



Salvador, 04 de maio de 2020.

Prezado Condômino,

Como é de seu conhecimento, a administração do nosso condomínio e a operação do pool hoteleiro será substituída no início de junho, quando a Accor Brasil estará rescindindo o atual contrato.

Após o recebimento de 5 propostas, a comissão eleita em assembleia composta por 15 condôminos residentes e poolistas, realizou reuniões com todas as empresas, sendo as duas últimas através de vídeo conferência para conhecer os detalhes e os executivos envolvidos, e, emitirem suas conclusões e opiniões; importante lembrar que não existirá aumento de custos e provavelmente uma redução na taxa de condomínio, leiam o resumo nas próximas páginas.

Das cinco propostas, escolhemos duas que entendemos melhores e fizemos uma análise criteriosa para indicação ao Condomínio, onde a empresa GLOBAL/ASTRON foi superior nessas análises e vencedora com 72% dos votos da comissão, ficando em segundo lugar a MATIZ com 28%.

**Em virtude do momento recomendando o isolamento social devido a pandemia do Corona Vírus, solicitamos a manifestação do seu voto utilizando o formulário anexo através do e-mail abaixo relacionado, reduzindo assim, o máximo possível, a presença física e aglomerações no ambiente da assembleia que será realizada no próximo dia 12 e maio. (enviar também cópia de documento pessoal com assinatura).**

**Caso o voto seja feito por procurador devidamente constituído, favor enviar também o documento outorgando poderes junto com o formulário, além do documento pessoal com assinatura do proprietário e do procurador.**

Realizaremos a Assembleia fisicamente no dia 12 de maio, conforme edital abaixo, com o mínimo de participantes necessários, porém, reforçamos, não é necessário a sua presença para computar o seu voto, basta enviar o formulário anexo para o e-mail com a comprovação de recebimento. Seguem abaixo artigos da Convenção acerca do informado:

***Art 48: Somente poderão participar e votar na Assembleia Especifica os respectivos condôminos ou seus representantes, e desde que estejam em dia com suas obrigações condominiais.***

***Art 53: os proprietários de unidade autônoma ou os condôminos poderão fazer-se representar nas assembleias especificas por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de mandato ser apresentado no início da reunião e entregue ao Presidente para validação.***

***Art 58: os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita***  
***§1º As declarações de voto deverão ser encaminhadas à administradora, por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda mediante fax ou e-mail, no caso desses últimos, com confirmação feita diretamente junto ao representante da Assembleia indicado no respectivo Edital de Convocação...***

***Art 60: As deliberações das AGE obrigam todos os Condôminos do Sub-condomínio, independente de seu comparecimento ou de seu voto, bem assim aos usuários, a Administradora e a Operadora Hoteleira, conforme o caso, desde que, no caso destas, não fira os direitos estabelecidos no contrato que com elas foi firmado ou nesta convenção...***

**FAVOR ENVIAR E-MAIL PARA**

**[h9157-gl@accor.com](mailto:h9157-gl@accor.com) com sua intenção de voto até o dia 12/05/2020 às 19:00h.**

## **ALGUMAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES SOBRE O MOMENTO ATUAL NO NOSSO CONDOMÍNIO E POOL HOTELEIRO:**

### **COLABORADORES**

Em virtude da pandemia e visando redução de custos, todos os colaboradores envolvidos exclusivamente com o pool hoteleiro foram ou estão sendo desligados até o dia 07/05, os recursos para as rescisões já existiam provisionados e serão pagas exclusivamente pelo pool hoteleiro.

Com os colaboradores envolvidos com o Condomínio serão preservadas as relações trabalhistas e operacionais. Eles são contratados em nome do condomínio, portanto não existirá descontinuidade do contrato com a mudança de administração, não existindo necessidade de rescisão e recontração, muito menos alteração no "passivo trabalhista".

O sindicato que os colaboradores são associados é o SINTECONCS-BA (Sindicato Trabalhadores em Ed. residenciais, comerciais, mistos e administradores em administração de condomínios de shop. Centers e centros empresariais da cidade de Salvador), portanto também não existe o risco, levantado por alguns presentes na Assembleia, de reduções salariais e possíveis questionamentos futuros por eles "trabalharem com a Accor". Pode sim existir alguma redução de benefícios, como o plano de saúde para os dependentes, porém estes benefícios não representam verbas salariais podendo ser suspensas a qualquer momento.

