminos aprovar em Assembleia a readequação do padrão das Unidades Autônomas Apartamentos aptas a integrar a Central de Locações, bem como respectivos equipamentos, podendo para tanto, ser instituído fundo de reserva específico para este fim.

§ sétimo: Para socorrer as despesas urgentes e indispensáveis à segurança ou conservação do Condomínio ou dos seus setores, poderá ser feito rateio suplementar, cabendo aos Condôminos pagar as quotas que lhes competir, dentro do prazo de 05 (cinco) dias corridos a contar da data de recebimento da comunicação, caso outra data não tenha sido estipulada. Alternativamente, o Síndico e os Subsíndicos poderão utilizar recursos do Fundo de Reserva do Condomínio ou dos seus setores, desde que o montante disponível seja suficiente, prevendo-se, ao mesmo tempo, sua posterior recomposição.

§ oitavo: O Síndico e/ou a Administradora remeterá(ão) mensalmente a cada Condômino, até o 25ª (vigésimo quinto) dia seguinte ao último mês findo, um balancete relativo ao mês anterior, contendo as receitas e despesas gerais do Condomínio, sem embargo da prestação de contas anual, a ser apresentada na Assembleia Geral Ordinária.

§ nono: A proposta orçamentária de que trata este Art. 33 compreenderá um Exercício Fiscal Pleno com 12 (doze) meses que se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano, devendo nele estarem incluídas todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio e de seus setores. O Exercício Fiscal será alterado automaticamente por determinação legal. O primeiro Exercício Fiscal será compreendido entre a data em que se realizar a primeira arrecadação ou despesa pelo Condomínio encerrando-se no dia 31 de dezembro do respectivo ano, sendo representativo, neste caso, apenas por referido período.

### Seção II Das Despesas

Art. 34ª. As despesas comuns gerais do Condomínio são aquelas relacionadas com as coisas e serviços sob a administração e ingerência direta e exclusiva do Condomínio, a serem rateadas nas proporções das frações ideais.

§ primeiro - Dentre as despesas do presente artigo, enunciam-se exemplificativamente:

- a) Os impostos e taxas de qualquer natureza que incidirem sobre as partes comuns do imóvel;
- b) A remuneração do Síndico, se não for a própria Administradora, e os salários e encargos trabalhistas e previdenciárias dos empregados do Condomínio;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- c) O consumo de energia elétrica e água correspondente às partes de uso comum, bem como as despesas com a manutenção das redes de água, esgoto, luz e outras que servem ao condomínio como um todo;
- d) O prêmio de seguro do Edifício;
- e) As despesas relativas à conservação, limpeza e manutenção das partes comuns do Edifício e todas as demais dessa natureza estabelecidas pela Assembleia Geral;
- f) A remuneração da Administradora, à título de Taxa de Administração, estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria*.

§ segundo: Além das despesas comuns gerais existirão despesas comuns específicas, ou seja, àquelas que serão suportadas única e exclusivamente pelos Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos. Assim, constituem despesas específicas das Unidades Autônomas Apartamentos:

- a) as despesas de conservação, manutenção, limpeza, reparo, consumo de água e luz referentes às circulações internas dos Blocos onde se situam as Unidades Autônomas Apartamentos;
- b) os seguros específicos;
- c) as despesas da manutenção dos elevadores localizados nos Blocos onde se situam as Unidades Autônomas Apartamentos;
- d) a manutenção e limpeza dos enxovais (roupas de cama e toalhas);
- e) os salários, encargos trabalhistas e previdenciários dos empregados que atuarem especificamente em prol das Unidades Autônomas Apartamentos;
- f) as taxas e despesas feitas ou tidas com qualquer procedimento que vise à defesa exclusiva dos interesses dos Condôminos das Unidades Autônomas Apartamentos, incluindo-se honorários advocatícios, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;
- g) a remuneração e encargos da Central De Locações, conforme Regimento Interno (Anexo II).

