



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

Livro: **157**

Folha: **002**

ATO 001

**ESCRITURA DECLARATÓRIA DE
CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO
PORTOGALO SUÍTE HOTEL, NA FORMA
ABAIXO:**

S A I B A M, quantos esta pública escritura virem, que aos trinta (30) dias do mês de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e oito (1998), nesta cidade de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, neste Cartório do 1º Ofício de Angra dos Reis, situado na Rua Arcebispo Santos, nº 190, Centro, perante mim, **MARISTELA LIMA DA SILVA PIMENTA**, Substituta, C.P. nº 01.636.s/026, MTPS - Angra dos Reis-RJ, que darei a esta a distribuição no prazo legal, dispensada a presença de testemunhas, nos termos do Provimento nº 18/81, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, compareceu, como Outorgante Declarante, a empresa **PORTEL HOTÉIS LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rodovia Rio-Santos, km 70, inscrita no CGC-MF sob o nº 00.648.017/0001-50, sucessora de **Hotel Portugalo S/A.**, com sede nesta cidade, na Rodovia Rio Santos, km 71, 3º distrito deste município, inscrita no CGC-MF sob o nº 40.279.036/0001-70, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **CARLOS JARDIM BORGES**, brasileiro, casado, hoteleiro, portador da Carteira de Identidade nº 2.157.724, expedida pelo IFP-RJ em 09.01.1968 e do CIC nº 105.840.567-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Rua João Borges, nº 185, Gávea; reconhecida como a própria dos documentos apresentados, do que dou fé. E, pela Outorgante me foi dito que na qualidade de proprietária e titular de direitos pertinentes a aquisição de unidades do Condomínio Portugalo Suíte, vem declarar a presente convenção de condomínio, com a finalidade de regulamentar os direitos e deveres de condôminos, bem como estabelecer as regras referentes a administração do empreendimento, de conformidade com a Lei nº 4.591, de 16.12.64, pela forma seguinte: "

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PORTOGALO SUÍTE HOTEL - CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES CONSTITUTIVAS. Art. 1º - A presente Convenção tem por objeto a normatização e o estabelecimento das regras vivenciais do Condomínio Portugalo Suíte Hotel, constituído por **PORTEL HOTÉIS LTDA.**, sucessora de **Hotel Portugalo S/A** na área A, oriunda do desmembramento da gleba J, situada na Fazenda Itapinhoacanga, 3º Distrito do Município de Angra dos Reis, localizada no quilômetro 70 da rodovia Rio-Santos, com as seguintes medidas: Área total de 14.444,00 m², fazendo frente com a estrada para o mar, medindo 145,00 m; pela lateral direita dividindo com a área da PMAR, medindo 95,00 m; pela lateral esquerda, dividindo

RUA ARCEBISPO SANTOS, 190 - CEP 23.900-000 - ANGRA DOS REIS - RJ

com a área da Sede Social do Hotel que remanesce; e ainda da área B, ambas permanecendo de propriedade da PORTEL HOTÉIS LTDA, com segmentos medindo 64,00 m, 43,00 m e 11,00 m; e, finalmente, pelos fundos, dividindo com a área remanescente em segmentos medindo 75,00 m, 17,00 m, 24,00 m e 14,00 m. Art. 2º - Essa propriedade, tal como dimensionada, foi objeto da matrícula nº 3192 do Registro Geral de Imóveis de Angra dos Reis, 1º Ofício, nela sendo averbadas: a) Primeiramente, a construção de 100 (cem) unidades, constituídas em blocos I e II, sob o nº 903 às fls. 109 do livro 01; b) Subseqüentemente a instituição de um condomínio composto por essas unidades em área de $3.785,57m^2$, e mediante distribuição de suas partes comuns e privativas na forma a seguir descrita: **BLOCO I:- Unidades 101-A a 106-A**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $25,89m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 0,92%, área de uso comum coberta proporcional de $9,4m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $91,65m^2$, perfazendo a área total de $151,94m^2$. **Unidades 107-V, 109-V, 111-V, 113-V a 119-V**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $19,92m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $25,89m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 0,92%, área de uso comum coberta proporcional de $9,4m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $91,65m^2$, perfazendo a área total de $151,94m^2$. **Unidades 108-S, 110-S e 112-S**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $30,54m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $36,51m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,29%, área de uso comum coberta proporcional de $13,19m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $128,52m^2$, perfazendo a área total de $203,22m^2$. **Unidade 120-S**, com área privativa coberta padrão de $34,18m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $40,15m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,44%, área de uso comum coberta proporcional de $14,77m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $143,47m^2$, perfazendo a área total de $223,39m^2$. **Unidades 201-A a 207-A, 209-A, 211-A, 213-A a 219-A**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $19,92m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $25,89m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 0,92%, área de uso comum coberta proporcional de $9,4m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $91,65m^2$, perfazendo a área total de $151,94m^2$. **Unidades 208-S, 210-S e 212-S**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $30,54m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