A nova administradora fará o possível para permanecer com o mesmo quadro de colaboradores e só não será possível se existir alguma otimização em algum setor ou o colaborador não for aprovado nos novos critérios de avaliação da nova gestora. A única colaboradora que não é contratada pelo condomínio e que já sabemos que não continuará conosco é a gerente Carla, que é empregada da Accor e já foi transferida para outro empreendimento da Accor no dia 30/04/2020.

### **SALDOS BANCÁRIOS & CONTABILIDADE**

Todos os movimentos são efetuados em nome do condomínio, portanto, a transição será apenas de quem vai operar com os bancos. A conta bancária do condomínio continuará a mesma e apenas a do pool alterará, pois o cnpj mudará devido a alteração da SCP.

O atual escritório de contabilidade é uma empresa coligada à Accor e não continuará prestando os serviços para o condomínio nem para o pool, porém a transição de sistemas não é complexa entre os escritórios de contabilidade.

### **RETORNO DA OPERAÇÃO DO POOL HOTELEIRO**

As previsões mais otimistas, relatam o retorno da atividade hoteleira com 20% de ocupação apenas 120 dias após o término da pandemia, provavelmente a reabertura do "pool" deverá ocorrer gradativamente no mês de julho/agosto. Até a abertura do pool os "poolistas" precisarão pagar o IPTU e a taxa de condomínio normalmente pois, os recursos não serão suficientes.

### **CONTINUIDADE DOS SERVIÇOS DE APART – HOTEL**

Por convenção, o Condomínio Mondial Salvador precisa funcionar no modelo Apart-hotel, portanto, todos os serviços atualmente disponibilizados como: lavanderia e limpeza dos apartamentos permanecerão; preferencialmente melhorando a qualidade. Eles são administrados pela administradora do condomínio e não pela operadora hoteleira.

## **INICIO NOVA OPERADORA - ATÉ 10.06 (SAÍDA DA ACCOR)**

O objetivo é que possamos iniciar os trabalhos de cogestão e alinhamentos para operação da empresa vencedora já na segunda semana de maio, imediatamente logo após a votação, e até antes do prazo final de 10.06 assumam a administração do empreendimento.

### **EMPRESAS & PROPOSTAS ANALISADAS:**

Após visitas, reuniões e negociações analisamos as propostas das 5 empresas: 4H, Intercity, Hplus, Global/Astron e Matiz. Das cinco propostas, como informamos na primeira página, a GLOBAL/ASTRON foi superior nas análises e vencedora com 72% dos votos da comissão, ficando em segundo lugar a MATIZ com 28%. Vejamos abaixo:

#### **4H**

Empresa formada por 4 diretores que tiveram larga experiência em Hotelaria na Bahia, Othon, Salvador Praia, Pestana, Portobello, porém, nas reuniões concluímos que apesar da experiência a estrutura atual da 4H não comportaria administrar a complexidade do nosso empreendimento com 261 apartamentos mistos. Os custos também eram altos. Portanto a contratação desta empresa não é sugerida pela comissão.

#### **INTERCITY**

Excelente empresa de hotelaria, possui dois hotéis em Salvador, um deles próximo ao Adágio e também de operação mista. Alguns residentes e poolistas do Adágio possuem apartamentos na rede Intercity e testemunharam grande satisfação com a operadora e com os resultados obtidos.

A Intercity lançou em março um sistema novo de administração hoteleiro, onde cada proprietário pode anunciar e alugar seu apartamento por conta própria e a Intercity recebe os locatários, administra toda a hospedagem e recebe uma comissão pelo serviço. A própria Intercity também divulga nos canais tradicionais como Booking e também administra o apartamento. É um sistema muito parecido com o "pool" tradicional, porém com custos operacionais muito menores.

Infelizmente a pandemia complicou a implantação do novo sistema e a Intercity não tem previsão de retorno neste momento e, retornando as atividades, eles se concentrarão em otimizar as unidades hoteleiras já existentes, pois estão com mais de 40 hotéis fechados no Brasil. Por este motivo que também a comissão não sugere a contratação da Intercity.

