

# **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO SAN FRANCISCO II**

Esta Convenção é uma atualização da anterior aprovada e registrada sob o nº. 000325 no Cartório do 1º. Ofício de Notas, Títulos e Documentos, DF, em 12/06/2002 e seu texto está adaptado às disposições da Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Atual Código Civil Brasileiro).

Os abaixo assinados, doravante denominados como condôminos, legítimos possuidores das frações privativas no parcelamento de solo urbano denominado Condomínio San Francisco II, localizado no Setor Habitacional Tororó, Região Administrativa do Jardim Botânico (RA XXVII), no Distrito Federal, estabelecem a presente atualização da Convenção, a qual se sujeitam e se obrigam.

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I - CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO, AMPARO LEGAL, CONSTITUIÇÃO JURÍDICA, LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, USO E COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO .....	5
Seção 01-I - Convenção e Regimento Interno, Amparo Legal.....	5
Seção 02-I - Quorum Mínimo para Aprovação e/ou Atualização da Convenção e do Regimento Interno .....	5
Seção 03-I - Constituição Jurídica.....	5
Seção 04-I - Localização e Delimitação da Poligonal.....	5
Seção 05-I - Do Uso e Composição.....	6
CAPÍTULO II - DO PATRIMÔNIO COMUM DO CONDOMÍNIO .....	7
Seção 01-II - Bens Pertencentes ao Patrimônio Comum .....	7
CAPÍTULO III - FRAÇÕES PRIVATIVAS.....	7
Seção 01-III - Frações Privativas Dos Condôminos .....	7
Seção 02-III - Tipos.....	7
Seção 03-III - Residencial.....	7
Seção 04-III - Comércio Local .....	8
CAPÍTULO IV - CADASTRAMENTO DE PROPRIETÁRIO/INQUILINO.....	8
Seção 01-IV - Cadastramento de Proprietário .....	8
Seção 02-IV - Cadastramento de Inquilino/Cessionário .....	8
CAPÍTULO V - NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO .....	9
Seção 01-V - Finalidade .....	9
Seção 02-V - Amparo Legal .....	9
Seção 03-V - Exigências .....	9
CAPÍTULO VI - NORMAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO .....	9
Seção 01-VI - Segurança das Frações Privativas .....	9
Seção 02-VI - Segurança do Patrimônio Comum.....	10
CAPÍTULO VII - NORMAS DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER.....	10
Seção 01-VII - Finalidade .....	10
CAPÍTULO VIII - NORMAS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO.....	10
Seção 01-VIII - Normas Internas Administrativas .....	10
Seção 02-VIII - Normas Internas Operacionais .....	10
CAPÍTULO IX - DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS E MORADORES .....	11
Seção 01-IX - Direitos do Condômino.....	11
Seção 02-IX - Direitos Comuns do Morador .....	11
Seção 03-IX - Deveres Exclusivos do Condômino .....	12
Seção 04-IX - Deveres Comuns do Morador .....	12
CAPÍTULO X - PROIBIÇÕES.....	13

Seção 01-X - Proibições Comuns do Morador.....	13
<b>CAPÍTULO XI - INFRAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, MULTA E RECURSO .....</b>	<b>15</b>
Seção 01-XI - Infração .....	15
Seção 02-XI - Notificação .....	16
Seção 03-XI - Multa .....	16
Seção 04-XI - Recurso .....	17
Seção 05-XI - Ressarcimento por Danos ao Patrimônio Comum .....	17
<b>CAPÍTULO XII - ASSEMBLEIA GERAL.....</b>	<b>18</b>
Seção 01-XII - Constituição, Atribuições e Tipos.....	18
Seção 02-XII - Convocação e Funcionamento .....	18
Seção 03-XII - Atribuições da Assembleia Geral.....	20
Seção 04-XII - Assembleia Geral Ordinária (AGO) .....	20
Seção 05-XII - Assembleia Geral Extraordinária (AGE) .....	21
<b>CAPÍTULO XIII - ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E ATRIBUIÇÕES.....</b>	<b>21</b>
Seção 01-XIII - Composição dos Órgãos Gestores.....	21
Seção 02-XIII - Atribuições da Diretoria de Administração.....	22
Seção 03-XIII - Compete ao Síndico.....	23
Seção 04-XIII - Atribuições do Diretor de Administração e Segurança.....	25
Seção 05-XIII - Atribuições do Diretor Financeiro.....	26
Seção 06-XIII - Atribuições do Diretor Obras e Manutenção.....	27
Seção 07-XIII - Atribuições do Conselho Fiscal.....	28
Seção 08-XIII - Atribuições do Conselho Consultivo .....	29
Seção 09-XIII - Atribuições de Comissão Permanente de Obras (CPO).....	29
<b>CAPÍTULO XIV - CARGOS REMUNERADOS .....</b>	<b>30</b>
Seção 01-XIV - Pró-Labore dos Membros dos Órgãos Gestores .....	30
<b>CAPÍTULO XV - GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO.....</b>	<b>30</b>
Seção 01-XV - Orçamento Anual .....	30
Seção 02-XV - Taxa Ordinária .....	30
Seção 03-XV - Taxa Extraordinária.....	31
Seção 04-XV - Cobrança de Dívidas Condominiais .....	31
Seção 05-XV - Detalhamento das Receitas.....	32
Seção 06-XV - Fundo de Reserva.....	33
Seção 07-XV - Detalhamento das Despesas.....	33
Seção 08-XV - Planejamento e Emprego dos Recursos da Conta de Cobrança de Dívidas..	35
Seção 09-XV - Elaboração do Orçamento .....	35
Seção 10-XV - Execução Orçamentária .....	36
Seção 11-XV - Prestação de Contas .....	37
<b>CAPÍTULO XVI - ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL .....</b>	<b>37</b>

Seção 01-XVI - Dotação de Pessoal.....	37
Seção 02-XVI - Gestão de Pessoal.....	38
<b>CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS.....</b>	<b>38</b>
Seção 01-XVII - Documentos que Respaldam esta Convenção.....	38
Seção 02-XVII - Registro em Cartório.....	38
Seção 03-XVII - Casos Omissos.....	39
Seção 04-XVII - Aprovação e Entrada em Vigor desta Convenção.....	39

## **ANEXOS**

- I. REGIMENTO INTERNO
- II. QUADRO DEMONSTRATIVO DE ENDEREÇAMENTO
- III. PROJETO URBANÍSTICO DO PARCELAMENTO (MDE 168-09)
- IV. NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO
- V. NORMAS DO PROCESSO ELEITORAL

**CAPÍTULO I**  
**CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO, AMPARO LEGAL, CONSTITUIÇÃO JURÍDICA,**  
**LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO, USO E COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**SEÇÃO 01 - I**  
**CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO, AMPARO LEGAL**

**Art. 1º** - Os legítimos possuidores de frações privativas, edificadas ou não, no parcelamento do solo denominado Condomínio San Francisco II, localizado no Setor Habitacional Tororo, no perímetro do Distrito Federal, observando-se o quórum específico de 2/3 (dois terços) dos condôminos, resolveram atualizar a Convenção aprovada em 04/08/1994 e registrada sob o nº. 000325 no Cartório do 4º Ofício de Notas, Títulos e Documentos, Gama-DF, em 12/06/2002, adaptando-a aos termos do Código Civil Brasileiro (Art. 2.031), como Condomínio voluntário, aplicando-se de forma subsidiária, as regras da Lei 4.591/64, no que couber, para estabelecer os direitos e deveres de todos os seus moradores, dispor sobre as regras referentes à administração da coisa comum e a tudo que necessário for de acordo com as Leis vigentes no País.

**§1º.** Esta Convenção é complementada pelo Regimento Interno (Anexo 1) e, ambos, no âmbito do Condomínio, têm força de lei.

**§2º.** Sendo a Convenção e o Regimento Interno de cumprimento mandatário, após aprovados em Assembleia Geral, serão registrados no Cartório de Títulos e Documentos de Brasília e disponibilizados a todos os condôminos/moradores por meio eletrônico.

**§3º.** O condômino/morador que não dispuser de meio eletrônico poderá solicitar à administração uma cópia impressa.

**SEÇÃO 02 - I**  
**QUORUM MÍNIMO PARA APROVAÇÃO E/OU ATUALIZAÇÃO DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO**

**Art. 2º** - Considera-se aprovada a Convenção ou na sua atualização, para cumprimento obrigatório por todos os condôminos/moradores, quando contiver na folha de presença da Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para este fim, o mínimo de 2/3 (dois terços) das assinaturas dos condôminos, consideradas as 413 (quatrocentas e treze) frações privativas cadastradas – (Art. 1.333, do Código Civil Brasileiro)

**Parágrafo único.** O quórum mínimo para a aprovação do Regimento Interno é de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos condôminos, de um total 413 (quatrocentas e treze) frações privativas cadastradas.

**SEÇÃO 03 - I**  
**CONSTITUIÇÃO JURÍDICA**

**Art. 3º** - O Condomínio San Francisco II é uma entidade de direito civil, sem fins lucrativos, de duração indeterminada, com sede e foro em Brasília – DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 26.964.643/0001-49 é constituído pela comunhão dos direitos e interesses de seus condôminos que integram o Quadro Demonstrativo de Endereçamento das frações privativas, edificadas ou não que consta do Anexo II à esta Convenção.

**SEÇÃO 04 - I**  
**LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DA POLIGONAL**

**Art. 4º** - O Parcelamento San Francisco II está localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, próximo à rodovia DF-140, Km 4, dentro do Setor Habitacional Tororó – SHTo, quadra B3, na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central. A poligonal de

parcelamento com superfície topográfica total, de acordo com o Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral, é de 457.956,30 m<sup>2</sup> ou 45,795630 ha confronta-se:

- I. Ao NORTE com a Via C2 do SHTo e com área de terceiros;
- II. ÀLESTE com área de terceiros (Chácara Morada dos Ventos, Chácara Ana Cristina, Condomínio Vale das Palmeiras, Condomínio San Francisco III e Nestor Collato);
- III. Ao SUL com Nestor Collato, Chácara São Francisco de Assis e A.E.T. (Associação Estância Tororó); e,
- IV. À OESTE com A.E.T. (Associação Estância Tororó), Área de Terceiros, Via Tororó Oeste e Chácara Isa Brasil.

**Parágrafo Único.** Segundo a MDE 047/08, referente ao Setor Habitacional Tororó, o Expediente nº 888.005.419/98-5 SETOC/GEPRO/DITEC/TERRACAP, de 15 de outubro de 1998, informa que gleba encontra-se em terras de domínio particular, no imóvel Santa Bárbara.

#### SEÇÃO 05 - I DO USO E COMPOSIÇÃO

**Art. 5º** - O Condomínio San Francisco II é de uso predominante residencial unifamiliar, com baixa densidade habitacional (50 habitantes/ha), conforme Lei Complementar nº 585/2002 (Art. 5º, inciso 1) e os usos permitidos das frações privativas, de acordo com o PDOT/DF (lei Complementar nº. 803/2009, Art. 70, inciso 1, alterada pela Lei Complementar nº 854/2012) são:

- I – Residencial unifamiliar;
- II – Comercial varejista, instituição financeira e prestação de serviço;
- III – Comercial/institucional; e
- IV – Institucional; lazer, saúde, educação, administração e equipamentos públicos e comunitários

**Art. 6º** - Em nenhuma hipótese, será admitida a utilização das frações privativas comerciais como habitações, sob pena do condômino ser compelido a pagar, mensalmente, uma multa equivalente a 5 (cinco) vezes a Taxa Ordinária integral do Condomínio (Art. 1.336, §2º., do CCB), sem prejuízo de decisão deliberada e aprovada em AGE autorizando o síndico a ingressar, em juízo, com a competente ação de obrigação de não fazer contra o condômino.

**Art. 7º** - O Condomínio San Francisco II é composto das seguintes áreas: especial, coletiva e frações privativas, podendo ser identificadas no Projeto Urbanístico do Parcelamento (Anexo III) e no Quadro Demonstrativo de Endereçamento (Anexo II) da seguinte forma:

- I – Área Especial
- II – Áreas Coletivas:
  - a) Área de lazer;
  - b) Áreas das instalações prediais do Condomínio; e,
  - c) Áreas das ruas, calçadas, estacionamentos, praças, canteiros, pistas de caminhadas, parquinhos e pomares comunitários.
- III – Frações Privativas
  - a) Residencial: 373 (trezentas e setenta e três) frações privativas destinadas a edificações unifamiliares;
  - b) Comercial Local: 40 (quarenta) frações

**Parágrafo único.** A fração ideal das áreas comuns atribuída a cada condômino (Art.1.332, inciso II, do CCB) corresponde ao percentual da área total do parcelamento do solo do Condomínio que tem uma área de Área total 457.956,30 m<sup>2</sup> ou 45,795630 ha calculada com base na metragem da fração privativa padrão.

## CAPÍTULO II DO PATRIMÔNIO COMUM DO CONDOMÍNIO

### SEÇÃO 01 - II BENS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO COMUM

**Art. 8º** - As áreas e os bens pertencentes ao patrimônio comum Condomínio são consideradas bens de propriedade coletiva dos condôminos e são insusceptíveis de divisão e só podem ser alienados com aprovação da Assembleia Geral.

**Parágrafo único.** Os bens pertencentes ao patrimônio comum do Condomínio estão listados no Regimento Interno (Anexo I)

**Art. 9º** - As edificações e os bens componentes do patrimônio comum do Condomínio são construídos ou adquiridos com recurso pecuniário obrigatório a todos os condôminos, mediante rateio pelo número de frações privativas: residenciais e comerciais, com prévia aprovação em Assembleia Geral.

