

000325

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

CONVENÇÃO ENTRE OS CONDÔMINOS DO CONDOMÍNIO SAN

FRANCISCO II, SITUADO NA
FAZENDA SANTA BARBARA, DF - 140 -
RODOVIA DIOGO MACHADO DE ARAUJO,
ENTRADA NO KM 1,8 - GAMA / DISTRITO
FEDERAL.

CERTIDÃO página 01 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325

Os abaixo assinados, titulares de direito e ação sobre o CONDOMÍNIO RURAL SAN FRANCISCO II, firmam a presente convenção, para a administração, conservação e ordem interna do Condomínio, que se regerá pela legislação aplicável à espécie e pelas disposições gerais desta Convenção, pelo Regimento Interno e demais Regulamentos aprovados por Assembléia Geral, dentro das formalidades legais e do quorum legal ou convencionalmente previsto. Esta Convenção será devidamente registrada em Cartório, passando a ser obrigatória para todos os condôminos e só poderá ser modificada pelo voto de no mínimo, 1/3 (um terço) das frações ideais componentes do Condomínio. O Regimento Interno e demais Regulamentos poderão ser modificados, em Assembléia Geral especificamente convocada, por maioria absoluta das unidades componentes do Condomínio, que se façam presentes na Assembléia.

CAPÍTULO I

Art. 1º - O Condomínio é constituído de partes comuns de propriedade de todos os condôminos e, também, de unidades autônomas de propriedade exclusiva de cada comunheiro.

P. Único - As frações ideais se destinam a uso, exclusivamente residenciais, obedecendo as especificações do código de obras do Governo do Distrito Federal.

CAPÍTULO II

000325

DA DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

Art. 2º - O Condomínio está constituído de 366 (trezentos e sessenta e seis) frações ideais, que somadas totalizam 306.399 m², áreas de uso comum que totalizam 141.075 m², sendo que o total da área ocupada pelo Condomínio é a de 447.474 m².

P. Único - A identidade de cada fração ideal, a remuneração dos lotes e suas respectivas quadras, é a seguinte:

QUADRA	LOTE	QUADRA	LOTE	QUADRA	LOTE
A	0 a 27	I	1 a 22	Q	1 a 20
B	0 a 07	J	1 a 03	R	1 a 06
C	1 a 20	K	1 a 20	S	1 a 18
D	1 a 18	L	1 a 11	T	1 a 10
E	1 a 05	M	1 a 22	U	1 a 08
F	1 a 20	N	1 a 14	V	1 a 06
G	1 a 18	O	1 a 14	W	1 a 18
H	1 a 04	P	1 a 18	X	1 a 18
				Z	1 a 18

CERTIDÃO página 02 / 23
 4º Ofício de Registros e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 0003325

CAPÍTULO III

DA ORGANIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 3º - O Condomínio será composto do seguinte:

- Assembléia Geral;
- Conselho Fiscal;
- Síndico;

Of. 4º de Títulos e Documentos do Gama-DF.
000325

- d) Subsíndico;
- e) Conselho Consultivo;
- t) Tesoureiro.

CAPÍTULO IV

CERTIDÃO página 03 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325

DA ASSEMBLÉIA GERAL

- Art. 4º - A Assembléia Geral compor-se-á dos proprietários e promitentes-compradores das unidades autônomas do Condomínio aqui chamados Condôminos, em pleno gozo dos direitos e deveres que lhe são conferidos por esta Convenção e pela legislação pertinente em vigor.**
- Par. 1º - Não terão direito a voto nas Assembléias, os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de suas contribuições ou de multas que lhes tenham sido impostas;**
- Par. 2º - Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores com poderes específicos, caso em que as procurações, com firma reconhecida, ficarão arquivadas em poder da Administração do Condomínio pelo período de 06 (seis) meses, fazendo-se menção expressa à existência de tais procurações na Ata, a ser lavrada, relativa a Assembléia para a qual tenham sido apresentadas tais procurações.**
- Par. 3º - Nas Assembléias Gerais serão discutidos apenas os assuntos constantes de ordem do dia.**
- Par. 4º - As Assembléias Gerais serão convocadas por cartas, registradas ou protocoladas, enviadas aos condôminos e por edital publicado em jornal de Brasília - DF, sempre com antecedência mínima de 10 (dez) dias, e realizadas, em local pré determinado.**
- Par. 5º - As Assembléias Gerais Extraordinárias poderão ser convocadas em prazo mais curto que o mencionado no "caput" deste artigo quando houver reconhecida urgência, devendo ser sempre respeitadas as demais normas do artigo 4º.**

000325

Art. 6º - Haverá anualmente, uma Assembléia Geral Ordinária, convocada pelo Síndico na forma desta Convenção, além das demais materias inscritas na ordem do dia, competirá a esta Assembléia Geral Ordinária examinar, discutir e aprovar ou rejeitar, se for o caso, o relatório anual e as contas do Síndico para o exercício findante, bem como examinar, discutir e aprovar o orçamento de receitas e despesas para o próximo exercício.

Art. 7º - Serão competentes para convocar a Assembléia Geral Extraordinária:

- a) o Síndico;
- b) o Conselho Fiscal;
- c) 1/3 (um terço) dos Condôminos;
- d) a comissão de Condôminos constituída para os fins a que se refere o Artigo 57º desta Convenção.