Livro: **157**

Folha: **003**

total privativa de $36,51m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,29%, área de uso comum coberta proporcional de $13,19m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $128,52m^2$, perfazendo a área total de $203,22m^2$; **Unidade 220-S**, com área privativa coberta padrão de $34,18m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $40,15m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,44%, área de uso comum coberta proporcional de $14,77m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $143,47m^2$, perfazendo a área total de $223,39m^2$; **BLOCO II** - **Unidades 121-A a 127-A, 129-A, 131-A, 133-A a 142-A, 144-A, 146-A a 149-A**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $19,92m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $25,89m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 0,92%, área de uso comum coberta proporcional de $9,4m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $91,65m^2$, perfazendo a área total de $151,94m^2$; **Unidades 128-S, 130-S, 132-S, 143-S e 145-S**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $30,54m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $36,51m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,29%, área de uso comum coberta proporcional de $13,19m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $128,52m^2$, perfazendo a área total de $203,22m^2$; **Unidade 150-S**, com a área privativa coberta padrão de $34,18m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $40,15m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,44%, área de uso comum coberta proporcional de $14,77m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $143,47m^2$, perfazendo a área total de $223,39m^2$; **Unidades 221-A a 227-A, 229-A, 231-A, 233-A a 242-A, 244-A, 246-A a 249-A**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $19,92m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $25,89m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 0,92%, área de uso comum coberta proporcional de $9,4m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $91,65m^2$, perfazendo a área total de $151,94m^2$; **Unidades 228-S, 230-S, 232-S, 243-S e 245-S**, sendo cada uma com área privativa coberta padrão de $30,54m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de $36,51m^2$, área de uso comum não proporcional descoberta de $25m^2$, fração ideal de 1,29%, área de uso comum coberta proporcional de $13,19m^2$, área de uso comum descoberta proporcional de $128,52m^2$, perfazendo a área total de $203,22m^2$; **Unidade 250-S**, com a área privativa coberta padrão de $34,18m^2$, área privativa coberta de padrão diferente de $5,97m^2$, área total privativa de

40,15m², área de uso comum não proporcional descoberta de 25m², fração ideal de 1,44%, área de uso comum coberta proporcional de 14,77m², área de uso comum descoberta proporcional de 143,47m², perfazendo a área total de 223,39m². **Art. 3º** - Essas descrições, que são as constantes dos quadros demonstrativos arquivados no Registro de Imóveis, submetem-se aos seguintes preceitos complementares de utilização: **a)** Os apartamentos 101 a 150 no 1º andar dos blocos I e II acrescerão à sua unidade autônoma em área contínua uma varanda com 2,60 m de comprimento por 3,42 m de largura, conforme modelo a ser fornecido pela incorporadora do condomínio; **b)** Os apartamentos 121 a 150 no 1º andar do bloco II poderão utilizar as áreas do subsolo a eles respectivas em caráter privativo; **c)** Serão obrigatoriamente instalados *decks* padronizados nos apartamentos de 1º andar de ambos os blocos, cabendo aos respectivos titulares mantê-los em bom e permanente estado de conservação e correndo à sua conta as restaurações necessárias. **Art. 4º** - Além das partes comuns constantes das descrições do art. 2º, são assim consideradas as fundações, fachadas externas, os telhados, as áreas internas, corredores, dutos e instalações elétricas, telefônicas e hidráulicas até suas interseções com as das unidades autônomas; e, enfim, todas as referidas no art. 3º da lei 4.591, de 16.12.64, inclusive o alojamento da gerência, localizado no subsolo, que será destinado ao uso exclusivo dos funcionários do Condomínio e da Sede Social. **Art. 5º** - As partes comuns são insusceptíveis de divisão ou alienação, assim como de utilização exclusiva por qualquer dos condôminos. **Art. 6º** - O Condomínio Portugalo Suite Hotel destina-se exclusivamente ao uso residencial ou residencial transitório através de *pool* hoteleiro, vedando-se expressamente qualquer outra espécie de destinação. **Art. 7º** - As partes autônomas de propriedade exclusiva são alienáveis independentemente do consentimento dos demais condôminos; e poderão ser livremente utilizadas e fruídas desde que respeitadas a lei, as normas e restrições desta Convenção e os demais instrumentos a esta vinculados. **CAPÍTULO II - DA SEDE SOCIAL.** **Art. 8º** - A área constituída pelo Condomínio Portugalo Suite Hotel é adjacente a outras áreas que passaram a constituir um centro de atividades sociais e recreativas, simplesmente denominado Sede Social, formado a partir das instalações remanescentes do antigo Hotel Portugalo, como o seu *lobby*, salões diversos, cozinha, restaurante, bares, estacionamento, piscina, quadras de esporte e teleférico e outras não especificadas. **Art. 9º** - Aos condôminos do Condomínio Portugalo Suite Hotel é assegurada a frequência permanente a essa Sede Social, arcando entretanto com parte dos custos de manutenção e operação deste. **Art. 10º** - Além dessa frequência, a cada unidade do Condomínio corresponderá o direito ao uso gratuito de 1 (uma)