§ terceiro: Incluem-se, ainda, nas despesas comuns gerais toda e qualquer despesa decorrente do cumprimento de exigências originárias de órgãos ambientais federais, estaduais e

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

municipais relativamente à conservação da Área de Preservação Permanente (APP) e demais espécies de vegetação a ser preservada, localizadas nas partes de uso comum do Condomínio.

Art. 35º. Cada uma das Unidades Autônomas de Serviços arcará com exclusividade, com as despesas de manutenção e conservação das áreas de uso comum específicas que pertencem as suas respectivas Unidades Autônomas de Serviços, nada podendo ser imputado às demais a este título.

### Seção III Do Rateio

Art. 36º. As despesas comuns gerais condominiais serão objeto de rateio de acordo com a fração ideal correspondente a cada unidade autônoma do Condomínio. As despesas comuns específicas das Unidades Autônomas Apartamentos também obedecerão ao critério da proporcionalidade sobre a totalidade das frações ideais das unidades desta natureza.

### Seção IV Do Pagamento das Despesas

Art. 37º. As despesas condominiais de qualquer natureza deverão ser pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês, sob pena do pagamento de juros moratórios calculados a base 1% (um por cento) ao mês e da pena convencional de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ao qual serão acrescidos também custas processuais e honorários advocatícios que, porventura, decorrerem da cobrança.

§ primeiro: O débito compreendendo o principal, juros, multa, custas e honorários advocatícios estará sujeito, na hipótese de mora, a atualização monetária pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

§ segundo: Todo e qualquer relacionamento de cobrança de taxas condominiais ou de quaisquer outros valores serão sempre efetivados em nome do Condômino que constar do cadastro do Condomínio.

§ terceiro: Fica autorizada a retenção de locatícios referentes às Unidades Autônomas Apartamentos possuidoras de débitos com as despesas condominiais e/ou administrativas até o limite do valor devido.

Art. 38º. Em ocorrendo *déficit* de caixa ou na certeza de sua ocorrência próxima, o Síndico, e/ou Administradora, depois de ouvir o respectivo Conselho Fiscal e o Conselho Consultivo, deverá, em tempo hábil, estabelecer e cobrar cotas extras de despesas, em valor suficiente para cobrir o *déficit*, remetendo aos Condôminos aviso de cobrança, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do respectivo vencimento.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 39º. O saldo remanescente do orçamento de um Exercício Fiscal será incorporado ao Exercício Fiscal seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia,

Art. 40º. As diferenças de valores, positivas ou negativas, entre a previsão mensal e as despesas efetivamente realizadas no mês, poderão ser compensadas na previsão do mês subsequente.

### CAPÍTULO VIII DOS FUNDOS

#### Seção I

#### Do Fundo de Reserva Patrimonial Geral e do Fundo de Reserva Específico

Art. 41º. Fica criado um Fundo de Reserva Patrimonial Geral, destinado ao Condomínio, como um todo e um Fundo de Reserva Específico das Unidades Autônomas Apartamentos, que serão constituídos de:

- a. Para a Fundo de Reserva Patrimonial Geral, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre a contribuição mensal de cada Condômino referente às despesas do Condomínio como um todo e, cumulativamente, de 3% (três por cento) sobre a contribuição mensal de cada Condômino titular de Unidade Autônoma Apartamento, relativo ao Fundo de Reserva Específico, destinado exclusivamente à manutenção das áreas comuns dos blocos onde se situam as Unidades Autônomas Apartamentos;
- b. Juros moratórios e multas previstas nesta Convenção e que venham a ser cobrados dos Condôminos que se encontrarem em estado de inadimplência;
- c. Os Rendimentos decorrentes da aplicação das verbas do próprio fundo de reserva depositado em conta corrente própria ou em aplicação específica.

§ único: O eventual saldo positivo do Fundo de Reserva Patrimonial Geral, ao final de cada Exercício Fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício fiscal subsequente e pertencerá aos Condôminos, na proporção de suas frações ideais.