CERTIDÃO página 04 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325

P. Único - Os Condôminos, em número que represente pelo menos 1/4 (um quarto) das unidades autônomas, em pleno gozo de seus direitos, poderão solicitar ao Síndico a convocação de Assembléia Geral Extraordinária, mencionando no requerimento o assunto a ser debatido. Caso a Assembléia, por maioria simples, não considere a matéria como sendo do interesse geral do Condomínio, caberá aos requerentes, em partes iguais, o pagamento de todas as despesas com a convocação e a realização da Assembléia Geral.

Par. 2º - Se a Assembléia Geral não for convocada, dentro de 10 (dez) dias a contar da data do recebimento do requerimento pelo Síndico, caberá aos próprios requerentes o direito de fazer diretamente a convocação.

Art. 8º - Nas convocações das assembléias Gerais serão observadas as seguintes disposições:

- a) as convocações indicarão, em resumo, a "ordem do dia", a data, a hora e o local da Assembléia, além da assinatura de quem as fizer;
- b) as convocações das Assembléias Gerais Ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório anual das contas do Síndico e do orçamento de receitas e despesas para o próximo exercício;

- c) será lícito fixar no mesmo anúncio o horário em que se realizará a Assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas o intervalo de 30 (trinta) minutos;
- d) as convocações serão enviadas por cartas registradas ou protocoladas as unidades autônomas dos respectivos Condôminos, salvo se estes tiverem feito em tempo oportuno, comunicação de outro endereço para o qual devem ser remetidas. A não comunicação de endereço para a remessa da correspondência, isentará o Condomínio de qualquer responsabilidade.

Art. 9º - As Assembléias Gerais serão presididas por qualquer dos condôminos, a exceção do Síndico, escolhido por aclamação, o qual designará um dos Condôminos presentes para secretariar os trabalhos e lavrar a Ata em livro próprio.

P. Único - Além do presidente, secretário e do presidente do Conselho Fiscal, o Síndico fará parte da mesa diretora dos trabalhos, como assessor.

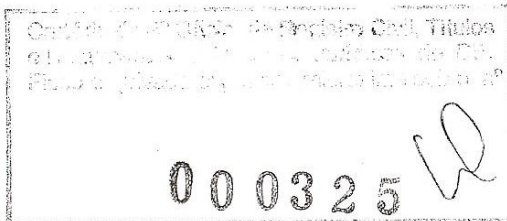
Art. 10º - Os Condôminos que comparecerem as Assembléias Gerais porão suas assinaturas no livro de presença, cabendo ao presidente de cada Assembléia fazer o encerramento da lista de presenças com sua assinatura. O livro aqui referido conterá todas as suas páginas rubricadas pelo Síndico.

Art. 11º - As decisões das Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão tomadas por maioria, ou seja, metade mais um dos votos correspondentes a totalidades das unidades autônomas relativas aos Condôminos presentes, salvo disposição em contrário nesta Convenção ou quando se tratar de assuntos que exijam unanimidade ou maioria qualificada.

P. Único - Em caso de empate na votação, o presidente da Assembléia Geral terá direito ao voto desempate.

Art. 12º - Para serem realizadas em primeira convocação, as Assembléias exigirão a presença, no mínimo dos titulares de 50% (cinquenta por cento) das unidades autônomas, quando em segunda convocação, funcionarão com qualquer número de presenças, salvo nos casos em que a Lei exigir quorum especial.

CEXMAU página 05/23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325



Art. 13º - os proprietários ou promitentes compradores das unidades autônomas terão direito a 1 (um) voto por unidade autônoma.

Par. 1º - Se uma unidade autônoma tiver mais de um proprietário ou mais de um promitente-comprador, estes deverão designar um dentre eles para os representar perante a Assembléia, mediante mandato especial, sem prejuízo, porém, de qualquer de suas obrigações, pelas quais serão sempre solidariamente responsáveis.

Par. 2º - Se a maioria dos presentes, ou seja, metade mais um, computados pelas respectivas unidades autônomas, aprovar, a votação poderá ser em caráter secreto.

Art. 14º - Será exigida aprovação unânime dos condôminos - votos favoráveis dos 366 (trezentos e sessenta e seis) unidades autônomas - para as seguintes matérias:

- a) realização de obras meramente voluntárias;
- b) modificação na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Condomínio;
- c) decisão sobre assunto que altere o direito de propriedade dos Condôminos;

Par. 1º - Nos seguintes casos exigirse-se-ão, para sua aprovação, os votos favoráveis de Condôminos titulares de, no mínimo, 1/3 (um terço) da unidades autônomas:

- a) realização de benfeitorias úteis ou inovações no Condomínio;
- b) destituição do Síndico;
- c) constituição da Convenção do Condomínio, do Regimento Interno e de quaisquer outros regulamentos, bem como suas alterações posteriores.

Par. 2º - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a Lei imponha uma ou outra.