## CAPÍTULO III FRAÇÕES PRIVATIVAS

### SEÇÃO 01 - III FRAÇÕES PRIVATIVAS DOS CONDÔMINOS

**Art. 10º** - São consideradas frações privativas de propriedade exclusiva do condômino aquelas estabelecidas nos **Arts.** 14º e 15º desta Convenção, bem como, todas as benfeitorias que nelas existirem ou forem construídas pelo condômino.

**Art. 11º** - Para cada fração privativa componente do Condomínio, a Administração emitirá, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de aprovação desta Convenção, um documento denominado "Certificado de Endereçamento", acompanhado do croqui de localização, onde constam o seu endereço, as medidas e a área do lote, reconhecendo a posse de cada condômino cadastrado na ocasião, perante a Administração do Condomínio.

### SEÇÃO 02 - III TIPOS

**Art. 12º** - De acordo com a finalidade a que se destinam as frações privativas dos condôminos podem ser de 2 (dois) tipos: residencial e comercial.

**Parágrafo único.** As frações privativas são indivisíveis; as residenciais são obrigatoriamente, unifamiliares, sendo vedada a construção de mais de uma unidade residencial, e a inobservância desta regra permitirá ao Síndico, mediante deliberação e aprovação em Assembleia Geral ingressar em juízo para que se cumpra o projeto urbanístico do Condomínio.

**Art. 13º** - O condômino poderá executar obras e benfeitorias em sua fração privativa, desde que respeitada a finalidade a que se destina, observadas as disposições estabelecidas no Código de Obras e Edificações, no Código de Posturas do DF, e também, nas disposições estabelecidas nas Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, citadas no Capítulo V desta Convenção.

### SEÇÃO 03 - III RESIDENCIAL

**Art. 14º** - O Parcelamento do solo do Condomínio San Francisco II, de acordo com o seu Projeto Urbanístico do Parcelamento (Anexo III), é composto por 373 (trezentas e setenta e três) unidades residenciais. Assim distribuídas:

Rua A – 27 frações	Rua B – 31 frações	Rua C – 3 frações
Rua D – 4 frações	Rua E – 9 frações	Rua 1 – 24 frações
Rua 2 – 42 frações	Rua 3 – 34 frações	Rua 4 – 20 frações
Rua 5 – 17 frações	Rua 6 – 13 frações	Rua 7 – 14 frações
Rua 8 – 32 frações	Rua 9 – 28 frações	Rua 10 – 21 frações
Rua 11 – 24 frações	Rua 12 – 21 frações	Rua 13 – 9 frações

#### SEÇÃO 04 - III COMÉRCIO LOCAL

**Art. 15º** - A Quadra de Comércio Local do Condomínio é composta por 40 lotes comerciais numerados de 1 a 40.

### CAPÍTULO IV CADASTRAMENTO DE PROPRIETÁRIO/INQUILINO

#### SEÇÃO 01 - IV CADASTRAMENTO DE PROPRIETÁRIO

**Art. 16º** - É obrigatório o cadastramento e a atualização, na Administração do Condomínio de todos os proprietários das frações privativas residenciais e comerciais relacionadas nesta Convenção, mediante preenchimento de formulário próprio que contenha: nome completo, qualificação completa, profissão, RG, CPF ou CNPJ, endereço, telefone, e-mail, nomes de familiares, placas de veículos e outros dados julgados necessários.

**§1º.** O Condomínio só reconhece e ampara, legalmente, os direitos de propriedade ou possessórios de condômino cujo cadastro esteja correto e atualizado, conforme estabelece o Caput.

**§2º.** Não será permitida o cadastramento de fração privativa em duplicidade.

**§3º.** Caso haja mais de um proprietário, a Administração cadastrará todos, porém, os proprietários deverão eleger, em documento próprio, com firma reconhecida, um representante legal para tratar de todos os direitos e deveres dos comunheiros.

**§4º.** O Regimento Interno detalha outros procedimentos para cadastramento.

**Art. 17º** - A Administração do Condomínio reconhece e garante a anterioridade e a prioridade dos títulos aquisitivos já cadastrados e que estejam quites com as suas obrigações condominiais, denunciado à lide o condômino regularmente cadastrado, caso seja chamado em juízo, para defender-se em ações que questionem a validade do cadastro.

**Parágrafo único.** O registro da fração privativa, devidamente cadastrada perante a Administração do Condomínio, salvo as negociações feitas pelos condôminos, só poderá ser alterada por força de decisão judicial transitada em julgado.

#### SEÇÃO 02 - IV CADASTRAMENTO DE INQUILINO/CESSIONÁRIO

**Art. 18º** - Sempre que a fração for alugada e cedida sob qualquer modalidade, antes da mudança do morador para o Condomínio, o proprietário da fração deverá, obrigatoriamente, entregar na Administração uma cópia do Contrato para ser arquivada na pasta individual da fração privativa.

**Art. 19º** - Compete ao proprietário do imóvel que alugar ou ceder a fração privativa, informar ao morador que antes da mudança para o Condomínio, deverá comparecer à Administração para preencher e assinar a Ficha de Cadastro, onde consta a identificação, e-mail, telefones, os nomes



dos familiares e demais pessoas residentes no imóvel, assim como a Ficha de Cadastro dos veículos de sua propriedade e de seus familiares.

**Art. 20º** - Antes do cumprimento do estipulado no Caput dos **Arts.** 10º e 11º, não serão expedidos os cartões de acesso ao Condomínio.

## **CAPÍTULO V NORMAS DE OCUPAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO CONDOMÍNIO**

### **SEÇÃO 01 - V FINALIDADE**

**Art. 21º** - O documento Normas de Construção e Ocupação do Condomínio San Francisco II tem por finalidade orientar os proprietários das frações privativas residenciais e comerciais, no que se refere a seus projetos e obras, a vista da legislação vigente, estabelecer os critérios básicos de edificação e é apresentado detalhadamente em anexo ao Regimento Interno.

### **SEÇÃO 02 - V AMPARO LEGAL**

**Art. 22º** - As Normas de Ocupação e Construção do Condomínio têm o seu amparo legal nos seguintes documentos:

- I. Código de Edificações do DF;
- II. Plano Diretor e de Ordenamento Urbano do DF – PDOT;
- III. Plano Diretor Legal (PDL) Lago Sul;
- IV. Diretrizes Urbanísticas da Adm. Regional do Jardim Botânico;
- V. Normas das Concessionárias de Águas e Esgoto, Energia, Telefonia e outros do DF;
- VI. Projeto Urbanístico do Condomínio San Francisco II; e,
- VII. Planilha de Parâmetros Urbanístico (PUR) do Condomínio San Francisco II.

### **SEÇÃO 03 - V EXIGÊNCIAS**

**Art. 23º** - Qualquer construção nas frações privativas no Condomínio, excetuando-se os muros e a coluna Padrão CEB (PC) para a instalação do medidor de energia, só poderá ser iniciada, após a obtenção do Parecer favorável para edificar, emitido pela Comissão Permanente de Obras (CPO), no prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data do protocolo da documentação na Administração do Condomínio.

## **CAPÍTULO VI NORMAS DE SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO**

### **SEÇÃO 01 - VI SEGURANÇA DAS FRAÇÕES PRIVATIVAS**

**Art. 24º** - A segurança das frações privativas dos condôminos, sejam residenciais ou comerciais, são de responsabilidade exclusiva dos seus proprietários, não sendo o Condomínio responsável por qualquer tipo de dano, vandalismo, furto ou roubo ocorrido no seu interior.

**Parágrafo único.** As condições previstas no Caput deste artigo, aplica-se aos veículos e objetos deixados em seu interior.

## SEÇÃO 02 - VI SEGURANÇA DO PATRIMÔNIO COMUM

**Art. 25º** - O Patrimônio comum do Condomínio, citado no Capítulo II, deverá ser zelado por todos os moradores, cabendo à Diretoria de Administração a obrigação de manter em pleno funcionamento o Sistema Integrado de Segurança Orgânica das áreas comuns do Condomínio

**Parágrafo único.** Os procedimentos de segurança constam do Regimento Interno e de Normas Específicas.

## CAPÍTULO VII NORMAS DE UTILIZAÇÃO DA ÁREA DE LAZER

### SEÇÃO 01 - VII FINALIDADE

**Art. 26º** - A Área de Lazer do Condomínio, composta de sua praça de esportes, churrasqueiras, instalações e equipamentos, tem por finalidade proporcionar aos moradores e familiares, o convívio coletivo o lazer e a prática de esportes, desde que respeitados a Convenção, o Regimento Interno e as Normas Específicas.

**Parágrafo único.** As Normas Gerais para a utilização da Área de Lazer estão detalhadas no Regimento Interno e em Normas Específicas.

**Art. 27º** - A Área de Lazer, eventualmente, poderá ser utilizada por convidados dos moradores, desde que acompanhados pessoalmente do morador que os convidou, o qual se responsabilizará perante o Condomínio.

**Parágrafo único.** O convidado desacompanhado só poderá ter acesso a Área de Lazer quando seu nome constar de um convite ou de uma lista de convidados protocolada na secretaria do Condomínio e na portaria.

## CAPÍTULO VIII NORMAS DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO

### SEÇÃO 01 - VIII NORMAS INTERNAS ADMINISTRATIVAS

**Art. 28º** - Normas Internas Administrativas são documentos produzidos pela Diretoria de Administração, com a finalidade de orientar o funcionamento dos setores da administração do Condomínio, tais como: secretaria, controle de pessoal, cobrança, compras, cadastro, segurança, atendimento aos moradores e terceiros e serviços gerais de manutenção, conservação e limpeza.

**Parágrafo único.** As Normas Internas Administrativas entrarão em vigor tão logo sejam aprovadas pelos Conselhos e assinadas pelo Síndico.

### SEÇÃO 02 - VIII NORMAS INTERNAS OPERACIONAIS

**Art. 29º** - As Normas Internas Operacionais são documentos produzidos pela Diretoria de Administração, com a finalidade de padronizar a execução de determinados serviços, atividades, tarefas e procedimentos executados pelos membros dos Órgãos Gestores e funcionários do Condomínio.

**Parágrafo único.** As Normas Internas Operacionais entrarão em vigor tão logo sejam aprovadas pelos Conselhos e assinadas pelo Síndico, mas deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral seguinte à entrada em vigor.

## CAPÍTULO IX DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS E MORADORES

### SEÇÃO 01 - IX DIREITOS DO CONDÔMINO

**Art. 30º** - Obedecidas às disposições previstas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas específicas, são direitos dos condôminos, devidamente cadastrados na Administração:

- I. Construir na sua fração privativa, usar e usufruir de todas as benfeitorias nela construída;
- II. Consultar qualquer documento administrativo do Condomínio, desde que o solicite por escrito, mediante agendamento e realize a consulta em horário de expediente normal dentro das instalações da Administração, acompanhados de um empregado de setor para prestar os esclarecimentos necessários;
- III. Denunciar irregularidades e cobrar, por escrito, explicações da Administração quando seus membros deixarem de cumprir a legislação prevista;
- IV. Sugerir, por escrito, propostas para serem apreciadas e votadas em Assembleia Geral, desde que adimplente com as suas obrigações condominiais;
- V. Votar e ser votado na Assembleia Geral, desde que adimplente com as suas obrigações condominiais; e,
- VI. Formar chapas para candidatar-se aos cargos eletivos dos Órgãos Gestores do Condomínio, desde que adimplente com as suas obrigações condominiais e atenda às exigências previstas nesta Convenção e no Anexo V – Processo Eleitoral.

### SEÇÃO 02 - IX DIREITOS COMUNS DO MORADOR

**Art. 31º** - Obedecidas às disposições previstas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas, são direitos comuns a todos os moradores do Condomínio devidamente cadastrados na Administração, desde que ao exercê-los não perturbem, prejudiquem ou impeçam igual direito dos demais moradores:

- I. Ser tratado com respeito, educação e cordialidade pelos membros dos Órgãos Gestores do Condomínio, pelos empregados diretos e indiretos da Administração e pelos moradores;
- II. Comparecer e assistir a Assembleia Geral;
- III. Fazer, ocasionalmente, reuniões sociais na sua fração privativa respeitando o que prevê o Caput;
- IV. Usar e usufruir das instalações, coisas e propriedades de uso comum do Condomínio, desde que não cause danos às mesmas ou ponha em risco a segurança do Condomínio;
- V. Apresentar aos Órgãos Gestores do Condomínio, por escrito, reclamações sobre a conduta de empregados/prestadores de serviços diretos ou indiretos, de outros moradores, desde que a reclamação seja fundamentada com nomes, fatos e data;
- VI. Usufruir de todos os serviços prestados pela Administração, tais como: coleta de lixo residencial, entrega de correspondência, limpeza e manutenção das ruas, parques, jardins e área de lazer, manutenção da iluminação das ruas, redes de águas pluviais, serviço de portaria, serviços administrativos e serviço de vigilância das áreas comuns;
- VII. Comunicar, por escrito, à Administração sobre descumprimento desta Convenção, do Regimento Interno e das Específicas;
- VIII. Possuir em sua residência animais domésticos de pequeno porte, assim entendido os cães de até 10 (dez) quilos e altura de até 40 (quarenta) centímetros e de médio porte os que apresentem peso e altura maiores que os citados, desde que devidamente vacinados e

responsabilizando-se por quaisquer dano causado pelo animal a terceiros e/ou ao Condomínio e observando o **ART. 34º**.