### CAPÍTULO IX DAS PENALIDADES

#### Seção I

#### Das Penalidades Aplicáveis a todos os Condôminos

Art. 42º. A falta de cumprimento ou inobservância de quaisquer das estipulações desta Convenção, excetuado o atraso no pagamento das despesas condominiais, tornará o

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Condômino infrator passível de advertência formulada pelo Síndico ou multa a ser aplicada conforme a gravidade no valor entre 01 (uma) e 05 (cinco) vezes o atribuído à contribuição para as despesas condominiais ordinárias da unidade autônoma do infrator, relativa ao mês anterior à data do fato.

§ único: A cobrança da multa referida no *caput* do artigo incumbirá ao Síndico que a promoverá, em caso de necessidade, por via judicial, sem prejuízo do ajuizamento das demais ações cabíveis à espécie.

Art. 43º. A gravidade da infração será determinada pelo Síndico que, observando os princípios da boa-fé e razoabilidade, estabelecerá o valor da multa a ser aplicada ao Condômino infrator.

Art. 44º. Na hipótese de reincidência em infração a essa Convenção, seja ela genérica ou específica, a multa determinada no Art. 40 será acrescida do percentual de 100% (cem por cento).

Art. 45º. Além da multa prevista nos artigos anteriores, bem como das penalidades previstas no Art. 37º, o Condômino que estiver em mora com suas contribuições ou em infração à presente Convenção não poderá:

- a. Ser eleito Síndico ou membro do Conselho Consultivo;
- b. Votar nas Assembleias Gerais.

### CAPÍTULO X DO REGIMENTO INTERNO

#### Seção I Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 46º. São direitos dos Condôminos:

- a. Usar, gozar e dispor da respectiva Unidade Autônoma Apartamento e das áreas comuns de uso exclusivo, de acordo com a sua destinação, respeitadas as estipulações do Regimento interno e Central de Locações (Anexo II), desde que não prejudique a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais Condôminos e que não infrinjam as normas legais ou as disposições desta Convenção;
- b. Usar, gozar e dispor das partes comuns do Condomínio, nos termos da presente Convenção, desde que não impeçam idêntico direito por parte dos demais Condôminos e/ou Ocupantes, com as mesmas restrições enunciadas na alínea anterior;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- c. Examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração e pedir esclarecimentos ao Síndico;
- d. Utilizar os serviços da portaria e/ou recepção, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos particulares do Condômino ou de suas Unidades Autônomas Apartamentos;
- e. Comparecer nas Assembleias e nelas discutir, votar e ser votado, além de eleger o Síndico e membros do Conselho Fiscal e Consultivo;
- f. Denunciar ao Síndico e/ou à Administradora qualquer irregularidade que observem;
- g. Receber os locativos apurados mensalmente na sua Unidade Autônoma Apartamento pela Central De Locações, acompanhado de demonstrativo contendo os períodos e valores das locações ocorridas no mês em questão.

### Art. 47º. São deveres dos Condôminos:

- a. Contribuir para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio na proporção dos coeficientes de proporcionalidade previstos na presente Convenção, e efetuar seu pagamento nos prazos estabelecidos nesta Convenção;
- b. Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação e sem a prévia autorização do da Administradora e/ou do Síndico;
- c. Não interferir na administração e gestão dos Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria prestados pela Administradora;
- d. Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção e o Regimento Interno (Anexo II);
- e. Zelar pela conservação e limpeza das partes de uso comum, o mesmo exigindo dos seus dependentes, empregados e servidores. Tal dever de conservação se estende, em especial, para as Áreas de Proteção Permanente (APP) e demais espécies de vegetação a ser preservada, que integram as partes de uso comum do Condomínio, as quais devem ser conservadas e protegidas por todos os Condôminos e terceiros que ingressarem no Condomínio, tais como funcionários, prestadores de serviços, locatários e/ou ocupantes das unidades autônomas habitacionais a qualquer título, sempre de acordo com as determinações, licenças e alvarás expedidos pelos órgãos ambientais estaduais e municipais competentes;
- f. Garantir a posse plena e pacífica da Administradora sobre as áreas comuns do Condomínio;