Art. 15º - À Assembléia Geral Ordinária, que se realizará na primeira quinzena do mês de maio de cada ano, competir:

CERTIDÃO página 16/23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325

- a) discutir e votar o relatório e as contas do Síndico, com parecer do Conselho Fiscal e relativos o exercício findante;
- b) discutir e votar o orçamento de receitas e despesas para o exercício seguinte;
- c) eleger o Síndico, Subsíndico, os membros efetivos e suplentes do Conselho Fiscal, Consultivo e Tesoureiro;
- d) fixar o pró-labore do Síndico;
- e) discutir e votar resoluções sobre os demais assuntos constantes da ordem do dia;

P. Único 1 - Os mandatos da Administração - Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Diretor Financeiro - coincidirão obrigatoriamente com os exercícios administrativos e financeiros do Condomínio, assim considerado o período entre o primeiro (1º) dia do mês de junho de um ano e do dia 31 (trinta e um) de maio do ano seguinte.

Art. 17º - As deliberações das Assembléias Gerais tomadas, em cada caso, pelo quorum que esta Convenção ou a Lei determina, serão obrigatórias para todos os Condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto.

P. Único - Nos 10 (dez) dias subsequentes a realização das Assembléias Gerais deverá o Síndico:

- a) comunicar a todos os Condôminos, por carta, as deliberações nelas tomadas;
- b) afixar em local visível na entrada do Condomínio, durante 10 (dez) dias, cópias das comunicações acima.

Art. 18º - Das Assembléias Gerais serão lavradas Atas em livro

próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente e Secretário, fazendo nelas constar as declarações de voto dos dissidentes.

P. único - O livro de Atas e de Presença ficarão sob a guarda do Síndico.

CERTIDÃO página 07 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325

Art. 19º - Se a Assembléia Geral deixar de sem reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, dentro de 20 (vinte) dias após a data a qual foi convocada, caberá decisão judicial, a requerimento dos interessados.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO FISCAL

Art. 20º - Anualmente, com mandato coincidente com o Síndico, será eleito o Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, admitida a reeleição.

Par. 1º - Os membros do Conselho Fiscal escolherão, entre seus componentes efetivos, o Presidente, o Vice-Presidente e o Secretário.

Par. 2º - Os suplentes substituirão, por ordem de maior votação ou, em igualdade de condições, pela escolha do mais idoso, os membros efetivos de seus impedimentos ou renúncias.

Par. 3º - A substituição, por renúncia ou afastamento definitivo, de membro(s) suplente(s) será feita pela convocação do(s) mais votado(s) na Assembléia Geral, pela ordem de votação ou, na falta, por escolha do Conselho Fiscal.

Par. 4º - As reuniões do Conselho Fiscal deverão ter sempre a presença de 03 (três) membros; quando um dos efetivos não puder comparecer, será convocado um suplente.


Par. 5º - Os membros do Conselho Fiscal não receberão "pró-labore" de qualquer espécie ou sob qualquer forma.

Par. 6º - O Conselho Fiscal não poderá ser substituído por membros que estejam na situação de inadimplência com taxas condominiais.

Art. 21º - Ao Conselho Fiscal competirá:

- a) agir coletivamente e orientar o Síndico sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- b) assessorar o Síndico, na Administração do Condomínio, quando solicitado, emitindo parecer por escrito;
- c) resolver os casos de caráter urgente que sejam submetidos a sua apreciação pelo Síndico;

CERTIDÃO página 08 / 23
 do Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 000325



- d) Abrir, encerrar e rubricar o livro-caixa;
- e) Examinar as contas do Síndico, a serem apresentadas a Assembléia Geral e sobre elas emitir parecer;
- f) Examinar e dar parecer sobre concorrências para obras ou serviços;
- g) Aprovar eventuais aplicações financeiras a serem feitas pelo Síndico para numerário disponível do Condomínio;
- h) Aprovar o nome do banco ou instituição financeira indicada pelo Síndico para manutenção de qualquer conta em nome do Condomínio;
- i) Fiscalizar as atividades do Síndico e da Administradora se houver;
- j) Opinar nas divergências - relativas ao Condomínio - entre o Síndico e/ou Subsíndico e os Condôminos; e
- k) Convocar Assembléia Geral, quando necessário;

Art. 22º - O Conselho Fiscal reger-se-á por Regimento Próprio, aprovado em sua primeira sessão, realizada imediatamente após a instalação do Condomínio, eleição de sua Administração e aprovação desta Convenção.

CERTIDÃO página 09 / 23
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento prosecutado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 000325

CAPÍTULO VI

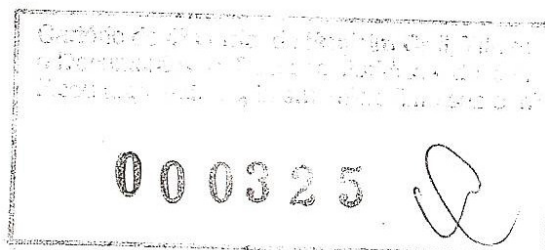
DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO E DO SUBSÍNDICO

Art. 23º - A Administração do Condomínio caberá a um Síndico, Condômino ou pessoa jurídica, eleito com mandato de 01 (um) ano, podendo ser reeleito.

Par. 1º - Se pessoa jurídica, o Síndico poderá designar preposto ou administrador para exercer a administração do Condomínio em seu nome.