### SEÇÃO 03 - IX DEVERES EXCLUSIVOS DO CONDÔMINO

**Art. 32º** - São deveres exclusivos dos condôminos cadastrados na Administração do Condomínio:

- I. Contribuir financeiramente com o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio pagando, pontualmente, as Taxas Ordinárias e Extraordinárias aprovadas em Assembleia Geral;
- II. Pagar, dentro do prazo, a multa que lhe for imposta por infração a esta Convenção, ao Regimento Interno e às Normas Específicas;
- III. Indenizar o Condomínio por qualquer dano causado ao patrimônio comum por si, seus dependentes, prepostos, convidados e inquilinos, sob pena da despesa ser lançada como dívida da sua fração privativa;
- IV. Preencher e assinar a Ficha de Cadastro do Condomínio na Administração, atualizar sempre que houver mudança dos seguintes dados: endereço para correspondência, telefone, e-mail, e pessoas residentes na sua fração privativa;
- V. Guardar em seu poder os originais de todos os documentos referentes a sua fração privativa e as Cessões de Direitos que comprovem a cadeia dominial ou possessória da fração privativa;
- VI. Comparecer às Assembleias Gerais e nelas votar, se adimplente com as suas obrigações condominiais e, quando isso não for possível, tomar conhecimento da Ata da Assembleia, para ficar ciente do que foi tratado na mesma;
- VII. Manter sua fração privativa limpa, murada e com placa de identificação afixada em local visível, de acordo com o sistema de endereçamento do Condomínio, independentemente de ter edificação ou não;
- VIII. Instalar lixeira suspensa e caixa de correio apropriada em sua fração privativa;
- IX. Comparecer a Administração junto com o Cessionário para efetuar a transferência de cadastro de sua fração privativa por venda, cessão ou doação, entregando, na ocasião, uma cópia do contrato cartorial para arquivo na respectiva pasta da fração; e
- X. Quando alugar o seu imóvel, cumprir o que é previsto nos **Art.s 18º e 19º**.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos nos incisos IX e X é obrigatório fazer constar explicitamente dos respectivos contratos de transferências da fração privativa ou de aluguel, a obrigação do(a) adquirente ou locatário (a) cumprir fielmente esta Convenção, o Regimento Interno e as Normas Específicas.

### SEÇÃO 04 - IX DEVERES COMUNS DO MORADOR

**Art. 33º** - São deveres comuns do morador devidamente cadastrados na Administração do Condomínio:

- I. Conhecer e cumprir integralmente as disposições contidas nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas;
- II. Conhecer e cumprir as decisões da Administração, mesmo antes de serem ratificadas em Assembleia Geral, quando for o caso;

- III. Respeitar e tratar com educação e cordialidade os membros dos Órgãos Gestores do Condomínio, os empregados diretos e indiretos da Administração, bem como, os demais moradores;
- IV. Respeitar o limite de velocidade de 30 km/h ao transitar com qualquer tipo de veículo nas ruas do Condomínio;
- V. Não produzir ruídos, barulhos, inclusive de animais, ou música em volume excessivamente alto, a qualquer hora do dia, de modo que incomode ou prejudique a tranquilidade e o bem estar dos vizinhos;
- VI. Observar o silêncio no período entre 22 (vinte e duas) e 7 (sete) horas do dia seguinte ou, nos domingos e feriados, entre as 22 (vinte e duas) e as 8(oito) horas (Lei nº 4092 de 30/01/2008, Art. 3, inciso XV).
- VII. Zelar moral e os bons costumes e guardar o decoro no uso das frações privativas e das áreas comuns do Condomínio, não permitindo que elas sejam utilizadas em desacordo com esta Convenção, do Regimento Interno e das Normas Específicas;
- VIII. Utilizar os meios de identificação adotados e aprovados em assembleia para sair e entrar pelas portarias do Condomínio;
- IX. Colocar o lixo residencial, as podas de planta e grama, em sacos plásticos apropriados para serem recolhidos; e
- X. Recolher os detritos deixados pelo seu animal nas áreas comuns do Condomínio.

## CAPÍTULO X PROIBIÇÕES

### SEÇÃO 01 - X PROIBIÇÕES COMUNS DO MORADOR

**Art. 34º** - É expressamente proibido ao morador, conduzir nas áreas comuns, ainda que temporariamente, cães de raças destinadas a guarda ou ataque, citando-se entre elas, mas não se restringindo a elas os cães das raça *Pit Bull Terrier, Bull Terrier, Mastin Napolitano, Rottweiler, Fila Brasileiro e Doberman*, sem a utilização de coleira, guia curta de condução até 2,0 m (dois metros), enforcador e focinheira quando levados aos parques, praças ou vias públicas e onde ocorra a presença de crianças ou pessoas indefesas. Apenas pessoas acima de 18 anos poderão circular com esses animais (LEI 2095/98).

**§1º.** Animais domésticos são de responsabilidade do condômino, portanto estes devem ser mantidos dentro de seu lote (Art. 936 do Código Civil – Lei 10.406/02).

**§2º.** Em caso de agressão por animais das raças citadas no Caput, o proprietário será responsabilizado civil e criminalmente pelo dano causado.

**§3º.** Perturbar alguém, o sossego alheio ou não tomar providências para impedir barulho persistente produzido por animal de que tenha a guarda, enquadra-se nas sanções previstas no **Art. 33º** e não o isenta de outras previstas em Lei.

**Art. 35º** - A ocorrência de incidentes ou acidentes causados por ataques de cães de qualquer raça nos limites internos do Condomínio é de inteira responsabilidade de seus proprietários e sujeita ao infrator ao pagamento de multa conforme previsto no **Art. 39º** desta convenção.

**Art. 36º** - Outras proibições inerentes à criação e/ou posse de animais no âmbito do Condomínio constam no Regimento Interno;

**Art. 37º** - Outras proibições ao morador:

- I. Promover em sua fração privativa festas, eventos ou reuniões de qualquer tipo com a cobrança de ingresso;

- II. Promover, sem prévia autorização da Administração do Condomínio, festas, eventos ou reuniões nas áreas e partes comuns do Condomínio;
- III. Utilizar as edificações construídas nas frações privativas de forma diversa da finalidade a que se destinam;
- IV. Manter ou armazenar na fração privativa ou nas áreas comuns, combustíveis e quaisquer espécies de materiais inflamáveis, explosivos, tóxicos, ácidos, fétidos e imantados, além de agentes biológicos patogênicos, que coloquem em risco a vida, a saúde e os bens de outrem, excetuando-se gás de cozinha e outros produtos para uso domésticos, devidamente acondicionados;
- V. Utilizar os lotes para qualquer atividade prejudicial aos Condôminos como a criação de animais perigosos, ou de grande porte, prática de tiro ao alvo e outras consideradas pela Administração e amparadas por legislação específica.
- VI. Utilizar empregados do Condomínio para a prestação de qualquer tipo de serviço particular, durante sua jornada de trabalho;
- VII. Poluir as áreas comuns danificar árvores, jardins, parques e áreas verdes do Condomínio, prejudicando a preservação da natureza, assim como a qualidade de vida da comunidade;
- VIII. Deixar sua fração privativa com mato alto, lixo, entulho ou resto de obra;
- IX. Instalar e operar rádios transmissores e equipamentos eletrônicos que possam interferir no funcionamento normal da rede de telecomunicações de uso do Condomínio e seus moradores;
- X. Estacionar ou permitir o estacionamento nas ruas e nos estacionamentos internos de caminhões, tratores, máquinas, trailers e outros veículos de serviço, por tempo superior ao necessário para carga e descarga ou execução de serviços;
- XI. Depositar ou permitir que depositem, ainda que temporariamente, materiais de construção, terra e entulhos de qualquer tipo nas calçadas, vias de circulação interna e nas áreas comuns do Condomínio;
- XII. Queimar ou permitir que queimem lixo, mato seco ou outros materiais inflamáveis na sua fração privativa (Lei nº. 9.605/98 – Lei de Crimes Ambientais);
- XIII. A entrada no Condomínio de pedintes, distribuição de propaganda, vendedores, ambulantes e similares, salvo quando expressamente autorizados pela Administração do Condomínio;
- XIV. A entrada no Condomínio de visitante ou prestadores de serviços que se recusem a apresentar identificação pessoal e informar o nome do morador e o endereço ao qual se destina;
- XV. Afixar placa publicitária ou anúncio de qualquer espécie nas frações privativas e nas áreas comuns do Condomínio;
- XVI. Subir, escrever e pichar, os muros e as edificações do Condomínio e dos condôminos;
- XVII. Adentar as guaritas das portarias por qualquer que seja o motivo, sem autorização dos porteiros; e
- XVIII. Instalar em sua fração privativa qualquer aparelho/equipamento que implique em sobrecarga da rede elétrica do Condomínio.

## CAPÍTULO XI INFRAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, MULTA E RECURSO

### Seção 01 - XI Infração

**Art. 38º** - As infrações à Convenção, ao Regimento Interno e às Normas Específicas, são passíveis das seguintes sanções:

I - Notificação – encaminhada para o endereço do condômino/morador quando se tratar da primeira incidência naquele tipo de infração; e

II - Multa – quando não foi sanada a infração no prazo estabelecido na notificação.

**Art. 39º** - Aqueles que cometerem infração serão notificados e passíveis de receberem apenação de multa pecuniária.

**§1º.** O atraso, por qualquer motivo, tolerância ou a não aplicação das sanções previstas neste Capítulo, não constituirá precedente, novação ou modificação de quaisquer condições desta Convenção, Regimento Interno e/ou Normas Específicas.

**§2º.** As penalidades devidas às infrações à Convenção ficam estipuladas em leves, médias e graves, proporcionalmente à gravidade da mesma:

- I. **Infração leve:** cuja pena é repreensão escrita reservada, que será remetida por correspondência registrada ou entregue através de protocolo, é a violação a qualquer dos seguintes itens da Convenção: **Art. 31º incisos VIII e IX; Art. 32º incisos VII e VII e Art. 33º inciso III;**
- II. **Infração média,** cuja pena é o pagamento de multa no valor de 100% (cem por cento) do valor da parcela mensal normal de custeio do Condomínio para uma unidade autônoma, é a violação a qualquer dos seguintes itens da Convenção: **Art. 32º incisos IV, IX e X; Art.33º incisos IV, V, VI e VII; Art. 34º § 3º; Art. 37º incisos V, VII, IX, XI, XIII, XIV, XV e XVII;**
- III. **Infração grave,** cuja pena é o pagamento de 200% (duzentos por cento) do valor da parcela mensal normal de custeio do Condomínio para uma unidade autônoma, é a violação a qualquer dos seguintes itens da Convenção: **Art. 32º inciso III; Art. 34º § 1º e 2º; Art. 35º; Art. 36º; Art. 37º incisos II, III, VI, VIII.**

**§3º.** A manutenção do fato gerador da notificação gera agravamento da penalidade.

**§4º.** O condômino ou inquilino que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou inquilinos, poderá ser penalizado com multa correspondente a até 10 (dez) vezes o valor da parcela mensal normal de custeio do Condomínio para uma unidade autônoma, conforme prevê o novo Código Civil.

I. Será considerado condômino com comportamento antissocial aquele que reincidir em mais de 3 infrações graves, ainda que enquadrado em diferentes artigos, no período de 90 (noventa) dias.

**§5º.** A Administração manterá, em caráter reservado, registros das penalidades aplicadas.

I. As infrações leves, se quitadas, prescreve em 6 meses à contar da data do pagamento.

II. As infrações médias, se quitadas, prescreve em 12 meses à contar da data do pagamento.

III. As infrações graves, se quitadas, prescrevem em 24 meses à contar da data de pagamento.

**Art. 40º** - O morador ao tomar conhecimento de que membros dos Órgãos Gestores do Condomínio descumpriram esta Convenção, o Regimento Interno ou as Normas Específicas, poderá encaminhar ao Síndico, reclamação por escrito relatando o ocorrido e solicitando providências.

**Parágrafo único.** Sendo o Síndico o infrator, o fato deverá ser registrado em livro próprio e incluído, obrigatoriamente, na pauta da próxima Assembleia Geral, para ser deliberado e aprovadas as providências cabíveis.

## SEÇÃO 02 - XI NOTIFICAÇÃO

**Art. 41º** - A Administração do Condomínio ao tomar conhecimento que um morador cometeu uma infração a esta Convenção, ao Regimento Interno ou as Normas Específicas, o Síndico e/ou Diretor responsável deverá encaminhar uma notificação para o condômino/morador.

**§1º.** A notificação deverá explicitar a infração e estabelecer um prazo para que seja sanada a infração.

**§2º.** O prazo será arbitrado pelo Síndico ou Diretor responsável até 30 (trinta) dias dependendo do tipo de infração, da complexidade de sua execução, de sua gravidade e de possíveis danos causados ou que possam causar ao Condomínio e/ou aos moradores.

**§3º.** Quando o causador da infração residir no Condomínio, a notificação será entregue no respectivo endereço mediante protocolo; quando não residir, será encaminhada pelo correio com Aviso de Recebimento (AR).

**§4º.** A recusa do infrator receber a Notificação não o exime da obrigação de corrigir a infração e tal procedimento será documentado por uma ou mais testemunhas, visando possível ação judicial em função dos prazos previstos.

## SEÇÃO 03 - XI MULTA

**Art. 42º** - A Notificação de Multa será anexada ao respectivo boleto no valor estabelecido no Regimento Interno, vigente na data da notificação, com prazo de pagamento de 30 (trinta) dias corridos.

**§1º.** Nenhum condômino/morador poderá ser multado sem que antes tenha sido notificado, exceto, nos casos previstos no **Art. 35º**.

**§2º.** O Comunicado de Multa deverá explicitar a infração cometida, com base na Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas, citando a Notificação como referência.

**Art. 43º** - Após o vencimento do boleto, se persistir o fato gerador da multa, será enviado novo boleto acrescido de 50% do valor original, e assim sucessivamente enquanto perdurar a infração. Se a infração for sanada e novamente infringida, será caracterizada como reincidência, ensejando multa de valor dobrado em relação à anterior. Persistindo a infração, decorridos 4 (quatro) meses, a Administração recorrerá aos trâmites judiciais a fim de que se cumpra o previsto nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas.