vaga para automóvel, não demarcada, no pátio de estacionamento situado entre as edificações e as áreas da Sede Social, com acesso através desta. **CAPÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES.** Art. 11º - São direitos dos condôminos: a) Usar as partes comuns consoante suas respectivas destinações; b) Exigir o atendimento aos fins condominiais; c) Participar das Assembléias Gerais, podendo votar e ser votado. Art. 12º - São deveres dos condôminos: a) Usar as partes privativas com obediência às normas legais, sem violar os preceitos edificios e da urbanística e respeitando outrossim o direito de vizinhança e as regras de proteção ao meio ambiente; b) Colaborar pessoalmente e inclusive como fiscal da Administração do Condomínio no sentido de fazer respeitar os fins condominiais; c) Contribuir para as despesas comuns, sejam ordinárias ou extraordinárias, na proporção dos valores que lhe foram atribuídos; d) Cumprir e fazer cumprir os preceitos desta Convenção, bem como outros de caráter regulamentar que vierem a ser criados. Art. 13º - Dentre as normas de conduta, sem exclusão de outras não aqui especificadas, ficarão os condôminos sujeitos às seguintes observâncias: a) Não usar nem permitir que usem os bens e dependências do Condomínio para fins diversos daqueles a que se destinam, assim como não alugar ou ceder suas unidades para atividades perigosas, insalubres e ruidosas, eis que as unidades são destinadas ao uso estabelecido no art. 6º; b) Não lançar papéis, lixo ou quaisquer outros objetos em local não destinado para tal fim; c) Não usar aparelhos sonoros de modo a perturbar o sossego alheio, inclusive em festas e reuniões; d) Não colocar ou deixar colocar nas partes comuns do Condomínio quaisquer objetos ou instalações, sejam de que natureza forem; e) Não colocar ou deixar colocar roupas, panos, toalhas ou tapetes, nos parapeitos das janelas ou varandas ou qualquer outra parte externa da unidade; f) Não colocar antenas receptoras na parte superior da unidade, bem como, em qualquer local das partes comuns; g) Não utilizar os empregados do Condomínio para serviços de caráter particular; h) Deixar objetos, aparelhos ou equipamentos nas partes comuns, ciente o infrator de que o Síndico ou seu preposto fica autorizado a providenciar sua remoção, só os devolvendo depois de paga a multa cominada; i) Zelar pela conservação das suas unidades, respondendo por todo e qualquer prejuízo que venha a causar, pessoalmente, por ação própria ou mesmo por omissão desta; j) Não impedir o ingresso em sua unidade autônoma do Síndico, seu preposto ou profissionais credenciados para vistoriar ou consertar as instalações comuns. **Parágrafo único:** Como alternativa para o item "f" deste artigo poderão os condôminos aderir a sistema de TV a cabo e, no futuro, a outros de tecnologia mais avançada, porém sempre mediante procedimento coletivo sob custo com caráter