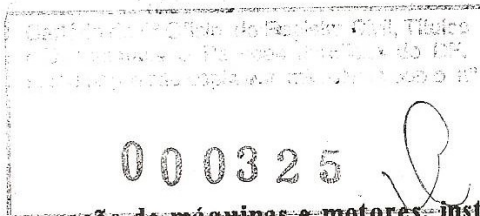
Par. 2º - O mandato do Síndico coincidirá com o exercício administrativo e financeiro do Condomínio, determinado na forma do Artigo 61º.

Art. 24º - Competirá ao Síndico:



- a) **superintender a Administração do Condomínio e zelar pela sua conservação, higiene, disciplina, sossego, segurança e bom nome;**
- b) **representar o Condomínio em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir a seus interesses, com poderes "ad judicium", podendo constituir advogado, quando necessário e após ouvido o Conselho Fiscal;**
- c) **cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e demais regulamentos em vigor e as deliberações das Assembléias;**
- d) **admitir, punir ou demitir empregados e fixar-lhes as atribuições, tarefas e obrigações, além da respectiva remuneração, dentro dos recursos orçamentários aprovados em Assembléia Geral Ordinária;**
- e) **ordenar reparos extraordinários, de natureza inadiável não previstos no orçamento anual de receitas e despesas, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos, "ad referendum" do Conselho Fiscal. Ultrapassando esse limite, a aprovação do Conselho Fiscal deverá ser referendada pela Assembléia Geral;**
- f) **convocar as Assembléias Gerais;**
- g) **prestar, a qualquer tempo, informação sobre os atos de sua administração;**
- h) **ao fim de cada exercício com a colaboração do Subsindico, redigir relatório de sua gestão, fazer o balanço de suas contas e elaborar a proposta orçamentária para o exercício seguinte, que serão apresentadas a Assembléia Ordinária;**
- i) **cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do Condomínio, aprovadas na forma desta Convenção;**
- j) **aplicar e cobrar, inclusive em juízo multas por infração de disposições legais de regulamento em vigor desta Convenção;**
- k) **promover os seguros do Condomínio, ouvido o Conselho Fiscal;**

CERTIDÃO página 10/23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento procurado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 900325



- l) assinar os contratos de conservação de máquinas e motores, instalações e outros necessários, que serão obrigatoriamente objeto de concorrência;
- m) comunicar à Assembléia Geral as citações que receber;
- n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre Condôminos;
- o) entregar ao seu sucessor, em devida ordem, contra recibo, todos os livros, documentos e pertences do Condomínio.

Art. 25º - Juntamente com o Síndico, com o mandato de igual duração, será eleito um Subsíncico, Condômino, ao qual competirá:

- a) assessorar o Síndico em suas funções;
- b) substituir o Síndico em seus afastamentos ou impedimentos eventuais.

Par. 1º - O Subsíncico não fará jus a qualquer espécie de remuneração exceto quando substituir o Síndico, qualquer que seja o período, percebendo as vantagens atribuídas ao Síndico, proporcionalmente ao tempo que exercer as funções deste.

Par. 2º - Em tempo de renúncia ou demissão do Síndico ou do Subsíncico, adotar-se-ão as medidas abaixo:

- a) se o fato ocorrer até o último dia do 6º (sexto) mês do mandato, a Assembléia Geral, convocada extraordinariamente, elegerá o substituto;
- b) se já decorrido o prazo acima, as substituições necessárias processar-se-ão na seguinte ordem:
 - 1) o Subsíncico assumirá como Síndico;
 - 2) o Conselho Fiscal escolherá, entre seus membros efetivos, o novo Subsíncico;
 - 3) o corpo efetivo do Conselho Fiscal será recomposto na forma do Parágrafo 2º do Artigo 20º;
 - 4) a recomposição do corpo suplente do Conselho Fiscal será feita na forma do Parágrafo 3º, do Artigo 20.

CERTIDÃO página 11/23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325


- Art. 26° - O Síndico poderá delegar, temporariamente, funções Administrativas ao Subsíndico, porém sob sua exclusiva responsabilidade.**
- Art. 27° - O Síndico fará jus a um pro-labore, fixado pela Assembléia Geral ordinária, na forma de alinea "d" do Artigo 15°.**
- Art. 28° - O Síndico não será responsável pessoalmente pelas obrigações contraídas em nome do Condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que der causa por dolo ou omissão.**
- Art. 29° - Dos atos do Síndico e do Subsíndico caberá aos condôminos recurso para o Conselho Consultivo em primeira instância, e para a Assembléia Geral em segunda instância.**
- Art. 30° - Na impossibilidade da posse, no primeiro dia do novo exercício, do novo Síndico, ou do novo Subsíndico, cujo mandato está findando, permanecerá no posto até que seu substituto seja empossado.**

CAPÍTULO VII

O CONSELHO CONSULTIVO

- Art. 31° - Anualmente, com mandato coincidente com o Síndico, será eleito o Conselho Consultivo, composto de 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, admitida a reeleição.**
- Par. 1° - Os membros do Conselho Consultivo escolherão, entre seus componentes efetivos o Presidente;**
- Par. 2° - Os suplentes substituirão os membros efetivos em seus impedimentos ou renúncia;**
- Par. 3° - A substituição por renúncia afastamento definitivo de membro(s) suplente(s) será feita pela convocação do(a) mais votado(a) na assembléia Geral, pela ordem de votação ou, na falta, por escolha do Conselho Consultivo.**
- Par. 4° - As reuniões do Conselho Consultivo deverão ter sempre a presença de 03 (três) membros, quando um dos efetivos não puder comparecer, será convocado um suplente.**