**Art. 44º** - Quando se tratar de infração do **inciso III, do Art. 37º**, desta Convenção, devido à gravidade, após o vencimento do boleto, independentemente de sido pago ao não, se persistir o fato gerador da multa, será encaminhada nova multa e respectivo boleto com valor correspondente a 4 (quatro) Taxas Ordinárias integrais, vigente na data da notificação, e assim sucessivamente, enquanto perdurar a infração. Persistindo a infração, decorridos 4 (quatro) meses, a Administração recorrerá aos trâmites judiciais a fim de que se cumpra o previsto nesta Convenção, no Regimento Interno e nas Normas Específicas.

**§1º.** Se a reincidência for cometida por membros dos Órgãos Gestores do Condomínio, além de multa, o Síndico ou Presidente do Conselho Consultivo, quando o infrator for o Síndico, convocará reunião conjunta dos Órgãos Gestores para deliberar e sanar a impropriedade.



**§2º.** Não havendo acordo para sanar a infração, o Presidente dessa reunião decidirá se houver voto favorável da maioria simples do colegiado, pelo afastamento imediato desse membro, com suspensão do pró-labore, até que essa decisão seja ratificada ou não pela Assembleia Geral.

**§3º.** Ratificada a decisão, será convidado o suplente para assinar o Termo de Posse, a partir do primeiro dia útil após a Assembleia Geral. Não sendo retificada, o membro afastado retomará suas atividades como Titular do respectivo cargo, a partir da data de seu afastamento, fazendo jus ao pró-labore retroativo.

#### **SEÇÃO 04 - XI RECURSO**

**Art. 45º** - A Notificação expedida e a penalidade de Multa encaminhada pelo Síndico ao condômino/morador cabe recurso, por escrito, ficando-lhe assegurado o amplo direito de defesa, com os meios e recursos peculiares.

**§1º.** O condômino/morador terá até 5 (cinco) dias a contar da data do recebimento da Notificação ou a Multa para apresentar recurso dirigido ao próprio Síndico, que terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para respondê-lo, por escrito.

**§2º.** O condômino/morador terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis, a contar da data do recebimento da resposta do Síndico, para recorrer em 2ª (segunda) instância, ao Conselho Consultivo, que terá o prazo de até 15 (quinze) dias úteis para emitir o parecer.

**§3º.** Enquanto um recurso estiver sendo julgado pelo Síndico ou pelo Conselho Consultivo, o prazo, inicialmente estipulado, no Comunicado da Notificação ou da aplicação da Multa, ficará em suspenso. Porém, se o recurso não for acatado, o prazo inicialmente estipulado volta a valer a partir da última decisão.

**Art. 46º** - Em última instância, o condômino/morador, após receber a decisão do Conselho Consultivo, poderá recorrer ainda por escrito à Assembleia Geral, no prazo de até 15 (quinze) dias.

**§1º.** No ínterim desse recurso, o infrator poderá corrigir, sanar ou cessar a infração, ou mesmo pagar a multa, enquanto aguarda o julgamento da Assembleia Geral.

**§2º.** Sendo o recurso julgado procedente pela Assembleia Geral, o valor da multa paga, será devolvido com atualização monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

#### **SEÇÃO 05 - XI RESSARCIMENTO POR DANOS AO PATRIMÔNIO COMUM**

**Art. 47º** - Quando um condômino/morador, seus familiares ou convidados causarem algum dano ao patrimônio de uso comum do Condomínio, mesmo que involuntariamente, o condômino/morador responsável responderá financeiramente pelo ressarcimento do valor do reparo ou substituição do bem.

**Parágrafo único.** Se o condômino/morador responsável não ressarcir o valor, no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento do comunicado, será acrescido de multa de 2 (dois) por cento, mais juros de 1 (um) por cento ao mês, *pro rata die* e incluído como dívida condominial da fração privativa.

## CAPÍTULO XII ASSEMBLEIA GERAL

### SEÇÃO 01 - XII CONSTITUIÇÃO, ATRIBUIÇÕES E TIPOS

**Art. 48º** - A Assembleia Geral é constituída pela reunião formal dos condôminos, quando especificamente convocados para tal fim por meio de Edital de Convocação.

**Art. 49º** - A Assembleia Geral é o Órgão Deliberativo e decisivo de mais alto nível do Condomínio, sendo, internamente, a última instância decisória sobre qualquer assunto que diga respeito ao Condomínio, aos Órgãos Gestores e aos condôminos/moradores.

**Art. 50º** - As deliberações da Assembleia Geral, serão tomadas por votação da maioria simples (metade mais um) dos condôminos presentes, com direito a voto, exceto as votações que exigem quórum específico. Uma vez aprovadas, tem caráter definitivo e mandatório, obrigando o cumprimento por toda a comunidade do Condomínio.

**Art. 51º** - Qualquer deliberação em Assembleia Geral que envolva a aprovação de Taxas Ordinárias ou Extraordinárias, só será colocada em votação se estiver contida, explicitamente, como item da pauta do Edital de Convocação.

**Art. 52º** - As Assembleias Gerais do Condomínio poderão ser de 2 (dois) tipos, conforme a finalidade a que se destinam:

- I. Assembleia Geral Ordinária (AGO) e,
- II. Assembleia Geral Extraordinária (AGE)

**Parágrafo único.** A Ata das Assembleias é lavrada pelo secretário, assinada por ele(a) e pelo Presidente, e por mais 2 (dois) condôminos que estiveram presentes na Assembleia, sendo obrigatório o seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Brasília – DF, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar de 1º. dia útil após a realização da Assembleia.

### SEÇÃO 02 - XII CONVOCAÇÃO E FUNCIONAMENTO

**Art. 53º** - A convocação da Assembleia Geral será sempre realizada por de Edital de Convocação específico, publicado em jornal de grande circulação na Cidade de Brasília – DF, e por meio eletrônico – site do Condomínio e e-mail dos condôminos, faixas dentro do condomínio, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias em relação a data marcada da realização da Assembleia Geral.

**§1º.** Do Edital de Convocação deverá constar, obrigatoriamente, o tipo da Assembleia, o quórum mínimo necessário para a sua realização, o local, data e hora da reunião, e os assuntos específicos da pauta que serão discutidos e votados na Assembleia.

**§2º.** Uma cópia do Edital de Convocação deverá ser afixada no quadro de avisos da Administração e encaminhada, por carta simples ou entregue no endereço dos condôminos/moradores.

**Art. 54º** - A Assembleia só poderá deliberar sobre assuntos constantes na pauta, devendo todas as deliberações constar da respectiva Ata, sob pena de nulidade.

**Art. 55º** - Quando se tratar de Edital de Convocação de Assembleia Geral Ordinária (AGO) com eleição de nova Administração, o Edital deverá ser publicado com antecedência de 90 (noventa) dias antes da Assembleia e conterà também, a data limite para o registro de chapas prevista no **Anexo V** e o número de frações privativas cadastradas.

**Art. 56º** - Sempre que possível o Síndico deverá divulgar com antecedência, através do site do Condomínio, a intenção de convocar uma Assembleia Geral, informando a data de publicação do Edital de Convocação, possibilitando aos condôminos o envio por escrito, de assuntos que possam constar da pauta do Edital de Convocação.

**Art. 57º** - As Assembleias Gerais serão sempre presididas por um condômino voluntário e secretariado por outro, cujos nomes devem ser aprovados por aclamação, dentre os condôminos adimplentes presentes na Assembleia.

**Art. 58º** - A Assembleia Geral será aberta em primeira chamada no horário estabelecido no Edital de Convocação, quando estiverem presentes metade mais 1 (um) dos condôminos cadastrados com direito a voto, ou, em segunda chamada 30 (trinta) minutos após o horário estabelecido, com qualquer número de condôminos presentes, salvo nos casos de quórum específico fixado em Lei e nesta Convenção.

**Art. 59º** - Quando o assunto da pauta exigir o quórum específico, e não havendo o número suficiente de condôminos, o presidente da mesa abrirá a Assembleia e submeterá aos presentes a suspensão dos trabalhos prevendo sua retomada num prazo não superior a 30 (trinta) dias.

**Art. 60º** - As votações nas Assembleias Gerais onde não haja exigência de quórum específico, serão conduzidas pelo Presidente da Assembleia, o qual à vista da lista de condôminos adimplentes registrará o número daqueles aptos a votarem. Apresentada a proposta a ser votada, o Presidente da mesa solicitará aos condôminos que a aprovam, que permaneçam como estão, e aos que a rejeitam, que levantem a mão com o cartão com o número de voto(s), a que tem direito.

**Art. 61º** - A apuração dos votos será realizada pelo Presidente da mesa, que contará os votos contrários à proposta e subtrairá do número total dos presentes com direito a voto.

**Art. 62º** - Salvo nos casos de quórum específico, será declarada aprovada pelo Presidente da Assembleia a proposta que obtiver maioria simples dos votos, ou seja, metade mais 1 (um) dos presentes com direito a voto.

**§1º.** Em caso de empate, caberá ao Presidente da Assembleia o voto de desempate.

**§2º.** Havendo dúvida na contagem dos votos, qualquer condômino poderá, uma única vez, solicitar ao Presidente da Assembleia que repita a votação.

**Art. 63º** - É vedado aos membros da Administração do Condomínio, presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia Geral, no entanto, os membros dos demais Órgãos Gestares do Condomínio poderão, eventualmente, assumir essas funções quando, após 3 (três) chamadas, nenhum outro condômino adimplente se voluntariar para fazê-lo.

**Art. 64º** - Só poderá exercer o direito de votar e ser votado nas Assembleias Gerais o condômino adimplente com suas obrigações condominiais sejam elas de contribuições ordinárias, extraordinárias, multas ou dívida condominial de qualquer natureza.

**§1º.** Para efeito de aplicação do estipulado no Caput acima, antes do início da Assembleia, a Administração do Condomínio deverá disponibilizar para o presidente da mesa uma relação atualizada de todas os condôminos, onde conste a situação de adimplência.

**§2º.** Ao tomar conhecimento da convocação de uma Assembleia Geral, o condômino que tiver dúvida sobre sua situação de adimplência deverá procurar, com antecedência, a Administração do Condomínio.

**§3º.** No dia da Assembleia, valerá o que constar da relação de adimplência disponibilizada pela Administração, não sendo permitido o pagamento de dívida no dia da realização da Assembleia.

**Art. 65º** - Cada condômino presente na Assembleia terá direito a tantos votos quantas forem as frações privativas adimplentes cadastradas em seu nome e, para tal, antes da Assembleia receberá um Cartão com o número de voto(s) a que tem direito.

**Art. 66º** - Os condôminos ausentes poderão ser representados nas Assembleias Gerais por um procurador com poderes específicos, munido de instrumento público ou particular com firma reconhecida em cartório, devendo a procuração ser juntada como parte integrante do Livro de Coleta de Assinaturas dos condôminos.

**§1º.** A procuração citada no Caput poderá ser outorgada para o locatário do imóvel, se o condômino assim o desejar.

**§2º.** Um procurador não poderá representar, a qualquer título, mais de 2 (dois) condôminos nas Assembleias Gerais do Condomínio.

### SEÇÃO 03 - XII ATRIBUIÇÕES DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 67º** - Compete à Assembleia Geral deliberar em última instância sobre assuntos de interesse do Condomínio, de seus Órgãos Gestores, dos moradores, dentre os quais:

- I. Aprovar a Convenção e o Regimento Interno do Condomínio e suas modificações;
- II. Eleger os membros dos Órgãos Gestores do Condomínio;
- III. Aprovar o afastamento de qualquer membro dos Órgãos Gestores do Condomínio;
- IV. Aprovar a Proposta Orçamentária Anual da Administração;
- V. Aprovar o valor da Taxa Ordinária de acordo com a Proposta Orçamentária;
- VI. Aprovar a Prestação de Contas Anual da Administração;
- VII. Aprovar o valor do pró-labore dos membros da Administração;
- VIII. Aprovar a realização de obras e projetos diversos, bem como, a aquisição de bens e serviços que, pelo seu elevado valor, impliquem em criação de Taxa Extraordinária
- IX. Deliberar, em última instância, sobre recurso interposto por condômino; e
- X. Deliberar sobre quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio, dos condôminos e de seus Órgãos Gestores, quando não estiverem previstos nesta Convenção.

**Art. 68º** - Toda deliberação ou proposta aprovada pela Assembleia Geral, por ser de cumprimento mandatário por todos, deverá ser transcrita em uma coletânea própria, denominada Deliberação Aprovadas em Assembleia Geral destinada a consulta dos Órgãos Gestores do Condomínio e dos condôminos/moradores.

**Parágrafo único.** Um resumo da Ata das Assembleias Gerais, contendo as principais deliberações e as propostas aprovadas, deverá ser salvo em formato PDF e publicado no site do Condomínio, distribuído aos condôminos internamente e encaminhado por carta aos demais, preferencialmente, quando da distribuição e encaminhamento dos boletos das taxas condominiais. Não sendo possível, será distribuído e encaminhado no prazo de até 15 (quinze) dias à realização da Assembleia. Uma cópia, na íntegra, também em PDF, deverá ser disponibilizada no site.

### SEÇÃO 04 - XII ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO)

**Art. 69º** - A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será convocada uma única vez por ano, sempre na primeira quinzena do mês de março e têm por finalidade deliberar sobre os seguintes assuntos:

- I. Aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, a Prestação de Contas apresentada pela Administração referente ao exercício anterior, compreendido entre 1º de abril a 31 de março do ano em curso;

**Parágrafo único.** As prestações de conta dos meses de fevereiro e março serão apresentadas para aprovação em Assembleia Geral, convocada até no máximo 90

(noventa) dias contados a partir da realização da Assembleia Geral Ordinária, cujas contas permanecem sob responsabilidade do Síndico da gestão anterior.