#### **HPLUS**

Parte da comissão assistiu a apresentação do Sr. Cyro, representante da Hplus que veio de carro de Brasília à Salvador no dia 20 de março logo no início da pandemia. Todos gostaram da apresentação e o Sr. Cyro, que ficou hospedado 3 dias, elogiou bastante o empreendimento, identificando várias oportunidades de redução de custos para o condomínio e também para o pool hoteleiro. Infelizmente não conseguimos contato com os executivos da empresa, destacamos que o Cyro é um "vendedor" e infelizmente não conseguimos confirmar as informações que ele nos apresentou.

Por falta de dados também não sugerimos a contratação da HPlus.

## **MATIZ**

Também uma excelente empresa de hotelaria, é uma das marcas da Hotelaria Brasil que administra 70 hotéis de diversas marcas, inclusive internacionais como I Am, Hilton e Best Western, alguns mistos como o Mondial e com preços competitivos. Foi proposta uma boa tabela progressiva para as taxas de administração no 1º, 2º, 3º e 4º ano para o condomínio e para o pool, ainda assim, ficaram em desvantagem ao final dos quesitos financeiros e custos em geral, considerando-se gestão da contabilidade, sistemas operacionais, informática, treinamentos, royalties, etc.....

A tratativa foi feita com o Sócio da Hotelaria Brasil e um "vendedor". Percebemos desvantagem para o condomínio pois é uma empresa mais voltada para Hotelaria e no momento atual, com crise na Hotelaria por conta da pandemia, ponderamos a preocupação com o Condomínio. Ressaltamos que a Matiz não possui nenhuma filial de apoio no Nordeste e no último dia foi apresentado um alto custo com treinamento, nunca apresentados na proposta, o que gerou bastante desconforto na negociação.

A MATIZ foi uma das duas empresas finalistas, seria recomendada a contratação se a proposta da outra empresa não fosse melhor para o condomínio e pool

## **GLOBAL + ASTRON**

A Global é uma grande administradora de condomínios e de marcas na Bahia e no Brasil, possui experiência em diversas áreas de gestão, manutenção, contabilidade e de RH, administra o condomínio onde funciona o Intercity Aero o nosso vizinho Office Mondial e o complexo Mundo Plaza.

Nos contratos hoteleiros, a Global se associa à Astron, operadora hoteleira com 26 anos de experiência e mais de 30 hotéis, a maioria no Sul do Brasil, vários em sistema misto igual ao Mondial, onde existem residentes e hóspedes. Na área institucional, é responsável pela marca do Roberto Carlos.

Tivemos oportunidade de conversar com o CEO da Global e da Astron que é o maior acionista da empresa com poder de decisão, foi o interlocutor que nos apresentou as condições da proposta a ser analisada.

A Global se comprometeu em efetuar uma gestão compartilhada com o Conselho do Mondial através de reuniões mensais, austeridade nos custos e melhoria constantes na qualidade dos serviços prestados, inclusive com a implantação do portal de serviços, ferramenta digital que permite o próprio usuário solicitar serviços e abrir algum tipo de reclamação como a troca de uma lâmpada queimada, ou alguma não conformidade no apartamento ou no condomínio.

A Global já possui filial na Bahia com equipe e um gerente regional, o que facilita todo o apoio local e os custos com a contabilidade, apoio jurídico e folha de pagamento já fazem parte da composição de preços da proposta para o Condomínio. Está incluso no valor da administração vários serviços como o treinamento dos funcionários do condomínio e os direcionados ao pool.

Em relação ao pool, a Astron recebe a maior parte de sua remuneração sobre o resultado que ela conseguir (15%), ou seja, ela só será bem remunerada se os investidores também forem bem remunerados.

**Analisando a parte técnica e financeira, acreditamos que a GLOBAL/ASTRON seja a melhor solução para o empreendimento Mondial, foi a empresa preferida e a recomendada pelos membros da comissão composta por 15 condôminos entre Residentes e Poolistas.**



## **EDITAL DE CONVOCAÇÃO ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**

HOTELARIA ACCOR – SCP, SUB CONDOMINIO MONDIAL SALVADOR APART HOTEL-  
ADAGIO SALVADOR.

Ficam os Srs. Condôminos do Condomínio Mondial Salvador – Sub-condomínio Apart-Hotel ("Condomínio"), e os sócios participantes da Sociedade em Conta de Participação Hotelaria Accor – SCP MONDIAL – ADAGIO SALVADOR, convocados a reunirem-se para Assembleia Geral Extraordinária, a realizar-se no dia **12 de maio de 2020, às 18:30 hs, em primeira convocação, e às 19:00 hs** em segunda convocação, na Rua Alceu Amoroso Lima, n.º 276-B - Caminho das Árvores, no Coffee Shop no Piso P, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41820-770, para deliberarem sobre a seguinte ordem do dia:

**1- Contratação de nova(s) empresa(s) para administrar o sub-condomínio Mondial Salvador Apart-Hotel e o pool hoteleiro existente no mesmo sub-condomínio a partir do encerramento das atividades do atual gestor – Hotelaria Accor Brasil (HAB).**

**Em virtude do momento de recomendação do isolamento social devido a pandemia do Corona Vírus, solicitamos a manifestação do seu voto utilizando o formulário anexo através do e-mail abaixo relacionado, reduzindo assim, o máximo possível, a presença física e aglomerações no ambiente da assembleia. (enviar cópia de documento pessoal com assinatura).**

**Caso voto seja feito por procurador devidamente constituído, favor enviar também o documento outorgando poderes junto com o formulário, além do documento pessoal com assinatura do proprietário e do procurador).**

Seguem abaixo artigos da Convenção acerca do informado:

**Art.48:** Somente poderão participar e votar na Assembleia Especifica os respectivos condôminos ou seus representantes, e desde que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 53:** os proprietários de unidade autônoma ou os condôminos poderão fazer-se representar nas assembleias especificas por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de mandato ser apresentado no início da reunião e entregue ao Presidente para validação.

**Art. 58: os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita**

**§1º** As declarações de voto deverão ser encaminhadas à administradora, por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda mediante fax ou e-mail, no caso desses últimos, com confirmação feita diretamente junto ao representante da Assembleia indicado no respectivo Edital de Convocação..

**Art. 60:** As deliberações das AGE obrigam todos os Condôminos do Sub-condomínio, independente de seu comparecimento ou de seu voto, bem assim aos usuários, a Administradora e a Operadora Hoteleira, conforme o caso, desde que, no caso destas, não fira os direitos estabelecidos no contrato que com elas foi firmado ou nesta convenção...

**FAVOR ENVIAR A MANIFESTAÇÃO DE VOTO PARA O E-MAIL [h9157-gl@accor.com](mailto:h9157-gl@accor.com), ATÉ O DIA 12/05/2020 ÀS 19:00h.**

Salvador, 04 de maio de 2020.  
HOTELARIA ACCOR BRASIL S/A  
SINDICA



# DECLARAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12 de maio de 2020

_____, CPF/CNPJ No. _____	
proprietário do apt. _____ situado no sub condomínio Apart Hotel Mondial Salvador na Rua Alceu Amoroso Lima, 276-B Caminho das Arvores, Salvador-Ba CEP 71820-770, encaminha a seu voto em relação à contratação da empresa que irá administrar o referido condomínio e operar o sistema pool hoteleiro, votando na empresa:	
<input type="checkbox"/> <b>Global / Astron</b>	<input type="checkbox"/> <b>Matiz</b>
Data: _____	Assinatura: _____

Reiteramos os artigos da Convenção do Condomínio:

**Art. 48:** Somente poderão participar e votar na Assembleia Especifica os respectivos condôminos ou seus representantes, e desde que estejam em dia com suas obrigações condominiais.

**Art. 53:** os proprietários de unidade autônoma ou os condôminos poderão fazer-se representar nas assembleias especificas por procuradores com poderes gerais e bastantes para legalmente praticar os atos necessários e contrair obrigações, devendo o instrumento de mandato ser apresentado no início da reunião e entregue ao Presidente para validação.

**Art. 58:** os Condôminos poderão manifestar seu voto por meio de declaração de voto escrita

**§1º** As declarações de voto deverão ser encaminhadas à administradora, por carta ou telegrama com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda mediante fax ou e-mail, no caso desses últimos, com confirmação feita diretamente junto ao representante da Assembleia indicado no respectivo Edital de Convocação...

**Art. 60:** As deliberações das AGE obrigam todos os Condôminos do Sub-condomínio, independente de seu comparecimento ou de seu voto, bem assim aos usuários, a Administradora e a Operadora Hoteleira, conforme o caso, desde que, no caso destas, não fira os direitos estabelecidos no contrato que com elas foi firmado ou nesta convenção...

**FAVOR ENVIAR E-MAIL PARA [h9157-gl@accor.com](mailto:h9157-gl@accor.com) até o dia 12 de maio de 2020 às 19:00h.**