CERTIDÃO página 17173
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 000325

000325 

Art. 32º - Ao conselho Consultivo compete:

- a) agir coletivamente e orientar o Síndico sobre assuntos de interesse do Condomínio;
- b) assessorar o Síndico, na Administração do Condomínio, quando solicitado, emitindo parecer por escrito;
- c) resolver os casos de caráter urgente que serão submetidos a sua apreciação pelo Síndico;
- d) cuidar da parte documental que diz respeito a regularização do Condomínio; e
- e) aprovar e fiscalizar as obras realizadas nas áreas verdes do Condomínio, feitas pelo Síndico;

CERTIDÃO página **13 / 23**
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº **000325**

CAPÍTULO VIII

DO TESOUREIRO

Art. 33º - Anualmente , com mandato coincidente com o Síndico, será eleito o Tesoureiro, admitida reeleição.

Par. 1º - A substituição por renúncia ou afastamento definitivo, será feita por um dos membros suplentes do Conselho Fiscal, escolhido pelo Presidente do Conselho.

Par. 2º - Quando o afastamento do Tesoureiro for temporário, o Presidente do Conselho Fiscal o substituirá.

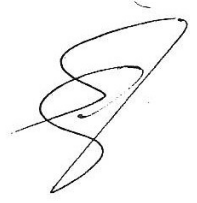
Par. 3º - O Tesoureiro será afastado da função, caso fique inadimplente junto ao Condomínio.

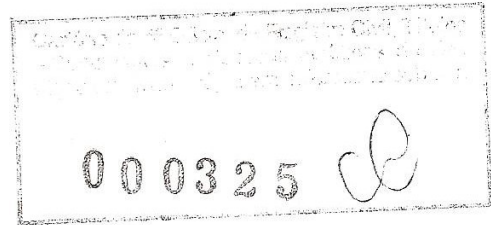
Art. 34º - Ao Tesoureiro competirá:

- a) assessorar o Síndico nas questões financeiras;
- b) assinar os cheques junto com o Síndico, referente a qualquer pagamento;

CAPÍTULO IX

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS





Art. 35° - São direitos dos Condôminos:

- a) usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com seu destino (residencial), desde que não prejudiquem a segurança, não causem incômodo aos demais condôminos e não infringam as normas legais, as disposições desta Convenção e dos demais regulamentos em vigor;
- b) usar e gozar das partes comuns do Condomínio desde que não impeçam ou perturbem idêntico uso ou gozo pelos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior;
- c) examinar, em qualquer tempo, os livros e arquivos da Administração e pedir esclarecimento ao Síndico ou ao Subsíndico;
- d) utilizar os serviços de Portaria desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços particulares durante o horário de trabalho;
- e) comparecer as Assembléias Gerais e, quando em dia com suas contribuições, nelas discutir, votar e ser votado;
- f) apresentar sugestões e reclamações que julguem necessárias, inscrevendo-as em livro próprio à disposição na portaria;

e documentos sob o n.º
 000325
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos

CERTIDÃO página 14/23

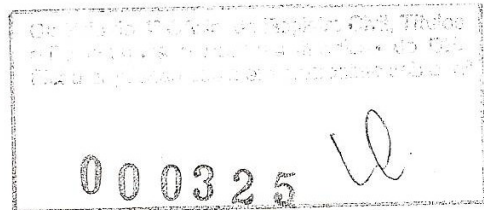
Art. 36° - São deveres do condôminos:

- a) guardar decoro e respeito no uso das coisas comuns, não as usando nem permitindo que sejam usadas, tanto quanto as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinam;
- b) não usar, alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao Condomínio ou incômodo aos demais condôminos;
- c) não alugar ou ceder as respectivas unidades autônomas a pessoas de maus costumes ou reputação duvidosa;
- d) não lançar quaisquer detritos, objetos ou líquidos para o exterior das unidades autônomas;

000325

- e) não colocar lixo, detrito, etc. na calçada sem que estejam devidamente contidos em sacos plásticos adequados e dentro dos limites que a capacidade receptora permitir;
- f) não colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros nas partes externas às unidades autônomas;
- g) não obstruir, nem permitir que sejam obstruídos, as partes comuns do Condomínio com a colocação nelas de móveis, objetos de qualquer natureza ou entulho de obras;
- h) não utilizar os empregados do Condomínio para serviços particulares, exceto quando estes se encontrarem fora dos respectivos horários de trabalho;
- i) não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos de qualquer espécie que possam representar perigo para a segurança do Condomínio e causar incômodos ou danos a saúde dos demais condôminos;
- j) contribuir para as despesas comuns do Condomínio, na proporção das respectivas frações ideais, efetuando os recolhimentos nos prazos estabelecidos;
- k) contribuir para o custeio de obras, seguro coletivo contra riscos diversos, inclusive das partes comuns, de responsabilidade contra terceiros, de acidentes de trabalho e outras despesas extraordinárias autorizadas pela Assembléia Geral, na forma que for estabelecida e na proporção das respectivas frações ideais;
- l) permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do Síndico ou prepostos seus, quando isto se torne indispensável a inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do Condomínio, sua segurança ou solidez, indispensável a realização de serviços ou reparos em tubulação ou instalações da própria unidade autônoma ou das vizinhas;
- m) permitir recreações em partes comuns do Condomínio de acordo com o Regimento Interno;