- II. Discutir e votar a Proposta Orçamentária Anual para o exercício financeiro;
- III. Discutir e votar o valor da Taxa Ordinária que caberá a cada condômino, por fração privativa, de modo a fazer frente às despesas previstas na Proposta Orçamentária Anual aprovada, fixando a data de sua vigência;
- IV. Discutir e votar o valor do pró-labore dos membros da Administração para o exercício financeiro;
- V. Discutir e votar assuntos de interesse geral do Condomínio e dos moradores, desde que o assunto conste da pauta do Edital de Convocação; e,
- VI. A eleição das chapas concorrentes aos cargos dos Órgãos Gestores do Condomínio.

#### **SEÇÃO 05 - XII ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA (AGE)**

**Art. 70º** - A Assembleia Geral Extraordinária (AGE) será convocada sempre que se fizer necessário e tem por finalidade deliberar sobre quaisquer assuntos de relevante interesse para o Condomínio e/ou para os condôminos/moradores.

**Art. 71º** - Quando membro da Administração do Condomínio cometer ato comprovadamente ilegal ou contrário aos interesses do Condomínio, os Presidentes do Conselho Fiscal e do Conselho Consultivo, amparado em requerimento assinado pelos membros titulares desses Conselhos, poderão requerer ao Síndico a convocação de uma AGE para tratar do assunto. Caso o infrator seja o Síndico a convocação da AGE será de competência dos Conselhos Fiscal e Consultivo conjuntamente.

**Art. 72º** - Qualquer condômino adimplente amparado em um documento contendo as assinaturas de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das frações privativas de condôminos adimplentes, denominado Abaixo Assinado, poderá requerer ao Síndico, por escrito, a convocação de AGE para tratar de assunto de comprovada relevância e de interesse do Condomínio e/ou dos condôminos/moradores.

### **CAPÍTULO XIII ÓRGÃOS GESTORES DO CONDOMÍNIO E ATRIBUIÇÕES**

#### **SEÇÃO 01 - XIII COMPOSIÇÃO DOS ÓRGÃOS GESTORES**

**Art. 73º** - Os Órgãos Gestores do Condomínio são os seguintes:

- I. Diretoria de Administração;
- II. Conselho Fiscal;
- III. Conselho Consultivo; e,
- IV. Comissão Permanente de Obras (CPO).

**Art. 74º** - A Diretoria de Administração é composta pelos seguintes membros titulares:

- V. Síndico;
- VI. Diretor de Administração e Segurança;
- VII. Diretor de Obras e Manutenção; e,
- VIII. Diretor Financeiro.

**§1º.** Cada cargo deverá possuir, obrigatoriamente, um suplente (Subsídico no caso do cargo de Síndico), os quais serão nominados quando da apresentação da chapa por ocasião da respectiva eleição.

**§2º.** Cada Diretor e o respectivo suplente deverá, obrigatoriamente, serem condôminos proprietários de fração privativa, e estar adimplente.

**Art. 75º** - O Conselho Consultivo é o órgão de consulta do Síndico e dos demais membros da Diretoria.

**Art. 76º** - O Conselho Consultivo será constituído por 03 (três) Condôminos, com igual número de suplentes, eleitos pela Assembleia Geral Ordinária, que exercerão gratuitamente suas funções.

**§1º.** Os conselheiros escolherão um Presidente dentre eles, que será responsável por receber as consultas e outras matérias cabíveis, convocar os demais membros e comunicar a decisão deste órgão consultivo no prazo de até 10 (dez) dias.

**§2º.** Cada membro titular e o respectivo suplente deverá, obrigatoriamente, ser condômino proprietário de fração privativa, e estar adimplente.

**Art. 77º** - O Conselho Fiscal é o órgão fiscalizador dos interesses comuns do Condomínio. Os conselheiros escolherão um Presidente dentre eles, que será responsável por receber as consultas e outras matérias cabíveis, convocar os demais membros e comunicar a decisão deste órgão consultivo no prazo de até 10 (dez) dias.

**§1º.** Cada membro titular e o respectivo suplente deverá, obrigatoriamente, ser condômino proprietário de fração privativa, e estar adimplente.

**§2º.** Cada membro titular e o respectivo suplente deverá, obrigatoriamente, ser condômino proprietário de fração privativa.

**Art. 78º** - A Comissão Permanente de Obras – CPO será um órgão eminentemente técnico, composto de até 05 (cinco) membros todos condôminos proprietários de frações privativas que deverão ser voluntários se apresentado em Assembleia Geral Ordinária quando esta for de eleição da nova Administração.

**Art. 79º** - Os membros dos órgãos Gestores do Condomínio serão eleitos em Assembleia Geral Ordinária, para mandato de 2 (dois) anos.

**§1º.** Uma vez eleitos e empossados, os membros titulares somente serão afastados de sua função por solicitação própria por escrito, ou por deliberação da Assembleia Geral.

**§2º.** Qualquer membro dos Órgãos Gestores que comprovadamente apresente comportamento inidôneo ou ofereça, de forma contumaz, obstáculos às atividades do Condomínio, poderá ser afastado observando-se o previsto no **parágrafo único do Art. 44º** desta Convenção.

**§3º.** Os suplentes somente tomarão posse quando, por qualquer motivo, houver afastamento definitivo dos titulares.

**§4º.** O processo eleitoral relativo à eleição dos membros titulares e suplentes dos Órgãos Gestores do Condomínio está detalhado no **Anexo V** desta Convenção.

## SEÇÃO 02 - XIII ATRIBUIÇÕES DA DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO

**Art. 80º** - São atribuições da Diretoria de Administração realizar, em nome dos condôminos, a administração dos recursos humanos, materiais e financeiros do Condomínio, bem como, da segurança, da conservação, da limpeza e da manutenção dos bens patrimoniais comuns do Condomínio.

**Art. 81º** - Compete ao Síndico a responsabilidade principal pela gestão do Condomínio como um todo e o gerenciamento das atividades da Diretoria de Administração.

**Parágrafo único.** O Síndico responde pessoalmente perante a justiça no caso de má administração ou prejuízo financeiros causados ao Condomínio.

**SEÇÃO 03-XIII  
COMPETE AO SÍNDICO**

**Art. 82º** - Compete ao Síndico, entre outras previstas em lei, e as que eventualmente lhe forem atribuídas em Assembleia Geral, as seguintes atribuições:

- I. Representar o Condomínio ativa e passivamente em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições previstas em lei e na presente Convenção, no Regimento Interno e demais deliberações aprovadas em Assembleia Geral;
- II. Administrar o Condomínio como um todo, compreendendo a gestão administrativa, patrimonial, econômica, financeira, contábil e jurídica;
- III. Cumprir e fazer cumprir as disposições da presente Convenção, do Regimento Interno e das deliberações aprovadas em Assembleia Geral;
- IV. Convocar, na época apropriada, pelos meios previstos nesta Convenção, a Assembleia Geral Ordinária e as Extraordinárias, estas quando julgar conveniente ou por requerimento dos Condôminos que representem pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) das unidades autônomas;
- V. Elaborar propostas orçamentárias para cada exercício e submetê-las à aprovação da Assembleia Geral Ordinária, e executar as dotações orçamentárias nos limites aprovados;
- VI. Apresentar, anualmente, a prestação de contas da sua administração à Assembleia Geral Ordinária, colocando à disposição dos condôminos todos os documentos e o parecer do Conselho Fiscal;
- VII. Adotar as providências cabíveis, objetivando a defesa do Condomínio e interesses comuns dos Condôminos;
- VIII. Adotar providências junto aos órgãos públicos visando a regularização do parcelamento do Condomínio;
- IX. Informar aos Condôminos sobre os fatos relevantes ocorridos nos Acompanhar processos administrativos e judiciais, junto aos órgãos do GDF, Governo Federal e tribunais.
- X. Manter em pleno funcionamento a administração do Condomínio, inclusive aos sábados;
- XI. Manter rigoroso controle sobre as transferências das frações ideais, dando integral cumprimento às regras estabelecidas nesta Convenção, no Regimento Interno, no Código de Edificação de Obras e nas decisões da Assembleia Geral;
- XII. Manter as vias internas do Condomínio em bom estado de tráfego e com placas identificadoras;
- XIII. Manter o sistema de comunicação visual nas áreas comuns do Condomínio, destinado a avisos de interesse dos Condôminos;
- XIV. Instalar e manter sistema de segurança nas áreas comuns do Condomínio;
- XV. Manter rigoroso controle e conservação do patrimônio do Condomínio, inclusive com inventário permanente, individualizando e identificando todos os bens móveis e imóveis;
- XVI. Manter diuturno controle, manutenção preventiva e fiscalização dos sistemas de água potável, de água pluvial, de esgotamento sanitário, viário, de iluminação e de coleta de lixo, e do meio ambiente;
- XVII. Elaborar informativo mensal, contendo matérias de interesse dos Condôminos;
- XVIII. Facilitar o trabalho e fornecer todos os dados e informações requisitadas pelo Conselho Fiscal;

- XIX. Guardar e conservar os documentos do Condomínio, podendo os originais mais importantes ser mantidos em cofres especiais, sempre em instituições tradicionais e de amplo reconhecimento de sigilo, dando conhecimento aos Conselhos Consultivo e Fiscal;
- XX. Decidir sobre a aquisição de bens e prestação de serviços ao Condomínio, exceto as obras de construção e obedecidas as disposições do **Art. 114º** desta Convenção;
- XXI. Autorizar a execução das obras de infraestrutura básica e demais construções aprovadas pela Assembleia Geral, após parecer da Comissão Permanente de Obras;
- XXII. Manter a ordem, a disciplina e a moralidade no Condomínio, cumprindo e fazendo cumprir esta Convenção e o Regimento Interno;
- XXIII. Delegar funções a terceiros mediante aprovação da Assembleia Geral;
- XXIV. Contratar serviços, com ou sem vínculo empregatício, punir e demitir empregados, fixando-lhes a função e a remuneração de acordo com o piso da categoria funcional, salvo deliberação em contrário da Assembleia Geral, observando as disposições do **Art. 114º** desta Convenção;
- XXV. Ordenar as despesas relativas à folha de pagamento dos empregados, encargos sociais, manutenção, segurança e limpeza das áreas comuns do Condomínio, bem como realizar reparos urgentes e adquirir o que for necessário, observadas as disposições do **Art. 114º** desta Convenção;
- XXVI. Colocar à disposição dos Condôminos um livro com páginas numeradas e rubricadas pelo Conselho Consultivo, destinado a registro de reclamações, que deverão ser solucionadas, ou ter as razões da impossibilidade de solução respondidas no próprio livro, no prazo de 30 (trinta) dias;
- XXVII. Aplicar as penalidades previstas na Seção 03-XI desta Convenção;
- XXVIII. Manter a escrituração contábil atualizada e em conformidade com a legislação pertinente, submetendo, mensalmente, os balancetes ao Conselho Fiscal, para posterior encaminhamento aos Condôminos, com o parecer deste Conselho;
- XXIX. Prestar, trimestralmente, informações aos Condôminos sobre os atos da sua gestão, por meio do informativo trimestral do Condomínio;
- XXX. Promover a cobrança, inclusive judicial, das contribuições condominiais vencidas e devidas ao Condomínio, impondo multas e encargos previstos em lei e nesta Convenção, bem como celebrar acordo nos termos definidos pela Assembleia Geral;
- XXXI. Promover a cobrança de quaisquer quantias devidas ao Condomínio, inclusive para ressarcimento de danos que sofrer;
- XXXII. Dirimir conflitos entre Condôminos e prevenir litígios em assuntos relativos ao Condomínio;
- XXXIII. Expedir instruções para cumprimento desta Convenção, dos regulamentos internos e das deliberações aprovadas em Assembleia Geral;
- XXXIV. Propor projetos de regulamentos internos e de modificação desta Convenção, submetendo-os à aprovação da Assembleia Geral;
- XXXV. Estabelecer horários e procedimentos para o acesso de pessoas estranhas ao Condomínio;
- XXXVI. Manter em dia a correspondência, os livros, as atas e demais documentos de interesse do Condomínio;
- XXXVII. Assinar contratos, movimentar contas bancárias, endossos em nome do Condomínio, juntamente com o Diretor Financeiro ou seu substituto, ficando vedada a movimentação das contas bancárias por cartão magnético ou meio eletrônico, salvo mediante imposição normativa para pagamento de tributos, tarifas ou preços públicos a órgãos e empresas públicas e concessionárias;
- XXXVIII. Assinar contrato de seguro dos bens patrimoniais do Condomínio;



- XXXIX. Assinar guias, pagar impostos e taxas e efetuar outros pagamentos em nome do Condomínio;
- XL. Guardar e conservar os documentos contábeis do Condomínio por pelo menos 5 (cinco) anos, observando os casos em que regulamentação própria estabeleça prazo maior, a exemplo de guias de recolhimento do FGTS e INSS;
- XLI. Entregar, sob recibo, ao seu sucessor, todos os livros, documentos e pertences em seu poder, de propriedade do Condomínio;
- XLII. Fornecer, por ocasião das Assembleias Gerais, lista nominal de Condôminos com a situação de regularidade, para efeito de aferição do *quórum* por parte do seu presidente;
- XLIII. Participar ao Conselho Consultivo sua ausência por prazo superior a 30 (trinta) dias;

**Art. 83º** - Compete ao Subsíndico seguintes atribuições:

- I. Substituir o Síndico em caso de morte, renúncia ou ausência, sob comunicação imediata ao Conselho Consultivo;

**Parágrafo único.** Se o afastamento do Síndico for inferior a 30 (trinta) dias, o Diretor de Administração e Segurança o substituirá.

- II. Substituir, temporariamente, por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias o Síndico, por motivo justificado, mediante comunicado do Conselho Consultivo;
- III. Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, Regimento Interno e outros regulamentos aprovados em Assembleia Geral;
- IV. Colaborar com os membros dos Conselhos nas tarefas de administração; e,
- V. Participar das reuniões do Conselho de Administração.