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- g. Reconhecer e respeitar a exclusividade da Administradora na administração e gestão dos Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria, especialmente a exclusividade na gestão e administração da Central de Locações; e
- h. Manter seus dados cadastrais sempre atualizados perante o Condomínio.
- i. Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e das floreiras do edifício, de modo a não descaracterizar o padrão da fachada da edificação;
- j. Permitir o ingresso em sua unidade, do Síndico e/ou de seus prepostos e prestadores de serviço da Administradora e/ou terceirizados, sempre que se fizer necessário, para realização de trabalhos de manutenção e conservação das floreiras;
- k. Não perturbar os demais ocupantes com ruídos, instrumentos musicais, aparelhos de som ou televisores regulados para volume elevado, nem com a utilização de máquinas, aparelhos ou instalações que provoquem trepidações e ruídos excessivos, em especial no horário compreendido entre 23h:00 e 07h:00;
- l. Não manter animais no edifício, salvo os domésticos de pequeno porte (até 8kg) e os cães-guia acompanhantes de portadores de deficiência visual; entendendo-se, como tal, aqueles que não exponham a risco os demais Condôminos, em especial as crianças. A manutenção de animais domésticos no Edifício obedecerá ao seguinte:
  - l.1. Os animais não poderão permanecer em nenhuma das áreas de uso comum sem que estejam acompanhados de seus responsáveis;
  - l.2. Os responsáveis pelos animais deverão mantê-los com os cuidados necessários para que não causem ruídos, tanto nas áreas de uso comuns como em suas respectivas Unidades Autônomas Apartamentos, que perturbem o sossego e a tranquilidade dos demais ocupantes do Edifício;
  - l.3. Os proprietários dos animais deverão zelar para que estes não causem qualquer espécie de danos ao Edifício e/ou aos seus ocupantes, nem sujeem, por qualquer forma, as áreas de uso comuns, ficando responsáveis pelo imediato recolhimento e limpeza de dejetos produzidos pelos seus animais;
  - l.4. Os proprietários dos animais serão responsáveis pelos danos que vierem a ser causados pelos seus animais, sejam de que natureza forem, materiais, morais e/ou criminais.

Art. 48º. É expressamente vedado a qualquer Condômino, seus inquilinos, cessionários ou Ocupantes:

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- a. Usar as Unidades Autônomas Apartamentos em desacordo com a sua destinação hoteleira, bem como usar as Unidades Autônomas de Serviços em desacordo com a sua destinação de uso prevista nesta Convenção;
- b. Locar as Unidades Autônomas por qualquer meio que não a Central De Locações;
- c. Utilizar os empregados do Condomínio e/ou da Administradora para serviços particulares, salvo nas hipóteses expressamente previstas nesta Convenção;
- d. Manter nas respectivas unidades autônomas, substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e solidez das edificações ou incômodo aos demais Condôminos, Usuários ou Ocupantes.
- e. Alterar, danificar, ou ainda, de qualquer forma, expor a risco a Área de Preservação Permanente (APP) e demais espécies de vegetação a ser preservada, que integram as partes de uso comum do Condomínio.
- f. Estender e/ou secar roupas nas janelas e aberturas.
- g. Utilizar as Unidades Autônomas Apartamentos, para fins de pernoite, em ocupação acima daquelas definidas pela Administradora para cada uma das tipologias.

### CAPÍTULO XI DO SEGURO

Art. 49º. O Condomínio é obrigado a proceder e manter, sob as penas da lei, o seguro contra incêndio ou outros sinistros capazes de causar a destruição no todo ou em parte de todas as unidades autônomas e partes comuns que compõem a edificação, discriminando-as, individualmente, com seus respectivos valores.

§ primeiro: O prêmio de seguro, referido no *caput* do artigo, será computado nas despesas de custeio ou ordinárias do Condomínio.

§ segundo: É facultado a qualquer dos Condôminos fazer, por sua conta, reforço de seguro sobre a sua unidade, em tal caso diretamente com a Seguradora.

Art. 50º. Caberá à Assembleia Geral, deliberar sobre a contratação de outros seguros, cuja necessidade seja identificada pelo Conselho Fiscal.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

§ único: Fica desde já estipulado que o Condomínio deverá responsabilizar-se pelo pagamento do prêmio de seguro de responsabilidade para guarda de veículos, com ampla cobertura, incluindo indenização por colisão com veículo próprio ou de qualquer terceiro, incêndio, roubo, furto ou qualquer dano causado ao veículo ou por ele provocado enquanto estiver sob a guarda do Condomínio.

### CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51º. Para fins de implantação dos Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria a incorporadora, na condição de atual proprietária e Instituidora, contratou a STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.556.793/0001-20, com sede na cidade de Bento Gonçalves/RS, na Rua Emílio Conci nº 203, sala 02, Anexo 01, Bairro Humaitá, CEP 95.705.058, pelo prazo de 10 (dez) anos (fase operacional), acrescido da data de Instalação de Condomínio Sem Uso (fase pré-operacional), nos termos do *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Hotelaria*.

Artigo 52º. Considerando a especial natureza do Condomínio, a incorporadora, na condição de atual proprietária e Instituidora, indica como primeiro Síndico do Condomínio a empresa STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., que fará uma gestão geral do Condomínio, atuando como Administradora e Síndico, pelo período em que perdurar o *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Hotelaria*.

§ primeiro: À Administradora é garantido o direito de representar os Condôminos que não se fizerem presentes em Assembleia Geral, uma vez que, conforme destinação do empreendimento, primará pela manutenção e aprimoramento do Condomínio.

§ segundo: À Administradora caberá administrar as despesas pré-operacionais e o capital de giro inicial, devidos pelos Condôminos observando-se os termos estabelecidos no § terceiro abaixo, destinadas a colocar em funcionamento dos Serviços de Administração Condominial e Serviços de Hotelaria, conforme o *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Hotelaria*.

§ terceiro: A Administradora, em até 06 (seis) meses antes da data prevista para a concessão da Carta de Habite-se do empreendimento, convocará Assembleia Geral Ordinária de Instalação de Condomínio Sem Uso, com o objetivo de deliberar sobre: (a) o valor da Taxa de Administração Condominial, oportunidade em que apresentará o competente orçamento para o primeiro período de operação do empreendimento; bem como (b) o valor necessário para despesas pré-operacionais e capital de giro inicial, suficientes ao custeio das despesas iniciais da operação do empreendimento, que são as seguintes, dentre outras: custos envolvidos na seleção, contratação e treinamento de funcionários que trabalharão na operação do empreendimento etc.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Artigo 53º. A partir da data da Constituição do Condomínio, em Assembleia a ser realizada especificamente para este fim, ficará o Condomínio, representando os direitos homogêneos dos Condôminos titulares das Unidades Autônomas Apartamentos, sub-rogado, para todos os fins e efeitos de direito, no *Contrato de Administração Condominial e Prestação de Serviços em Hotelaria* firmado com a **STREMA STAY GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**

§ único - À Administradora é garantido o direito de contratar assessoria jurídica especializada para a realização da primeira Assembleia do Condomínio.

Art. 54º. A Incorporadora, desde já, fica investida dos poderes necessários e especiais para:

- a. alterar esta Convenção para os fins de adequá-la às modificações que se façam necessárias;
- b. proceder à devida aprovação de projeto modificativo junto aos órgãos públicos competentes;
- c. proceder à devida modificação no Memorial de Incorporação e desta Convenção e seu Regimento Interno (Anexo II);
- d. contratar outros prestadores de serviços que sejam necessários à instalação e à implantação dos serviços e atividades iniciais do Condomínio.

§ primeiro: Fica ajustado que se as alterações ocorridas em razão das disposições constantes da letra "c", do *caput* implicarem em mudança igual ou inferior a 5% (cinco por cento) das Unidades Autônomas Apartamentos do empreendimento, a Incorporadora ficará dispensada de promover qualquer alteração nos quadros de áreas e demais documentos que deles decorrem. Em razão do aqui disposto, não caberá aos adquirentes de Unidades Autônomas Apartamentos qualquer reclamação, pedido de indenização ou de rescisão contratual, considerando os termos do Art. 500 do Código Civil Brasileiro.

§ segundo: Para os fins do acima disposto, a Incorporadora e Instituidora fica desde logo autorizada pelos Condôminos a promover tudo o quanto necessário para adequar os instrumentos firmados com terceiros à nova realidade que for aprovada, em decorrência de alteração de projeto do empreendimento.

§ terceiro: Ficam revogados os poderes ora investidos à Incorporadora nos termos do *caput* deste artigo, a partir da averbação da conclusão das obras do empreendimento junto ao Ofício Imobiliário competente, passando desde então tal investidura aos órgãos do Condomínio, quais sejam, o Síndico, o Conselho Consultivo e a Assembleia Geral, no que tange as suas respectivas competências, nos termos desta Convenção.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 55º. A partir da data da constituição do Condomínio, fica o Condomínio sub-rogado nos direitos e obrigações emergentes dos contratos de prestação de serviços e de fornecimento de bens ao mesmo destinados, que tenham sido celebrados anteriormente pela Incorporadora.

Art. 56º. Considerando a especial natureza do Condomínio, fica a Administradora autorizada a promover a alteração de uso das áreas condominiais a fim de garantir o melhor interesse operacional do empreendimento, podendo realizar, caso julgue necessário, obras para melhoria e/ou ampliações dos espaços que servem ao Condomínio.

### CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57º. Deverão ser comunicados ao Síndico e/ou Administradora, imediatamente:

- a. Alienação da Unidade Autônoma Apartamento pelo transmitente;
- b. O falecimento do titular de Unidade Autônoma Apartamento, pelos respectivos representantes legais.

Art. 58º. A entrega das chaves a prepostos do Condomínio, quando da ausência dos Condôminos ou Ocupantes da Unidade Autônoma Apartamento, será sempre um ato de confiança entre duas pessoas; o Condomínio não assumirá qualquer responsabilidade com o que possa deste ato ocorrer.

Art. 59º. Nos contratos que venham a transferir o domínio, a posse, o uso ou o gozo da Unidade Autônoma Apartamento, os Condôminos deverão dar ciência aos adquirentes, legatários, usufrutuários, comodatários ou locatários das disposições da presente Convenção, sob pena de permanecerem (ou seu espólio) coobrigados pelos atos dos terceiros.

Art. 60º. A herança será representada perante o Condomínio pelo inventariante ou por qualquer dos herdeiros que estiver autorizado pela totalidade dos demais.

Art. 61º. A presente Convenção somente poderá ser alterada, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada, pelo voto mínimo de 2/3 (dois terços) dos Condôminos do Condomínio.

§ único: A aprovação do Regimento Interno (Anexo II) e a sua alteração somente poderá ser feita, em Assembleia Geral Extraordinária para esse fim convocada, pelo voto da maioria absoluta das frações ideais, e sempre deverá respeitar os contratos anteriormente firmados.

## MINUTA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 62. A presente Convenção, sujeitando a todo ocupante de qualquer unidade autônoma do Edifício, ainda que em caráter eventual, obriga os Condôminos, seus sub-rogadores ou sucessores, a qualquer título ou condição.

Art. 63º. Fica eleito o Foro da Comarca de Garibaldi/RS, como competente para dirimir qualquer ação ou execução decorrente aplicação de quaisquer dos seus dispositivos.

Garibaldi, RS, 29 de dezembro de 2022.

  
SPE BACCO WINE HAVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
CNPJ/ME nº 45.270.620/0001-89