CERTIDÃO página 1373
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o n.º 000325



- n) comunicar imediatamente ao Síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoas que resida em sua unidade autônoma;
- o) dar ciência ao Síndico de cessão ou venda de sua unidade autônoma e do endereço para envio de correspondência;
- p) mandar reparar, por sua conta e risco, qualquer dano causado ao Condomínio ou a outros condôminos por si próprios, seus dependentes, prepostos, locatários, empregados ou visitantes;
- q) respeitar o sossego dos demais moradores, inclusive no que se refere ao uso de equipamentos de som, instrumentos musicais, etc.;
- r) denunciar ao Síndico de qualquer irregularidade que observem;

Art. 37º - As reparações das instalações internas de água, eletricidade e esgotos de cada unidade autônoma serão feitas, até as linhas - tronco, por conta do respectivo proprietário ou promitente comprador.

Par. 1º - Quando os reparos atingirem as coisas comuns só poderão ser feitos com prévio consentimento do Síndico, que os autorizará desde que sua forma de execução não afete a segurança do Condomínio ou unidade autônoma de outro Condômino.

Par. 2º - Se o responsável não mandar executar os reparos necessários, o Síndico poderá recorrer aos meios judiciais para imediato reparo dos danos causados e conserto das partes atingidas.

Art. 39º - Os Condôminos deverão comunicar previamente ao Síndico, por escrito, a execução de obras nas suas unidades autônomas, devendo este se manifestar no prazo máximo de 10 (dez) dias, se algo houver a desaconselhar.

CAPÍTULO X

DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO - DAS CONTRIBUIÇÕES

Art. 40º - Constituirão despesas comuns do Condomínio as que refiram a:

- a) conservação, manutenção, limpeza, reparação e reconstrução das partes e coisas comuns;
- b) residência de empregados;

CERTIDÃO página 16/23
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 000325

000325

- c) prêmios de seguros do Condomínio e dos empregados;
- d) impostos, taxas, emolumentos e quaisquer outros encargos que recaiam, englobadamente, sobre o Condomínio;
- e) "pro labore" do Síndico, quando a Assembléia Geral determiná-lo sob a forma de pagamento em espécie;
- f) despesas com empregados, inclusive encargos sociais;
- g) consumo de luz e força para bombas hidráulicas e quaisquer outros aparelhos elétricos do Condomínio, bem como para iluminação das partes comuns do Condomínios;
- h) taxas de água, lixo, esgoto e outras que surgirem; e
- i) remuneração de Administradora ou prestadora de serviços, se houver;

P. Único - Além das enumeradas no " capítulo" deste Artigo, serão também consideradas despesas comuns do Condomínio quaisquer outras, imprevistas, que o atinjam;

Art. 41º - Competirá à Assembléia Geral Ordinária fixar o orçamento anual das despesas comuns e caberá aos Condôminos concorrer para o respectivo custeio, em quotas condominiais mensais.

Par. 1º - O rateio das despesas será feito pelo total de unidades.

Par. 2º - As quotas condominiais deverão ser pagas até o 5º dia útil de cada mês.

Par. 3º - O pagamento fora do prazo estabelecido no parágrafo anterior sofrerá os acréscimos que as Assembléias Gerais venham a determinar.

Art. 42º - As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos na forma estabelecida pela Assembléia Geral que as aprovar, obedecidos, quanto ao seu pagamento, os mesmos critérios fixados no Artigo 41 e seus parágrafos.

P. Único - No caso de rateio de quotas extraordinárias o divisor será sempre 366 (trezentos e sessenta e seis).

Art. 43º - Eventual saldo credor remanescente de um exercício será transferido para o Fundo de Reserva.

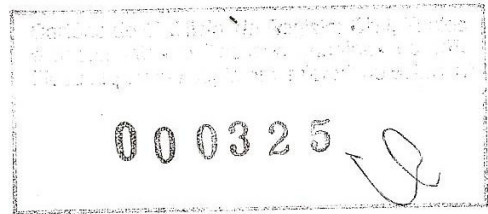
CERTIDÃO página 17 / 23
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o nº 000325

Art. 44° - Eventual saldo credor remanescente de um exercício será rateado entre os condôminos, na forma que for estabelecida pela Assembléia Geral, respeitadas, quanto ao seu pagamento, as mesmas normas fixadas no Artigo 41° e seus Parágrafos.

Art. 45° - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino s despesas a que der causa.

P. Único - O disposto neste Artigo é extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do Condomínio pela omissão do condômino na execução de trabalhos ou reparos em sua unidade autônoma, bem como durante as mudanças.

CAPÍTULO XI
DO FUNDO DE RESERVA



Art. 46° - Será instituído um Fundo de Reserva para atender, única e exclusivamente as despesas extraordinárias de conservação e de melhorias no Condomínio e a outras que a Assembléia Geral Ordinária venha a determinar.

Par. 1° - A contribuição de cada Condômino para o Fundo de Reserva corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de sua respectiva quota condominial e será cobrada juntamente com esta.

Par. 2° - Sobre as quotas para o Fundo de Reserva pagas com atraso incidirão os mesmos acréscimos previstos para as quotas condominiais no Parágrafo 3° do Artigo 41°.

Art. 47° - Serão obrigatoriamente levadas a crédito do Fundo de Reserva:

- a) os prêmios de sorteios com que o Condomínio seja contemplado;
- b) os resultados de quaisquer aplicações financeiras de fundos pertencentes ao Condomínio;
- c) os acréscimos previstos no Parágrafo 3° do Artigo 41°, qualquer que seja sua origem;
- d) o saldo positivo remanescente de um exercício qualquer;
- e) as multas impostas ao condôminos em decorrência de infração as disposições desta Convenção ou Regulamento em vigor; e

CERTIDÃO página 18/23
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos
 e documentos sob o n.º 000325

000325

19

f) quaisquer outras garantias que não tenham sido previstas como receita ordinária no orçamento anual ou votados em Assembléia Geral com finalidade específica;

Art. 48° - O saldo do fundo de Reserva será mantido em conta separada, em Banco escolhido pelo Síndico, com aprovação do Conselho Fiscal.

Art. 49° - Previamente autorizado pelo Conselho Fiscal poderá o Síndico utilizar as disponibilidades do Fundo de Reserva em aplicações financeiras.

Art. 50° - Em caso de emergência, o Síndico, devidamente autorizado pelo conselho Fiscal, Poderá utilizar, eventualmente, recursos do Fundo de Reserva para realizar despesas ordinárias, até que seja possível sua reposição com fundos específicos.

Art. 51° - Nos casos de obras de reparação Inadiáveis, para as quais não haja verba própria e cuja não efetivação possa causar danos de vulto ou por em perigo a higiene, segurança ou solidez do Condomínio ou qualquer de suas partes comuns, o Síndico poderá recorrer ao Fundo de Reserva para proceder aos reparos indispensáveis, observando o disposto na alínea "e" do Artigo 24°, e convocando, logo após, a Assembléia Geral para decidir sobre a captação de recursos especificados.

CAPÍTULO XII
DAS PENALIDADES

CERTIDÃO página 19 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos
e documentos sob o nº 000325

Art. 52° - Além das penalidades previstas no Parágrafo 3º do Artigo 41° e das penas cominadas em Lei, ficam ainda sujeitos a multas os condôminos, e seus dependentes, empregados ou locatários que deliberada ou insistentemente, perturbarem o uso das partes comuns, derem causas a despesas ou transgredirem os dispositivos desta Convenção e dos Regulamento em vigor, sem prejuízo das Regulamentos em vigor, sem prejuízo das consequências cíveis ou criminais resultantes de seus atos.

P. Único - As multas serão impostas e cobradas pelo Síndico, mediante notificação ao infrator, e corresponderão a 20% (vinte por cento) do valor da quota condominial vigente na data da transgressão. No caso de infração continuada, as multas serão aplicadas diariamente.

Art. 53° - Caberá recurso do interessado a Assembléia Geral pelas multas que lhe forem aplicadas, respeitado o disposto no Artigo 7°, Parágrafo 1°.

Art. 54° - Se qualquer condômino se atrasar no pagamento de suas obrigações por período superior a três meses, o Síndico promoverá contra o faltoso, independentemente de qualquer aviso ou interpelação, a competente ação judicial para cobrar o valor de seu débito, com acréscimo, se cabíveis, conforme estabelecido no Parágrafo 3° do Artigo 41°, além das custas judiciais e honorários advocatícios.

CAPÍTULO XIII

DAS DISPOSIÇÕES E TRANSITÓRIAS

Art. 55° - Em caso de incêndio total ou parcial, ou de outro sinistro que afete as partes comuns do Condomínio, será observado o que determina a legislação vigente sobre a matéria.

Art. 56° - O Condomínio será segurado contra os riscos de incêndio e outros que a Lei imponha ou Assembléia Geral determine, discriminando-se o valor das partes comuns.

P. Único - O seguro será efetuado em companhia escolhida pelo Síndico, com aprovação do Conselho Fiscal, inclusive quanto a valores.

Art. 57° - Ocorrido o sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) da área comum do Condomínio, a Assembléia Geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, após o sinistro, por convocação do Síndico, elegerá uma comissão de 03 (três) condôminos investidos de poderes para: -

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do Condomínio em estabelecimento bancário designado pela Assembléia Geral;
- b) movimentar a conta referida na alínea anterior, inclusive para efetivação de aplicações financeiras;
- c) convocar Assembléias Gerais Extraordinárias para deliberações específicas sobre a matéria objeto deste artigo;

Carilão do 4º CBdo de F. p. e D. Títulos e Documentos e P. e D. do DF. Protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº

000325

CERTIDÃO página 20/23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325

- d) abrir concorrência para a reconstrução das partes destruídas, comunicando o resultado a Assembléia Geral, para a devida deliberação; e
- e) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os Condôminos junto aos construtores, empreiteiros e repartições públicas.

P. Único - A comissão deverá prestar contas ao Condomínio, mensalmente e ao final de suas atividades.

Art. 58º - Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender as despesas de reconstrução, concorrerão os Condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais.

Art. 59º - Em caso de sinistro parcial, recolhido o seguro proceder-se-á a reparação ou reconstrução das partes destruídas, assumindo o Síndico as funções que caberiam a Comissão de que trata o Artigo 57º

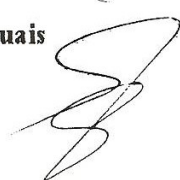
Art. 60º - Nos casos de doação, alienação, locação ou cedência, a qualquer título, do direito de uso de suas unidades autônomas a terceiros, os condôminos deverão fazer constar do respectivo instrumento a obrigação, pelo adquirente, locatário ou titular do direito de uso, de observar e cumprir fielmente os dispositivos desta Convenção e dos Regulamentos vigentes.

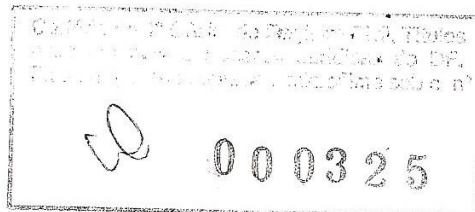
Art. 61º - O exercício administrativo e financeiro do Condomínio será contado do dia 1º (primeiro) de Junho de um ano ao dia 31 (trinta e um) de maio do ano seguinte;

Art. 62º - A presente Convenção sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do Condomínio, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores, a título universal ou singular, e somente poderá ser modificada pelos votos favoráveis daqueles que representem, no mínimo, ao tempo da alteração, 2/3 (dois terços) da fração ideais.

Art. 63º - Além das disposições desta Convenção estarão os condôminos e moradores também sujeitos as do Regimento Interno e de outros em vigor, os quais complementem esta.

CERTIDÃO página 21 / 23
4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325





- Art. 64° - Das procurações outorgadas pelos condôminos, para fins de administração e locação de suas respectivas unidades autônomas, deverão ser fornecidas cópias autenticadas ao Síndico.
- Art. 65° - O Condomínio não será responsável por quaisquer roubos ou acidentes no seu interior, devendo seus moradores conservar sempre bem fechadas as portas das respectivas unidades autônomas.
- Art. 66° - O Condomínio e sua Administração não serão responsáveis por incêndios, mortes, acidentes ou furtos que ocorrerem no seu interior, salvo se a culpabilidade for comprovada pela Justiça.
- Art. 67° - Os Condôminos deverão contribuir nos rateios extraordinários aprovados em Assembléia Geral, decorrentes de despesas efetuadas em razão de novas leis, do progresso, da higiene, da segurança ou da conservação do patrimônio e instalação do Condomínio.
- Art. 68° - Fica eleito o foro de Brasília - Distrito Federal para qualquer ação ou exoneração decorrente de aplicação dos dispositivos desta Convenção e demais Regulamentos vigentes.
- Art. 69° - Os casos omissos nesta Convenção serão regulados pela legislação pertinente.
- Art. 70° - Assinada a Convenção pelos condôminos titulares de, pelo menos 2/3 (dois terços) das frações ideais, será efetuado seu registro no Cartório competente.
- Art. 71° - Fica caracterizado inadimplente o condômino que atrasar 3 (três) meses consecutivos, suas obrigações condominiais.
- Art. 72° - Qualquer membro da administração não estará isento das taxas condominiais, inclusive o Síndico.
- Art. 73° - Caso haja necessidade de utilizar-se de Área particular, de parcela ideal em benefício comum do condomínio, o proprietário será indenizado pela parcela devidamente utilizada como forma de ressarcimento estudada e aprovada em Assembléia.
- P. Único - Após seu registro, uma cópia desta Convenção será distribuída a cada condômino.
- E por estarem os condôminos justos e acordados com todas as cláusulas retro mencionadas, assinam a presente Convenção, para que passe a produzir os seus desejados e legais efeitos de direito.

CERTIDÃO página 22/23
 4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
 Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325

Brasilia - DF, 04 Agosto de 1994.

Accepted
Márcio Rivas de Almeida Ficher

Síndico

Gislaine Jaciara dos Santos
Gislaine Jaciara dos Santos

OAB.: 9222 / DF

CERTIDÃO

4º Ofício de Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do DF (61) 3556-1294.

Certifico que a presente certidão possui 023 páginas, todas carimbadas, numeradas e rubricadas e constituem reprodução fiel do documento protocolado e registrado neste serviço de Registro de Títulos e Documentos sob o

nº 000325 em 12/06/2002

Gama-DF 05 MAI 2011

Paulo Henrique de Araújo - Oficial
X Vera Lúcia Costa de Lima - Escrevente
Leda Castro Alves - Escrevente

(DEC. LEI 115/67)

Custos
R\$ 46,58
R\$ -
Tabela N
Item IV
Alínea A e B

CERTIDÃO página 23 / 23

4º Ofício de Títulos e Documentos do Gama-DF.
Documento protocolado e registrado em títulos e documentos sob o nº 000325

4º Ofício de Reg. Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas-DF
Documento Protocolado, Registrado e Microfilmado em Títulos e Documentos
sob nº 000325 dou fº

Gama - DF 2002

Qd. 02, Bl. A, Loja 08 Setor Central Gama-DF Fone: 556-1294
 Paulo Henrique de Araújo - Oficial



12 JUN 2002