**§1º.** Compete ao Subsíndico as mesmas atribuições do Síndico quando o substituir, e fará jus ao recebimento do respectivo pró-labore

**§2º.** Ocorrendo simultaneamente o impedimento do Síndico e do Subsíndico, assumirá o Gerente de Administração e Segurança que será substituído pelo suplente.

**§3º.** Se os impedimentos ocorrerem antes de 100 (cem) dias da data da Assembleia Geral Ordinária, o Síndico em exercício deverá convocar novas eleições gerais seguindo as normas desta Convenção e das Normas Eleitorais.

**§4º.** Se os impedimentos ocorrerem após os 101 (cento e um) dias antes da data da Assembleia Geral Ordinária, o Síndico em exercício completará o respectivo mandato.

**§5º.** Se Síndico em exercício acumular simultaneamente o cargo de Gerente Administrativo e Segurança, receberá o pró-labore dos dois cargos.

#### SEÇÃO 04 - XIII ATRIBUIÇÕES DO DIRETOR DE ADMINISTRAÇÃO E SEGURANÇA

**Art. 84º** - Compete ao Diretor de Administração e Segurança a responsabilidade pelo gerenciamento e coordenação das atividades da secretária, a gestão dos recursos humanos e o gerenciamento da segurança interna, dos bens patrimoniais e do uso coletivo do Condomínio.

**§1º.** O Diretor de Administração e Segurança responde pessoalmente perante a justiça solidariamente com o Síndico, no caso de má administração ou prejuízos financeiros causados ao Condomínio.

**§2º.** O Diretor de Administração e Segurança substituirá o Síndico quando de seu impedimento, conforme previsto no inciso II, parágrafo único do **Art. 83º**.

**Art. 85º** - Dentre outras que lhe possam ser atribuídas pelo Assembleia Geral ou pelo Síndico, são atribuições do Diretor de Administração e Segurança:

- I. Secretariar as reuniões do Conselho de Administração e lavrar as atas respectivas em livro apropriado;
- II. Responsabilizar-se pelo cadastramento dos Condôminos;
- III. Responsabilizar-se pelos livros e documentos pertinentes às suas atribuições;
- IV. Cumprir e fazer cumprir esta Convenção;
- V. Proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- VI. Colaborar com os demais membros da Diretoria nas tarefas de administração;
- VII. Cadastrar, em conjunto com o Síndico, a transferência das frações ideais à luz da cadeia dominial, mediante cópias autenticadas dos contratos e com firmas reconhecidas em Cartório das partes contratantes, com duas testemunhas;
- VIII. Manter arquivo próprio para cada fração ideal, contendo toda a cadeia dominial da fração ideal, bem como as plantas de edificação;
- IX. Manter arquivo próprio para cada ação judicial, inquérito ou qualquer procedimento administrativo de interesse do Condomínio;
- X. Manter arquivo próprio para os projetos de infraestrutura básica e de demais construções do Condomínio;
- XI. Manter os documentos do Condomínio permanentemente organizados por assunto, finalidade ou nome, de forma a facilitar a sua imediata identificação e localização;
- XII. Adotar critérios, juntamente com o Síndico, para seleção, treinamento e requalificação dos empregados;
- XIII. Manter serviço de recebimento e expedição de correspondência dirigida ao Condomínio com imediata redistribuição para os respectivos diretores, quando for o caso;
- XIV. Remeter ao Diretor Financeiro as notas fiscais, os recibos e outros documentos referentes às despesas correntes para a realização oportuna do pagamento;
- XV. Preparar a folha de pagamento dos empregados do Condomínio, efetuando-o na data estabelecida em lei;
- XVI. Preparar e remeter ao Diretor Financeiro as guias de recolhimentos fiscais, previdenciários e trabalhistas, para pagamento nos respectivos vencimentos;
- XVII. Oferecer aos membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo todo apoio material e humano no âmbito administrativo;
- XVIII. Elaborar matérias para o informativo trimestral do Condomínio.
- XIX. Prestar informações afetas à sua área à Assembleia Geral, em conjunto com os demais membros do Conselho de Administração do Condomínio;

#### **SEÇÃO 05 - XIII** **ATRIBUIÇÕES DO DIRETOR FINANCEIRO**

**Art. 86º** - Compete ao Diretor Financeiro a responsabilidade pela gestão material e econômico-financeira dos recursos do Condomínio, pelo gerenciamento do setor de cobrança e das demais atividades afetas à Gerencia Financeira.

**Parágrafo único.** O Diretor Financeiro responde pessoalmente perante a justiça solidariamente com o Síndico, no caso de má administração ou prejuízos financeiros causados ao Condomínio.

**Art. 87º** - Dentre outras que lhe possam ser atribuídas pelo Assembleia Geral ou pelo Síndico, são atribuições do Diretor Financeiro:

- I. Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção;

- II. Proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- III. Colaborar com os demais membros do Diretoria nas tarefas de administração;
- IV. Movimentar os recursos financeiros do Condomínio, através de instituições financeiras a serem escolhidas pelo Conselho de Administração, através de transferências on-line ou de cheques assinados em conjunto com o Síndico e Diretor Financeiro ou seu substituto legal  
**Parágrafo único.** Os pagamentos de valor inferior a 1/2 (meio) salário mínimo, poderão ser feitos em moeda corrente, contra apresentação da nota fiscal ou outro documento comprobatório da despesa.
- V. Colaborar na elaboração das previsões orçamentárias;
- VI. Providenciar a prestação de contas da Administração do Condomínio, a ser elaborada pela empresa de contabilidade contratada, bem como a apresentação de balancetes mensais, extratos de contas bancárias e balanço geral anual, os quais serão assinados conjuntamente com o Síndico;
- VII. Encaminhar ao Síndico, mensalmente, a relação dos Condôminos inadimplentes para cobrança judicial ou extrajudicial;
- VIII. Manter controle específico e mensal do Fundo de Reserva, transferindo o saldo para a conta bancária remunerada, fazendo a conciliação mensal.
- IX. Elaborar a proposta orçamentário anual do Condomínio a ser apresentada na Assembleia Geral Ordinária.
- X. Conferir as guias de recolhimento fiscais, previdenciárias e trabalhistas, para pagamento nos respectivos vencimentos.

#### **SEÇÃO 06 - XIII ATRIBUIÇÕES DO DIRETOR OBRAS E MANUTENÇÃO**

**Art. 88º** - Compete ao Diretor de Obras e Manutenção a responsabilidade pelo gerenciamento e fiscalização das obras internas do Condomínio, aprovadas em Assembleia Geral e pela CPO, e pelas atividades relacionadas com a limpeza, conservação e manutenção do Condomínio e de seus bens patrimoniais.

**Parágrafo único.** O Diretor de Obras e Manutenção responde pessoalmente perante a justiça solidariamente com o Síndico, no caso de má administração ou prejuízos financeiros causados ao Condomínio.

**Art. 89º** - Dentre outras que lhe possam ser atribuídas pelo Assembleia Geral ou pelo Síndico, são atribuições do Diretor de Obras e Manutenção.

- I. Cumprir e fazer cumprir a presente Convenção, o Regimento Interno e as Normas Específicas;
- II. Responsabilizar-se pela divulgação dos avisos de interesses dos condôminos no site e nas áreas comuns do Condomínio;
- III. Contatar empresas interessadas na publicação de propaganda, visando cobrir os custos do informativo trimestral;
- IV. Colaborar com o Síndico na elaboração do informativo trimestral, responsabilizando-se pela sua divulgação aos moradores;
- V. Promover a integração dos moradores, responsabilizando-se pelos eventos e festas realizadas pelo Condomínio;
- VI. Proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;

- VII. Colaborar com os demais membros da Diretoria nas tarefas de administração;
- VIII. Manter arquivo próprio para os projetos de infraestrutura básica e de outras construções do Condomínio;
- IX. Participar das reuniões da CPO, bem como, apresentar os projetos das obras que a Diretoria de Administração esteja planejando fazer, antes de serem levados para aprovação em Assembleia; e,
- X. Dar conhecimento ao Síndico de todos os assuntos inerentes às suas atribuições.

### SEÇÃO 07 - XIII ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO FISCAL

**Art. 90º** - Compete ao Conselho Fiscal:

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e outros regulamentos aprovados pela Assembleia Geral;
- II. Eleger o seu Presidente na primeira reunião do mandato dentre os membros titulares;
- III. Reunir-se mensalmente para fiscalizar os fatos e atos administrativos praticados pelo Síndico e apreciar os balancetes e demais documentos relativos às contas da Administração do Condomínio do mês anterior, emitindo parecer;
- IV. Examinar previamente a proposta orçamentária apresentada pelo Síndico e sobre ela emitir parecer a ser apresentado à Assembleia Geral na forma estabelecida pelo **inciso V do Art. 82º**, desta Convenção;
- V. Acompanhar a execução financeira do orçamento aprovado pela Assembleia Geral;
- VI. Examinar e rubricar os comprovantes de despesas, documentos, lançamentos e registros contábeis das operações realizadas pelo Condomínio;
- VII. Elaborar parecer sobre os balancetes mensais e balanço anual do Condomínio;
- VIII. Elaborar parecer sobre a prestação de contas da gestão administrativa, financeira e patrimonial do Síndico e encaminhar à deliberação da Assembleia Geral;
- IX. Examinar a utilização de recursos de fundos constituídos e encaminhar parecer à deliberação da Assembleia Geral;
- X. Elaborar parecer em assuntos submetidos à sua consideração por Condôminos, Diretoria de Administração e pelo Consultivo do Condomínio ou seus membros individualmente;
- XI. Encaminhar ao Conselho Consultivo e à Assembleia Geral representação contra o Síndico sobre irregularidades apuradas em seus atos administrativos, patrimoniais e financeiros, especialmente quanto ao disposto no **inciso XXX do Art. 82º**.
- XII. Requisitar a Diretoria de Administração ou individualmente a seus membros documentos de interesse do Conselho;
- XIII. Rejeitar despesas realizadas em desobediência ao orçamento aprovado em Assembleia Geral;
- XIV. Convocar Assembleia Geral Extraordinária para propor a destituição do Síndico no caso de atraso da remessa do balancete mensal aos Condôminos, superior a 60 (sessenta) dias contados do vencimento do prazo de encaminhamento previsto nesta Convenção, obedecido o *quórum* qualificado para destituição, se for o caso;
- XV. Proteger os bens do Condomínio contra interferências estranhas e atos nocivos ao seu patrimônio;
- XVI. Sempre que julgar necessário, encaminhar à Diretoria de Administração documento escrito orientando-a sobre a correção de eventuais procedimentos observados nas prestações de contas de modo a evitar repetição; e,

XVII. Outras atribuições conferidas em Assembleia Geral.

**SEÇÃO 08 - XIII**  
**ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO CONSULTIVO**

**Art. 91º** - O Conselho Consultivo reunir-se-á por convocação de seu presidente, que será eleito na primeira reunião do Conselho, sempre que se fizer necessário o aconselhamento e assessoria em assuntos de interesse do Condomínio.

**Art. 92º** - Compete ao Conselho Consultivo:

- I. Cumprir e fazer cumprir as disposições desta Convenção e outros regulamentos aprovados pela Assembleia Geral;
- II. Opinar sobre as consultas do Síndico e dos demais membros do Conselho de Administração;
- III. Encaminhar, para deliberação da Assembleia Geral, o parecer emitido pelo Conselho Fiscal sobre as contas relativas ao exercício anterior;
- IV. Encaminhar, para deliberação da Assembleia Geral, as questões que julgar necessárias;
- V. Decidir, em grau de recursos, os apelos dos condôminos decorrentes de sanções impostas pelo síndico;
- VI. Outras atribuições conferidas em Assembleia Geral.

**SEÇÃO 09 - XIII**  
**ATRIBUIÇÕES DE COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS (CPO)**

**Art. 93º** - A CPO será composta de 05 (cinco) membros, com pelo menos 3 (três) profissionais da área de Engenharia, Arquitetura e Edificações, com registro profissional junto ao órgão de classe.

**§1º.** Será eleito entre os seus membros um Presidente na primeira reunião da CPO, encarregado de receber as consultas e projetos, encaminhar a pauta nas reuniões da Comissão e preparar comunicados em conformidade com o inciso **XVII do Art. 82º** desta Convenção.

**§2º.** Os membros da CPO serão condôminos voluntários, não remunerados.

**Art. 94º** - A CPO reunir-se-á por convocação de seu Presidente ou do Síndico, sempre que se fizer necessário para analisar projetos e assuntos de interesse do Condomínio.

**Art. 95º** - A Comissão Permanente de Obras – CPO, tem as seguintes atribuições:

- I. Apreciar, orientar e acompanhar os projetos e fiscalizar a execução das obras de interesse do Condomínio, que foram autorizados pela Assembleia Geral e aprovados pelo GDF;
- II. Apreciar os projetos de edificação dos Condôminos e orientá-los na sua execução, em consonância com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;
- III. Emitir a autorização de início das obras após a análise de adequação do projeto apresentado pelo condômino;
- IV. Notificar, por escrito, o Condômino que edificar na sua fração ideal em desacordo com as Normas de Ocupação e Construção do Condomínio, levando o fato ao conhecimento da Administração para a adoção das penalidades cabíveis;
- V. Levar ao conhecimento da Administração, por escrito, para a adoção das penalidades cabíveis que o Condômino não está implantando o seu projeto de acordo com o projeto aprovado;
- VI. Manifestar-se sobre quaisquer obras de interesse do Condomínio e, nos casos enquadráveis nos **§1º e §2º do Art. 125**, elaborar o processo de licitação em conjunto com

- o Conselho de Administração, receber e examinar as propostas dos licitantes, indicando a melhor proposta para deliberação pela Assembleia Geral;
- VII. Analisar e emitir parecer sobre os contratos de serviços de execução de obras de interesse do Condomínio;
- VIII. Divulgar, por intermédio do informativo trimestral do Condomínio, o andamento das obras e o resultado de suas ações.
- IX. Todos os projetos de infraestrutura do Condomínio, e os projetos residenciais, comerciais e institucionais, deverão ser apresentados à Administração por intermédio da CPO, e uma cópia do projeto ficará arquivada. Comporão os projetos de edificação dos Condôminos, as Planta de arquitetura – planta baixa, cortes, fachada, situação e telhado; Planta do sistema de esgoto e Cópia da ART do profissional responsável pelo projeto e execução da obra.