de despesa ordinária. **CAPÍTULO IV - DOS SISTEMAS DE FORNECIMENTOS. Art. 14º**
- A Administração do Condomínio é mandatária deste, através do síndico, para organizar, executar e ratear os custos dos sistemas de fornecimento e distribuição de energia elétrica, água e esgoto e comunicações em geral, não se permitindo ligações clandestinas ou inautorizadas. **Art. 15º** - Especialmente quanto à energia elétrica, obtida a partir dos transformadores e rede pertencentes à Sede Social, essas despesas obedecerão a rateio comum, na proporção de 2/3 (dois terços) para o Condomínio e 1/3 (um terço) para a Sede Social, até que a Administração do Condomínio, sob o custo deste, venha a transferir para este e suas unidades as medições específicas. **Art. 16º** - No que respeita ao abastecimento d'água, que é feito por servidão advinda do manancial particular a que está integrado ao Hotel no sistema do Condomínio Geral Portugal, será assim mantido, inclusive quanto ao critério contributivo ao mencionado Condomínio Geral, respeitado nessa parte o que dispõe o art. 58 desta Convenção. **Parágrafo Único:** O tratamento e cloração do sistema de esgoto será obrigatório e suas despesas serão rateadas na mesma proporção estabelecida no art. 15º. **Art. 17º** - Quanto à telefonia, caberá a cada unidade o uso provisório de um ramal telefônico ligado a mesa tipo PABX, gerida pela Administração da Sede Social, com tarifação individualizada, sob sujeição a corte de uso se não pagos os serviços pela forma que a respeito a Administração do Condomínio dispuser. **Parágrafo Único:** No que respeita ao sistema de TV a cabo, prevalecerá o critério da própria empresa fornecedora desse serviço, pagando o Condômino pelos pontos instalados na sua unidade mediante o critério coletivo estabelecido no parágrafo único do art. 13º. **CAPÍTULO V - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS. Art. 18º** - O órgão deliberativo máximo do Condomínio Portugal Suite Hotel é a sua Assembléia Geral, composta por todos os seus condôminos. **Art. 19º** - Compete privativamente à Assembléia Geral: **a)** Eleger, assim como destituir, o Síndico, o Sub-síndico e o Conselho Consultivo; **b)** Discutir e votar o orçamento do exercício, fixando também a destinação do Fundo de Reserva; **c)** Tomar as contas do Síndico, com o prévio parecer do Conselho Consultivo, podendo, entretanto, exigir balancetes periódicos e esclarecimentos a qualquer tempo; **d)** Decidir, privativamente, quanto às pinturas das fachadas externas das unidades e quaisquer obras, manutenções, aquisições, vendas, investimentos, contratações e outras iniciativas do interesse comum, tendo sempre como mandatário o Síndico do Condomínio; **e)** Reformar esta Convenção; **f)** Tomar outras deliberações que por sua natureza sejam do interesse geral. **Art. 20º** - Anualmente, na 2ª quinzena de março, realizar-se-á a Assembléia Geral Ordinária, que discutirá e



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

livro: **157**

Folha: **005**

votará, além de outros assuntos de interesse geral, especificamente quanto ao seguinte: a) Tomar as contas do Síndico quanto ao exercício findante e aprovar o orçamento anual vigente a partir de abril; b) Eleger, com mandatos bienais, o Síndico, o Sub-síndico e os membros do Conselho Consultivo. **Art. 21º** - O Síndico convocará as Assembléias Gerais, podendo entretanto fazê-lo, no caso de sua omissão, o Conselho Consultivo ou, ainda, condôminos que representem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do total comunitário, isto se o Síndico não atender, no prazo de 72 (setenta e duas) horas, o pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas. **Art. 22º** - O Síndico deverá remeter aos condôminos, juntamente com a convocação da Assembléia Geral ordinária, quando couber: a) O relatório da sua administração e os principais fatos administrativos do exercício findo; b) A cópia das demonstrações financeiras; c) Proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo. **Art. 23º** - As Assembléias Gerais serão realizadas mediante convocação enviada com antecedência de 8 (oito) dias, através de carta postal registrada ou protocolada. **Parágrafo Único**: No caso de Assembléia Geral Extraordinária poder-se-á reduzir o prazo da convocação para 5 (cinco) dias. **Art. 24º** - O texto da convocação explicitará o dia, hora e local da reunião, além da ordem do dia, não podendo ser deliberados os assuntos nela não previstos, salvo os de interesse geral. **Parágrafo Único**: Haverá um obrigatório intervalo de 30 (trinta) minutos entre a primeira e a segunda convocação, abrindo-se os trabalhos com metade de todos os condôminos na primeira alternativa e com qualquer número após esgotado esse interregno. **Art. 25º** - As despesas com Assembléias serão inscritas a débito do Condomínio, mas as relativas às Assembléias convocadas para apreciação de recursos ou pleiteações de condôminos serão pagas por estes, se as alegações forem desprovidas. **Art. 26º** - Nas decisões das Assembléias Gerais cada condômino terá direito a 1 (um) voto. **Art. 27º** - Além dos livros de atas e de presenças, a Mesa Diretora dos trabalhos sempre terá uma lista atualizada de condôminos, com as suas respectivas posições de adimplência, para a devida materialização das votações, mediante o que estabelece o art. 30. **Art. 28º** - Os livros serão abertos pelo Presidente da primeira Assembléia Geral, com termo de abertura e rubrica de todas as folhas, sendo que as atas, após transcritas, terão a assinatura do Presidente da Assembléia e do Secretário. **Art. 29º** - O Presidente da Assembléia Geral será obrigatoriamente um condômino ou seu representante, eleito na abertura dos trabalhos, o qual designará um Secretário para a elaboração da ata. **Parágrafo Único**: Não poderão dirigir a Assembléia o Síndico e os membros do Conselho Consultivo. **Art. 30º** - Só poderão votar e ser votados os condôminos em dia com

suas obrigações condominiais, podendo a Mesa Diretora da Assembléia, outrossim, exigir que provem sua qualidade de proprietário se houver dúvidas a tal respeito. **Art. 31º** - É permitida a representação por procuração com poderes específicos do condômino ao seu outorgado, devendo o instrumento ser apresentado à Mesa no início dos trabalhos para exame, aceitação e arquivamento. **Art. 32º** - Se uma unidade autônoma pertencer a mais de 1 (um) proprietário, um só será indicado por escrito para a devida representação na Assembléia. **Art. 33º** - As votações serão nominais ou por manifestação coletiva, admitida, quanto a esta, a verificação de votos, se houver dúvidas quanto à maioria. **Art. 34º** - Serão necessários: a) 2/3 (dois terços) dos presentes à Assembléia para a destituição do Síndico; b) 2/3 (dois terços) de todos os condôminos para a reforma desta Convenção; c) Unanimidade na hipótese de alienação de partes ou coisas comuns, mudança do destino das unidades autônomas ou modificação na estrutura arquitetônica do empreendimento. **Art. 35º** - O Síndico e, pelo menos, um dos membros do Conselho Consultivo, deverão estar presentes à Assembléia para atender a pedidos de esclarecimentos que sejam formulados por condôminos, não constituindo, entretanto, a ausência de qualquer deles, razão impeditiva para a realização da Assembléia. **Art. 36º** - Se a Assembléia tiver a necessidade de outros esclarecimentos, poderá adiar a deliberação e ordenar diligências. **Art. 37º** - A aprovação, sem reservas, das demonstrações financeiras e das contas, exonerará de responsabilidade o Síndico, se este procedeu sem qualquer dos vícios de vontade do art. 147, II, do Código Civil. **Art. 38º** - Dentro de 10 (dez) dias úteis da data da realização da Assembléia, o Síndico enviará a cada condômino, mediante carta registrada ou protocolada, a cópia da respectiva ata. **Art. 39º** - As deliberações das Assembléias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir. **CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO GERAL** **Art. 40º** - O Condomínio Portugal Suite Hotel será administrado por um Síndico, substituível nas suas ausências e impedimentos por um Sub-síndico e fiscalizado por um Conselho Consultivo, todos submetidos em seus atos e procedimentos às superiores determinações da Assembléia Geral. **Art. 41º** - O Síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, enquanto o Sub-síndico e os membros do Conselho Consultivo serão sempre pessoas físicas e condôminos. **Art. 42º** - Os membros da Administração serão eleitos com mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição. **Art. 43º** - O cargo de síndico poderá ser remunerado, cabendo à Assembléia Geral fixar as condições remuneratórias. **Art. 44º** - Compete ao Síndico: a) Representar o Condomínio em Juízo ou fora



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

vro: **157**

Folha: **006**

dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a assuntos de seu interesse, podendo, para tal, constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes *ad judicium* e outros que se fizerem necessários; **b)** Exercer a Administração Geral; **c)** Celebrar contratos, mediante conhecimento e aprovação da Assembléia Geral; **d)** Admitir ou demitir empregados, bem como fixar as respectivas funções, tarefas, responsabilidades, horários e remunerações; **e)** Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pelas Assembléias; **f)** Ordenar as medidas urgentes de qualquer natureza, inclusive as de gastos sem previsão orçamentária, ouvindo previamente neste caso o Conselho Consultivo e submetendo sua iniciativa ao posterior referendo da Assembléia Geral; **g)** Convocar as Assembléias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Extraordinárias quando julgar convenientes ou lhe forem requeridas, fundamentadamente, pelo Conselho Consultivo ou por grupo de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do total de condôminos. **h)** Prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos de sua Administração e oferecer em tempo hábil a proposta de orçamento para o exercício seguinte; **i)** Apresentar, para exame, ao Conselho Consultivo, 30 (trinta) dias antes da Assembléia Geral Ordinária, as contas de sua Administração; **j)** Cobrar, inclusive em Juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, bem como multas impostas por infração de disposições legais, desta Convenção e do Regulamento Interno; **k)** Zelar pelos bens do Condomínio; **l)** Comunicar prontamente ao Conselho Consultivo o recebimento de qualquer citação, intimação ou notificação, judiciais ou extrajudiciais, das quais possa decorrer responsabilidade para o Condomínio; **m)** Procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos; **n)** Entregar ao seu sucessor todos os livros, atas, documentos e pertences do Condomínio em seu poder; **o)** Enfim, cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção e as deliberações da Assembléia Geral. **Art. 45º** - No caso de vacância de cargo, a Assembléia elegerá novo Síndico, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. **Art. 46º** - Em caso de destituição, o Síndico apresentará imediatamente contas de sua gestão. **Art. 47º** - O Síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições, respondendo, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa. **CAPÍTULO VII - DO CONSELHO CONSULTIVO. Art. 48º** - O Conselho Consultivo, composto de 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes, exercerá gratuitamente suas funções, sob presidência do mais velho, cabendo aos suplentes substituir os efetivos, segundo a ordem de sua eleição. **Art. 49º** - Compete

ao Conselho Consultivo: **a)** Colaborar com o Síndico na administração dos interesses do Condomínio; **b)** Examinar as contas, proposta orçamentária, relatórios e comprovantes do Condomínio, emitindo parecer; **c)** Comunicar aos condôminos as irregularidades que constatar na gestão do Síndico. **Art. 50º** - O Conselho Consultivo decidirá por unanimidade ou por maioria, cabendo nesta última hipótese o registro do voto vencido. **Art. 51º** - Excepcionalmente, o Conselho Consultivo valer-se-á de auditoria externa, desde que, para tanto, obtenha a prévia anuência da Assembléia Geral. **CAPÍTULO VIII - DAS DESPESAS COMUNS. Art. 52º** - Constituem despesas comuns do Condomínio: **a)** As relativas à manutenção dos equipamentos, máquinas, veículos e motores de propriedade do Condomínio, inclusive renovação ou substituição das respectivas peças e instalações; **b)** Os impostos, taxas e tarifas que incidam sobre as partes e coisas comuns; **c)** Os prêmios dos seguros; **d)** A remuneração do Síndico, se houver, da empresa contratada para Administração do Condomínio e dos empregados deste, inclusive encargos sociais; **e)** Os custos de reconstrução das partes comuns; **f)** As despesas com a convocação e a realização das Assembléias Gerais, salvo as relativas às convocadas para apreciação de recursos. **g)** Todas as despesas que, por sua natureza, sejam comuns e do interesse de todos. **Art. 53º** - Os condôminos concorrerão mensalmente para as despesas ordinárias e, a qualquer tempo, para as extraordinárias, mediante rateio igualitário por todas as unidades, pagando as suas quotas até o 5º (quinto) dia do mês a que a contribuição corresponder. **Parágrafo Único**: Se vierem a ser interligadas duas ou mais unidades subsistirá a obrigação do condômino de pagar as contribuições condominiais por cada qual. **Art. 54º** - As quotas extras, de caráter urgente, poderão ser objeto de cobrança especial. **Art. 55º** - A Assembléia Geral poderá determinar que o rateio do orçamento seja feito de forma indexada, para compensar os efeitos inflacionários. **Art. 56º** - Ocorrendo déficit de caixa ou, na certeza de sua próxima ocorrência, o Síndico disso dará ciência aos condôminos e, uma vez constatada a insuficiência do fundo de reserva, provocará a imediata convocação de Assembléia Geral Extraordinária. **Art. 57º** - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembléia Geral. **Art. 58º** - No âmbito do Condomínio Portugalo Suite Hotel, a contribuição para o Condomínio Geral Portugalo será à razão de 1 (um) ponto pela quota de terreno e ainda: **a)** 1 (um) ponto para as unidades de uso residencial permanente; **b)** ¼ (um quarto) de ponto para as unidades de uso residencial transitório integrantes do *pool* hoteleiro. **Parágrafo Único**: O presente critério obedece ao estabelecido no art. 6º da Convenção do Condomínio Geral



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

Livro: 157

Folha: 007

Portogalo, modificada pela AGE de 28.09.96, sendo que tais contribuições consideram-se ordinárias e de obrigação individual, salvo a do ponto pela quota de terreno, que é coletiva.

CAPÍTULO IX - DO FUNDO DE RESERVA. Art. 59º - Sobre as despesas ordinárias será cobrado um acréscimo de 10% (dez por cento) para a constituição do Fundo de Reserva do Condomínio. Art. 60º - Essa cobrança será suspensa se o Fundo de Reserva atingir 50% (cinquenta por cento) do orçamento anual. Art. 61º - Excepcionalmente, nos casos de emergência, poderá o Síndico lançar mão de até metade do Fundo de Reserva disponível, o que fará com imediata comunicação ao Conselho Consultivo e *ad referendum* da Assembléia Geral. Art. 62º -

Sob as mesmas condicionantes do artigo anterior, o Síndico poderá aplicar financeiramente o saldo do Fundo de Reserva, mediante pressupostos de liquidez, segurança e razoável rentabilidade. **CAPÍTULO X - DAS REGRAS DE SEGURO.** Art. 63º - As partes comuns serão seguradas pelo respectivo valor, em Companhia idônea, mediante aprovação do Conselho Consultivo, contra incêndio ou qualquer outro risco que as possam destruir no todo ou em parte.

Art. 64º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) das partes comuns, a Assembléia se reunirá dentro de 15 (quinze) dias e elegerá uma Comissão de 3 (três) condôminos investidos de poderes para: a) Receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário designado pela Assembléia e apresentar plano de aplicação dos fundos recebidos até que seja deliberada sua destinação definitiva; b) Abrir concorrência para reconstrução, 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 e empreiteiros e repartições públicas.

CAPÍTULO XI - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES. Art. 65º - Os condôminos infringentes de qualquer norma convencional estarão sujeitos a advertência escrita e/ou multa correspondente até o dobro do seu encargo participativo mensal ordinário. Art. 66º - Das penas impostas pelo Síndico caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias para o Conselho Consultivo e, se por este rejeitado, para a próxima Assembléia Geral, quando obrigatoriamente constará da sua Ordem do Dia. Art. 67º - O pagamento da multa não exime o infrator de dar cumprimento ao que houver transgredido. Art. 68º - Quando a infração constituir-se em atraso nas contribuições condominiais, a multa moratória será de 10% (dez por cento) sobre o débito vencido, além de juros de 1% (um por cento) ao mês; e sobre estas penas não caberá qualquer recurso.

CAPÍTULO XII — DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. Art. 69º - Dada a natureza do

empreendimento, os condôminos são considerados automaticamente vinculados a sistema único de arrumação, lavagem de roupa e limpeza das suas unidades, mantendo sob a guarda da Administração do Condomínio cópia da chave da unidade e mantendo, ainda, um inventário dos seus pertences. **Art. 70º** - Considerada a igual conveniência de procedimento padrão quanto às locações das unidades componentes do Condomínio, deverão os condôminos fazê-las obrigatoriamente através de um *pool* com administração única e distribuição igualitária das rendas líquidas após deduzidos os custos administrativos. **Art. 71º** - Para otimizar a consolidação do Condomínio Portugalo Suite Hotel, aprimorando sua estrutura administrativa mediante comando profissional especializado, além de assegurar a continuidade dos seus conceitos e padrões institucionais, a PORTEL HOTÉIS LTDA. será a primeira Síndica, com mandato de 2 (dois) anos. **Art. 72º** - Ainda para preservar tais fins, como também considerando as características especiais do Condomínio, caberá à PORTEL HOTÉIS LTDA. a prerrogativa de contratar empresa especializada em administração condominial e hoteleira por prazo inicial de até 5 (cinco) anos, mediante cláusulas e condições que para efeito de mero registro levará ao conhecimento da primeira Assembléia Geral que vier a ocorrer. **Art. 73º** - Iniciada a comercialização do empreendimento e subsequente processo habitacional das suas unidades, a PORTEL HOTÉIS LTDA. convocará a Assembléia Geral de instalação do Condomínio, procedimento que não poderá ultrapassar a segunda quinzena de março de 1998; e nessa ocasião o edital de convocação terá a seguinte ordem do dia: **a)** Posse da PORTEL HOTÉIS LTDA. como Síndica do Condomínio; **b)** Apresentação da empresa Administradora; **c)** Eleição do Sub-síndico e do Conselho Consultivo; **d)** Discussão e aprovação do primeiro orçamento anual, inclusive das despesas de instalação do Condomínio. **e)** Assunto de interesse geral. **Art. 74º** - Em nenhuma hipótese os condôminos poderão ceder, transferir, locar ou emprestar as suas unidades a terceiros sem prévio e expreso conhecimento e anuência da Administração do Condomínio, que terá a faculdade do veto ocupacional se as pessoas beneficiárias desses atos mostrarem-se desajustadas ao convívio social do Condomínio Portugalo Suite Hotel. **Art. 75º** - Os condôminos somente poderão proceder a obras em geral sob estrita obediência às seguintes normas: **a)** A Administração manterá cadastro de empresas e profissionais para realização de obras e manutenção das unidades, ficando vedada a execução de serviços por empresas ou profissionais não cadastrados; **b)** As obras somente poderão ser realizadas entre 15 de março e 15 de dezembro, vedando-se outrossim o ingresso e saída de materiais em dias não úteis e em horário impróprio a juízo exclusivo da



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS

Titular: José da Silva Moraes

livro: **157**

Folha: **008**

Administração do Condomínio. **Art. 76º** - A presente Convenção sujeita todos os condôminos, assim como seus familiares, visitantes e ocupantes do imóvel, nela subrogando-se os promitentes compradores e cessionários de direitos aquisitivos, a qualquer título, bem como herdeiros ou sucessores. **Art. 77º** - São igualmente obrigatórios para todos os condôminos os preceitos contidos na Convenção do Condomínio Geral Portugal. **Art. 78º** - O foro da Comarca de Angra dos Reis, Estado do Rio de Janeiro, excluído qualquer outro, por mais privilegiado que seja, será o único competente para dirimir toda e qualquer questão que direta ou indiretamente derivem desta Convenção e demais preceitos estatutários, convencionais e regulamentares a ela vinculadas." E, de como assim o disse, me pediu e lhe lavrei a presente escritura que lhes li, aceita e assina. Certifico que as custas referentes ao presente ato (Tabela VIII, item IV do Regimento de Custas da C.G.J. deste Estado), foram cobradas e recolhidas neste Cartório, acrescidas das Leis 489/81, 590/82 e 713/83. Eu, _____, **MARISTELA LIMA DA SILVA PIMENTA**, Substituta, lavrei, li, encerro o presente ato colhendo as assinaturas, subscrevo e assino.

MARISTELA LIMA DA SILVA PIMENTA

PORTEL HOTÉIS LTDA.

1º Ofício de Justiça - R. Arcebispo Santos, 190 - Centro - Angra dos Reis - RJ
Jússia Alves Barbosa - Resp. pelo Expediente - Tel. (0247) 3333

Esta fotocópia corresponde a certidão da escritura lavrada neste Cartório no livro 157 fls. 007 a 008 em 30.01.1996, tendo valor de ORIGINAL, sendo fornecida na conformidade do Art. 41 (Lei 2425/94) e Art. 429 da Cons. Normativa da C.G.J. RJ.

Edmara Cristiana de Medeiros - Escrivente Autorizada

1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS
Edmara Cristiana de Medeiros
3ª Substituta - Escrivente A
CTPS 86159 - Sôcio 077 - RJ



UDD27530