## CAPÍTULO XIV CARGOS REMUNERADOS

### SEÇÃO 01-XIV PRÓ-LABORE DOS MEMBROS DOS ÓRGÃOS GESTORES

**Art. 96º** - O Síndico e os membros da Diretoria de Administração, no exercício de suas funções, farão jus a *pró-labore* mensal, cujo valor será fixado em Assembleia Geral Ordinária.

**§1º.** Os membros dos Conselhos Fiscal e Consultivo e da Comissão Permanente de Obras não fazem jus ao recebimento de pró-labore.

**§2º.** A atualização anual dos valores do pró-labore está prevista no Regimento Interno.

## CAPÍTULO XV GESTÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO

### SEÇÃO 01 - XV ORÇAMENTO ANUAL

**Art. 97º** – O Orçamento Anual do Condomínio aprovado em AGO é composto de receita ordinárias, extraordinárias e de cobrança de dívidas; de despesas ordinárias, extraordinárias, de investimento (imobilizado); de uma reserva corrente e de uma reserva de contingência (Fundo de Reserva).

**Parágrafo único.** Os registros contábeis do Condomínio são feitos com base no Regime de Caixa, portanto, serão considerados os relatórios/documentos de receitas e de despesas efetivamente realizadas ou pagas no mês (Regime de Caixa), inscrevendo os direitos em conta transitória “a receber” e as obrigações, em “a pagar”, característica do Regime de Competência. Além desses dois registros, inclui-se nesse regime a necessidade do Condomínio, nessa fase que antecede o processo de regularização fundiária, possuir os registros contábeis de todos os investimentos aplicados em bens e serviços que se incorporem ao patrimônio comum.

### SEÇÃO 02 - XV TAXA ORDINÁRIA

**Art. 98º** - A Taxa Ordinária ou destina-se prioritariamente, ao custeio das despesas ordinárias do Condomínio.

**Art. 99º** - As frações privativas residenciais pagarão taxas de mesmo valor.

**Art. 100º** - As frações privativas comerciais, institucionais pagarão, por pavimento, o valor equivalente a uma Taxa Ordinária residencial.

**§1º.** Para efeito de cobrança, a Taxa Ordinária será dividida pelo número de salas existentes no pavimento.

**§2º.** O subsolo e a cobertura serão considerados como pavimentos, e para fins de cobrança serão aplicadas as definições previstas no Caput e no parágrafo anterior.

**§3º.** As frações privativas comerciais e as comerciais/institucionais, não edificadas, serão consideradas como um pavimento.

**Art. 101º** - A taxa Ordinária mensal, a vigorar em determinado exercício financeiro, deverá considerar os valores de receita e despesa referentes ao exercício anterior e será calculada de acordo com a regra a seguir:

I – Média anual das despesas ordinárias, acrescidas a 1/12 (um doze avos) do total de reposição do Fundo de Reserva, sendo a soma corrigida pelo percentual de variação da folha de pagamento de pessoal e dividida pelo número de condôminos adimplentes no dia 10 (dez) de cada mês;

II – Do resultado anterior será deduzido 1/12 (um doze avos) da metade do saldo de conta de cobrança de dívidas condominiais, dividida pelo número de frações privativas cadastradas.

**Art. 102º** - A Taxa Ordinária com valor aprovado em Assembleia Geral será cobrada dos condôminos mediante emissão mensal de boleto bancário para ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês.

**§1º.** A Taxa Ordinária paga até o dia 5 (cinco) de cada mês, terá um desconto de 10% (dez por cento) sobre o seu valor.

**§2º.** A Taxa Ordinária paga após o dia 10 (dez), será acrescida de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

**§3º.** Para controle do condômino no boleto mensal da Taxa Ordinária, em campo específico, conterà aviso sobre a existência de taxa vencida e não paga.

#### SEÇÃO 03 - XV TAXA EXTRAORDINÁRIA

**Art. 103º** - A Taxa Extraordinária destina-se, exclusivamente, ao custeio da despesa para a qual foi aprovada.

**Art. 104º** - A Taxa Extraordinária com valor aprovado em Assembleia Geral será cobrada dos condôminos mediante emissão de boleto bancário para ser pago até o dia 10 (dez) do mês a que se refere.

**§1º.** A Taxa Extraordinária paga após o dia 10 (dez) será acrescida de multa de 2% (dois por cento) e juros e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

**§2º.** Para controle do condômino no boleto mensal da Taxa Ordinária, em campo específico, conterà aviso sobre a existência de taxa vencida e não paga, o número da parcela a que se refere aquela cobrança, bem como o número de parcelas a pagar.

#### SEÇÃO 04 - XV COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS

**Art. 105º** - A dívida condominial referente a boletos não pagas nos últimos 4 (quatro) meses, poderá ser negociada diretamente na Administração do Condomínio com o Síndico, sendo o seu valor atualizado conforme previsto no **§2º do Art. 102º**, e no **§1º do Art. 104º**, desta Convenção.

**§1º.** O valor atualizado de acordo com o Caput, poderá ser pago à vista ou parcelado mediante assinatura do Termo de Confissão e Parcelamento de Dívida, cujo valor não poderá ser inferior uma Taxa Ordinária integral, vigente na data da negociação.

**§2º.** O pagamento dessas parcelas será por boleto com data de vencimento mensal sucessiva. Os boletos serão entregues contra apresentação do Termo de Confissão de Parcelamento de Dívida assinado e com firma reconhecida, com 2 (duas) testemunhas.

**§3º.** Os acordos formalizados na Diretoria de Administração conforme estabelece o *caput*, após duas parcelas em atraso, sucessivas ou não serão encaminhados, imediatamente, para cobrança judicial e implicará no acréscimo da multa de 2% (dois por cento) sobre o débito atualizado.

**Art. 106º** - A dívida condominial referente a boletos não pagos, com data de vencimento em atraso de pagamento superior a quatro (4) meses será encaminhada para cobrança judicial.

**Parágrafo único.** Caso venha a ser feito um acordo com intermediação do advogado do Condomínio ou do juiz, o valor da dívida será acrescido de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, e poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) vezes, não podendo o valor de cada parcela ser inferior ao de uma taxa ordinária integral. Caberá, também, ao condômino, o encargo de pagar as custas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento).

#### SEÇÃO 05-XV DETALHAMENTO DAS RECEITAS

**Art. 107º** - As receitas do Condomínio são classificadas como:

- I – Receitas Ordinárias;
- II – Receitas Extraordinárias; e
- III – Receitas de Cobrança de Dívidas Condominiais.

**§1º.** Se por algum motivo for decidida pela não execução um de projeto já aprovado, antes de seu início, a cobrança da Taxa Extraordinária será suspensa de imediato e as parcelas já pagas serão devolvidas ao condômino, abatendo-se do boleto mensal da Taxa Ordinária.

**§2º.** Caso existam saldos de receitas ordinárias, ao final do exercício financeiro, ou de receitas extraordinárias, após conclusão do projeto que lhe deu origem, serão adicionados à reserva corrente do orçamento anual do próximo exercício financeiro e considerada no cálculo da Taxa Ordinária.

**Art. 108º** - As receitas provenientes da Cobrança de Dívidas devem ser destinadas 50% (cinquenta por cento) para investimento e 50% (cinquenta por cento) para custeio.

**Parágrafo único.** O **Art. 120º** detalha o planejamento e o emprego desses recursos.

**Art. 109º** - Constituem receitas ordinárias do Condomínio movimentadas na Conta Corrente Ordinária:

- I. Aquelas oriundas do pagamento mensal das Taxas Ordinárias;
- II. Aquelas oriundas do pagamento de Taxa Ordinárias vencidas até 120 (cento e vinte) dias, acrescidas dos respectivos encargos financeiros incidentes;
- III. Aquelas oriundas do pagamento de multas impostas por infração a esta Convenção e ao Regimento Interno;
- IV. Aquelas oriundas do pagamento de indenização por danos causados ao patrimônio comum do Condomínio e do pagamento da taxa de uso das churrasqueiras; e
- V. Aquelas oriundas dos rendimentos de aplicações financeiras dos recursos existentes na conta corrente ordinária.

**Parágrafo único.** Se durante 3 (três) meses consecutivos, no decorrer do exercício financeiro, ficar comprovado que as receitas ordinárias não estão sendo suficientes para cobrir as despesas



ordinárias, o Síndico, considerando a reserva corrente e o saldo existente de recursos ordinários de meses anteriores, poderá convocar uma AGE para deliberar sob novo valor para a taxa ordinária e/ou supressão de despesa.

**ART. 110º** - Constituem receitas extraordinárias do Condomínio movimentadas pela conta Corrente Extraordinária:

- I. Aquelas oriundas do pagamento mensal das Taxas Extraordinárias aprovadas em Assembleia Geral com finalidade específica;
- II. Aquelas oriundas do pagamento de Taxas Extraordinárias, vencidas até 120 (cento e vinte) dias acrescidas dos respectivos encargos financeiros incidentes; e
- III. Aquelas oriundas de rendimentos de aplicações financeiras dos recursos existentes na *conta corrente extraordinária*.

**Art. 111º** - Constituem receitas de cobrança de dívidas vencidas, movimentadas na conta corrente Receita de Cobrança:

- I. Aquelas oriundas do pagamento mensal de parcela de dívidas condominiais vencidas após 120 (cento e vinte) dias, em cumprimento de Acordo de Confissão de Dívida realizado diretamente com o Síndico;
- II. Aquelas oriundas do pagamento integral ou de parcela mensal de dívidas condominiais de vencidas a mais de 120 (cento e vinte) dias, em cumprimento de Acordo de Confissão Dívida realizado com a Assessoria Jurídica do Condomínio;
- III. Aquelas oriundas do pagamento integral ou de parcela mensal de dívidas condominiais vencidas há mais de 120 (cento e vinte) dias, em cumprimento de sentença Judicial referente a execução de processo de cobrança; e
- IV. Aquelas oriundas de rendimentos de aplicações financeiras dos recursos existentes na conta corrente Receita de Cobrança.

**Art. 112º** - Constituem receita condominial todas as parcelas previstas nos **Art. 109º, 110º e 111º**, acrescidas de receitas provenientes de exploração econômica de bens, de ressarcimentos e outras que forem aprovadas em Assembleia Geral.

#### **SEÇÃO 06-XV FUNDO DE RESERVA**

**Art. 113º** - O Fundo de Reserva tem a finalidade de cobrir possíveis despesas comprovadamente de caráter emergencial.

**§1º.** O valor do Fundo de Reserva será equivalente ao número de condôminos adimplentes no dia 10 (dez) do mês seguinte ao reajuste, multiplicado pela Taxa Ordinária com desconto.

**§2º.** O Fundo de Reserva é mantido em aplicação financeira vinculada à uma conta ordinária.

**§3º.** Quando do reajuste da Taxa Ordinária, o Síndico deverá efetuar transferência mensal equivalente a um doze avos (1/12) da diferença entre o valor atual e o estipulado no **§1º**.

**§4º.** Quando da sua utilização, a reposição será decidida na Assembleia Geral que autorizará a sua utilização.

#### **SEÇÃO 07-XV DETALHAMENTO DAS DESPESAS**

**Art. 114º** - Constituem despesas ordinárias do Condomínio custeadas com recursos da Conta Corrente de Taxa Ordinária, as relativas à Administração, limpeza, manutenção, conservação e

segurança dos bens móveis e imóveis do patrimônio comum do Condomínio, a seguir especificadas:

- I. Folha de pagamento dos empregados do Condomínio, incluindo salário, gratificações, vale transporte, vale alimentação, horas extras e demais encargos sociais previstos em lei;
- II. Pró-labore dos membros da Diretoria de Administração;
- III. Pagamento de tributos e impostos públicos lançados sobre os bens móveis e imóveis componentes do patrimônio comum do Condomínio;
- IV. Pagamento de tarifas públicas de água, luz, internet de telefonia fixa e móvel;
- V. Pagamento de despesas e tarifas bancárias;
- VI. Contribuição mensal aos órgãos representativos dos condomínios ou bairros, como associações, federações ou confederações;
- VII. Custas processuais, honorários advocatícios das ações ou procedimentos administrativos em andamento e outras despesas que visem à defesa da preservação dos direitos do Condomínio e da Liberdade de seus Administradores no exercício de suas funções;
- VIII. Pagamento de seguros de vida e dos bens móveis e imóveis do Condomínio;
- IX. Realização das Assembleias e outros eventos sociais de interesse do Condomínio;
- X. Materiais e serviços destinados à manutenção de poços artesianos;
- XI. Material e serviço destinados à manutenção do sistema de captação e de drenagem água pluvial;
- XII. Materiais e serviços destinados à manutenção da limpeza e conservação das avenidas principais, vias dos conjuntos, estacionamentos, calçadas, praças, canteiros, áreas verdes e plantas internas, bem como, das avenidas de acesso e das áreas verdes externas limítrofes ao Condomínio;
- XIII. Materiais e serviços destinados à manutenção funcionamento do sistema de segurança interno do Condomínio;
- XIV. Materiais e serviços destinados à manutenção do Sistema de sinalização e identificação vertical e horizontal do Condomínio;
- XV. Contrato de prestação de serviços de coleta de lixo residencial e aparas de plantas e grama residencial e das áreas comuns do Condomínio;
- XVI. Materiais e serviços destinados à manutenção do Sistema de iluminação pública das áreas comuns;
- XVII. Aquisição de materiais de expediente, manutenção de máquinas, equipamentos e outros utensílios destinados ao pleno funcionamento da Administração do Condomínio;
- XVIII. Divulgação de informações de interesse do Condomínio e dos condôminos, inclusive, com a confecção de placas e sinalizações;
- XIX. Aquisição de combustíveis, lubrificantes, peças e serviços para a manutenção das máquinas/equipamentos e veículos do Condomínio;
- XX. Computação gráfica, impressão e postagem do informativo trimestral ou outros documentos necessários às atividades do Condomínio;
- XXI. Instrução e aperfeiçoamento laboral dos empregados do condomínio;
- XXII. Manutenção e hospedagem do site do Condomínio; e,
- XXIII. Pagamento de contratos de prestação de serviços referentes a profissionais terceirizados pelo Condomínio.

**Art. 115º** - Eventualmente, outras despesas criadas por Lei, ou outras não citadas especificamente no artigo anterior, poderão também constituir despesas ordinárias, desde que sejam aprovadas assim ratificadas pelo Conselho Fiscal e pela Assembleia Geral.

**Art. 116º** – Constituem despesas extraordinárias, custeadas com recursos oriundos da Conta Corrente de Taxas Extraordinárias, as aprovadas em Assembleia Geral, com a finalidade específica, necessárias ao bom e pleno funcionamento do Condomínio.

**Art. 117º** - As despesas da Conta de Cobrança, tem o seu planejamento e emprego previstos na Seção 5, deste Capítulo.

**Art. 118º** - Constituem despesas de emergência, portanto, passíveis de serem custeadas com recursos do Fundo de Reserva, aquelas eventuais de valor elevado, visando sanar casos fortuitos que não se enquadrem no **Art. 114º**.

**Parágrafo único.** Antes de realizar essas despesas, a Diretoria de Administração deverá reunir-se com os Conselhos Consultivo e Fiscal para aprovação e, posteriormente, ratificar em Assembleia Geral.

#### SEÇÃO 08 - XV

#### PLANEJAMENTO E EMPREGO DOS RECURSOS DA CONTA DE COBRANÇA DE DÍVIDAS

**Art. 119º** - Os recursos provenientes da Conta Cobrança de Dívidas, destinados a investimentos, correspondem a cinquenta (50%) das receitas existentes ao final de cada exercício financeiro, de acordo com o **Art. 109º** desta Convenção, e constarão de um Plano de Investimentos Anual (PIA), para execução no ano seguinte ao seu planejamento.

**§1º.** Os saldos de recursos não utilizados reverterão para o planejamento de investimentos do próximo exercício financeiro.

**§2º.** O Plano de Investimentos Anual deverá conter uma descrição das ações previstas e suas justificativas, bem como, um orçamento dos custos, a prioridade atribuída à ação pela Diretoria de Administração e o prazo de execução para cada uma delas.

**§3º.** Excepcionalmente, a Assembleia Geral poderá autorizar a utilização de recursos, já arrecadados e depositados na Conta de Cobrança de Dívidas, para terminar uma obra em andamento e evitar a sua desmobilização, em virtude de, por algum motivo inesperado a previsão de seu custo final se projetar acima do previsto no seu início.

**Art. 120º** - Os recursos provenientes da Conta Cobrança de Dívidas, previstos para custeio, correspondem a 50% dessas receitas existentes ao final de cada exercício financeiro, de acordo com o **Art. 109º**, e serão destinados à constituição de uma Reserva Corrente, a constar do orçamento do ano seguinte.

#### SEÇÃO 09 - XV

#### ELABORAÇÃO DO ORÇAMENTO

**Art. 121º** – A Proposta Orçamentária Anual do Condomínio se baseará:

- I. Na média das despesas ordinárias do exercício anterior, adicionada a um doze avos (1/12) do total de reposição do Fundo de Reserva, sendo a soma corrigida pelo percentual de variação da folha de pagamento de pessoal e dividida pelo número de condôminos adimplentes no dia 10 (dez) de cada mês;
- II. Nas receitas e despesas extraordinárias, quando existirem, correspondem aos valores da Taxa Extraordinária aprovada Assembleia Geral;
- III. Nas receitas e despesas a serem executadas com recursos de Cobrança de Dívidas condominiais serão as constantes do Plano de Investimento Anual (PIA) para o exercício considerado e da Reserva Corrente, previsto **Art. 120º**, para o exercício considerado.

**Art. 122º** – A Reserva Corrente será constituída com os seguintes recursos:

- I. Recursos ordinários correspondentes ao saldo existente ao final do exercício anterior;
- II. Recursos extraordinários correspondentes ao valor de sobra de taxas extras do exercício anterior referentes a ações já concluídas; e,
- III. Recursos de Cobrança de Dívida condominiais correspondente ao valor previsto no **Art. 120º**.

**Art. 123º** - Constará, também, da Proposta Orçamentária uma Reserva de Contingência, composta com os recursos do Fundo de Reserva.

#### **SEÇÃO 10 - XV EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**Art. 124º** - A elaboração da Proposta Orçamentária do Condomínio é realizada com base em uma expectativa de arrecadação de receitas e a sua execução deve se basear no que for realmente arrecadado.

**Art. 125º** - A realização de qualquer tipo de despesa pela Diretoria de Administração exceto as previstas **nos incisos de I à VIII do Art. 114º**, deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I. Até 3 (três) salários mínimos poderá ser efetuada apenas com a comprovação de que obedeceram ao valor de mercado;
- II. Acima de 3 (três) até 50 (cinquenta) salários mínimos, só poderá ser efetuada, sendo obrigatória a coleta de, no mínimo, três propostas e o “APROVO” expresso do Síndico na mais vantajosa, preferencialmente, a de menor preço, desde que atenda a viabilidade técnica. Não sendo, a decisão deverá ser justificada tecnicamente;
- III. Acima de 50 (cinquenta) até 500 (quinhentos) salários mínimos só poderá ser efetuada após autorização de Assembleia Geral, mediante apresentação da proposta mais vantajosa, preferencialmente, a de menor preço desde que atenda a viabilidade técnica. Não sendo, a decisão deverá ser justificada tecnicamente; e
- IV. Superiores a 500 (quinhentos) salários mínimos, poderá ser efetuada após autorização de Assembleia Geral, mediante processo licitatório, observando no que couber a Lei nº8.666/93.

**Parágrafo único.** Para efeito de aplicação do Caput deverá ser levado em consideração o valor total da proposta e não o valor de parcelas, sendo vedado o fracionamento do bem ou do serviço.

**Art. 126º** - O pagamento de qualquer despesa do Condomínio será realizado, mediante prévia apresentação da Nota Fiscal ou outro documento comprobatório da aquisição do bem ou da realização do serviço, devendo o solicitante atestar a veracidade da despesa, apondo o carimbo de Atesto, data e assinatura.

**Art. 127º** - Será obrigatória a confecção de cópia de todos os cheques emitidos, contendo o valor, data de emissão, nome do favorecido, finalidade detalhada, número da nota fiscal ou outro documento comprobatório da despesa e assinatura do Diretor Financeiro e do Síndico.

**Art. 128º** - Nos anos em que houver eleição para os cargos dos Órgãos Gestores do Condomínio, a partir de 1º janeiro, o Síndico não poderá firmar novos contratos e só poderá realizar as despesas ordinárias necessárias ao funcionamento do Condomínio ou despesas emergenciais previamente aprovadas pelo Conselho Fiscal e Consultivo.

## SEÇÃO 11 - XV PRESTAÇÃO DE CONTAS

**Art. 129º** - Mensalmente, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês o Diretor Financeiro deverá entregar ao Conselho Fiscal a prestação de contas do mês anterior mediante recibo, para verificação da documentação, no que se refere à formalidade contábil, validação dos documentos e emissão respectivo relatório do que foi observado, solicitando, se for o caso, providências/esclarecimentos para a sua conformidade.

**§1º.** O Conselho Fiscal terá prazo de 25 (vinte e cinco) dias corridos após o recebimento da prestação de contas mensal para emitir parecer circunstanciado e conclusivo sobre a mesma.

**Art. 130º** - Mensalmente, depois de conferido pelo Diretor Financeiro e assinado pelo Síndico será disponibilizado no site do Condomínio, uma cópia em PDF, do demonstrativo de Receitas e Despesas elaborado pela Assessoria Contábil e Fiscal.

**Parágrafo único.** Os questionamentos sobre o Demonstrativo Mensal serão respondidos por relatório do Diretor Financeiro, o qual após ratificado pelo Síndico, será encaminhado em até 15 (quinze) dias após recebimento da solicitação formal do interessado.

**Art. 131º** - O não encaminhamento da prestação de contas mensal ao Conselho Fiscal, sem justificativa, por 3 (três) meses consecutivos, dá respaldo para a convocação de Assembleia Geral Extraordinária pelo Presidente do Conselho Fiscal, para que a Diretoria de Administração apresente suas razões.

**Art. 132º** - A prestação de contas anual é apresentada em Assembleia Geral Ordinária, realizada no mês de março de cada ano, e excepcionalmente, no mês seguinte ao da eleição, conforme previsto no **Art. 29º do Anexo V**, onde será aprovada ou rejeitada, no todo ou em parte pelo voto da maioria simples dos presentes.

**§1º.** Deve ser apresentada de forma minuciosa documentada e através de balancetes, e/ou de demonstrativos analíticos de receita e despesa, relatórios constando as principais realizações do período e o montante das movimentações bancárias, por conta.

**§2º.** A aprovação das contas do exercício financeiro, pela Assembleia Geral Ordinária é quitação oponível a todos os condôminos e somente poderá ser questionada judicialmente.

## CAPÍTULO XVI ADMINISTRAÇÃO DE PESSOAL

### SEÇÃO 01 - XVI DOTAÇÃO DE PESSOAL

**Art. 133º** - O Organograma do Condomínio San Francisco II, deverá retratar a representação gráfica dos diferentes setores componentes do Condomínio e indicar os arranjos e inter-relações de suas unidades constitutivas, os níveis de hierarquia funcional e de assessoramento e os cargo/funções existentes nesses setores.

**Parágrafo único.** O Organograma será detalhado em Norma Interna Operacional.

**Art. 134º** - O Quadro de Dotação de Pessoal do Condomínio (QDP) define as quantidades de pessoal necessárias ao funcionamento administrativo e a sua distribuição pelos diferentes setores da administração.

**Parágrafo único.** O QDP será detalhado em Norma Interna Operacional.

## SEÇÃO 02 - XVI GESTÃO DE PESSOAL

**Art. 135º** - A contratação de pessoal deverá observar a quantidade definida no QDP.

**Art. 136º** - As contratações e rescisões contratuais são atos formais da responsabilidade do Síndico.

§1º. As admissões serão obrigatoriamente precedidas de entrevistas, com os postulantes ao cargo/função, realizadas pelo Síndico e/ou pelo Diretor da área interessada.

§2º. As contratações ou demissões serão sempre precedidas do respectivo exame médico.

**Art. 137º** - Para se efetivar as contratações, além dos documentos previstos na Convenção Coletiva de Trabalho, será exigida a apresentação de certidão negativa cível/criminal com data de expedição inferior a 30 (trinta) dias.

**Art. 138º** - Em princípio, as demissões deverão ser precedidas de "Aviso Prévio", excepcionalmente e mediante justificativa, referendada pelos Conselhos, e levando sempre em consideração o interesse do Condomínio, o Síndico poderá decidir pela indenização.

**Art. 139º** - Além do Seguro de Vida, previsto na Convenção Coletiva de Trabalho, poderão ser contratados outros benefícios de assistência pessoal, observado o disposto no **Art. 115**.

## CAPÍTULO XVII DISPOSIÇÕES FINAIS

### SEÇÃO 01 - XVII DOCUMENTOS QUE RESPALDAM ESTA CONVENÇÃO

**Art. 140º** - São seguintes os documentos que respaldam esta Convenção:

- I. Projeto Urbanístico do Condomínio San Francisco II;
- II. Regimento Interno;
- III. Normas de Ocupação e Construção do Condomínio;
- IV. Normas Eleitorais;
- V. Levantamento Topográfico georreferenciado da Área do Condomínio executado em 2009;
- VI. Licença de Instalação - LI nº 4/2018, emitida pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos do Distrito Federal - Brasília Ambiental - IBRAM/DF e publicada em 08 de fevereiro de 2018 no DO/DF nº 28, p.46.

### SEÇÃO 02 - XVII REGISTRO EM CARTÓRIO

**Art. 141º** - Esta Convenção, o Regimento Interno e a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, serão registrados no Cartório de Notas, Títulos e Documentos de Brasília - DF, em até 10 (dez) dias úteis, a contar do primeiro dia útil após a realização da Assembleia Geral.

**Art. 142º** - No momento em que for obtida a regularização fundiária do Condomínio, esta Convenção e o Regimento Interno poderão, também, ser registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Jurisdição.

**SEÇÃO 03 - XVII  
CASOS OMISSOS**

**Art. 143º** - Os casos omissos e as dúvidas decorrentes da interpretação desta Convenção poderão ser dirimidos, internamente, pelo Síndico, com oitiva prévia do Conselho Consultivo e posterior ratificação em Assembleia Geral.

**SEÇÃO 04 - XVII  
APROVAÇÃO E ENTRADA EM VIGOR DESTA CONVENÇÃO**

**Art. 144º** - Esta Convenção e o Regimento Interno foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio San Francisco II, especificamente, convocada para esta finalidade, e terão eficácia imediata para a todos moradores, a partir de seus registros em cartório.

**Art. 145º** - Fica eleito o Foro da Comarca de Brasília – DF, por mais privilegiado que seja outro, para dirimir controvérsias oriundas do cumprimento desta Convenção.

Brasília, de março de 2018.

VISTO:

Advogado do Condomínio:

Síndico em Exercício: